M.G. Consulting
Media GestumConsulting S.r.l.

E
Comune di Cattolica
Comune di Cattolica
Protocollo N.0036838/2014 del 06/11/2014

RELAZIONE VALUTATIVA

FARMACIA COMUNALE DI CATTOLICA
"VIA DEL PRETE"

INDICE

1. Premessa 2

2. Finalità dell'incarico 2

3. Cronistoria e dati identificativi 2

4. Ipotesi e limiti di lavoro 4

5. Documenti utilizzati ed informazioni 5

6. Conduzione del lavoro 5

7. I criteri metodologici 6

7.1 Il Metodo della percentuale sul fatturato 7
7.1.1 Determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato 8

8. Conclusioni 8

1. Premessa

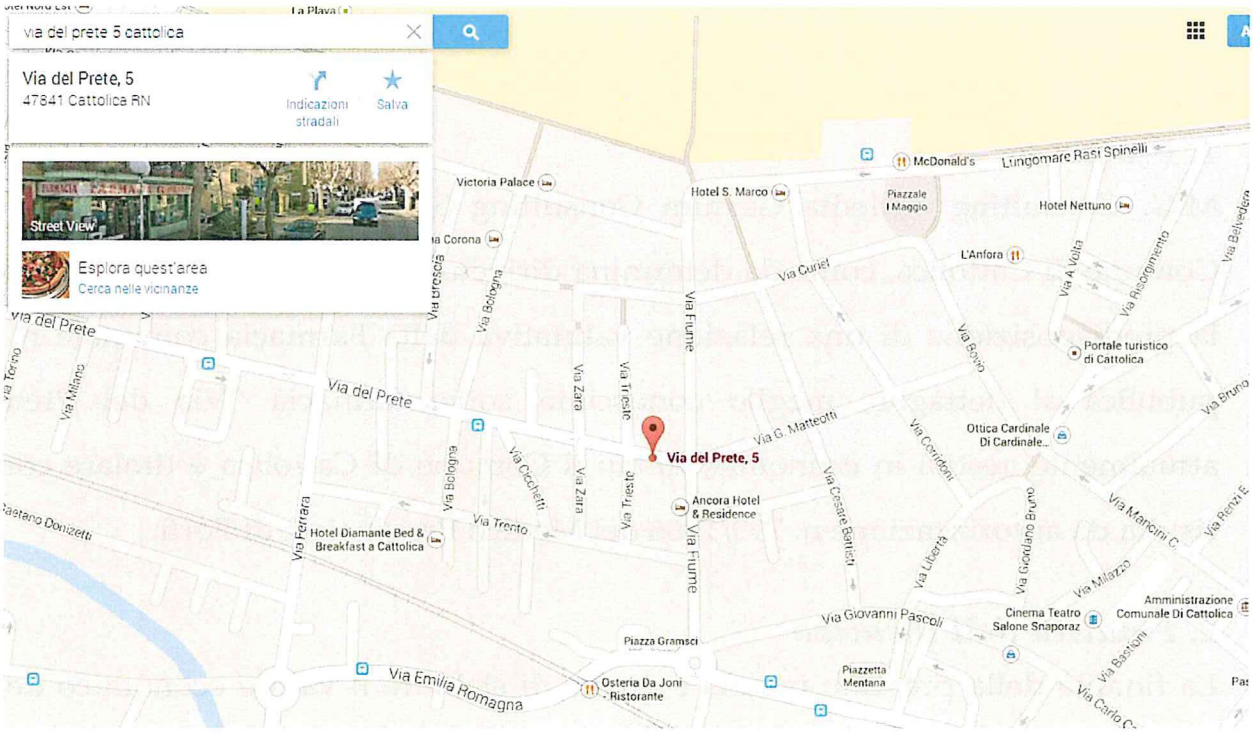
M.G. Consulting - Media Gestum Consulting S.r.l. ha ricevuto incarico dal Comune di Cattolica, come da determina dirigenziale n. 757 del 02/10/2014, per la predisposizione di una relazione valutativa della Farmacia comunale n. 1, pubblica al dettaglio, meglio conosciuta come farmacia "Via del Prete", attualmente gestita in economia, di cui il Comune di Cattolica è titolare come risulta da autorizzazione n. 799/1966 del Medico Provinciale di Forlì.

2. Finalità dell'incarico

La finalità della presente perizia è quella di stabilire il valore economico della Farmacia comunale n. 1 "Via del Prete", valutazione che si rende necessaria per attivare le procedure amministrative propedeutiche ad una eventuale cessione della stessa farmacia.

3. Cronistoria e dati identificativi

La Farmacia è la sede farmaceutica n. 1, Urbana, del Comune di Cattolica (RN), con sede operativa in via del Prete angolo Via Trieste, situata nella zona centrale di Cattolica.



La Farmacia sin dalla sua attivazione, nel lontano 1966, occupa i medesimi locali, di proprietà della signora Bertozzi Savia. Il più recente contratto di locazione risulta stipulato in data 24/12/2003 e registrato a Rimini in data 12/01/2004 con n. 180 mod. 2. Il canone annuo di locazione è stato pattuito in Euro 22.000,00 per i primi due anni di locazione; a partire dal terzo anno di locazione il canone ammonta ad Euro 24.000,00 da aggiornare annualmente in misura del 75% dell'indice ISTAT, e deve essere corrisposto entro il 31 gennaio di ogni anno in unica soluzione. Dal contratto si rileva che i locali hanno una superficie complessiva di 113 mq e sono composti da un ingresso principale, situato nella Via del Prete ed un ingresso secondario funzionale al carico/scarico delle merci.

4. Ipotesi e limiti di lavoro

Il lavoro svolto tiene conto di quanto segue:

- La gestione in economia della farmacia ha attivato un serie di rapporti giuridici che potrebbe rappresentare un coacervo alla stregua del ramo di azienda dell'imprenditore privato nonostante l'ente pubblico locale non possa qualificarsi come figura imprenditoriale. Per comodità espositiva, in questa sede, si farà comunque riferimento al concetto di ramo di azienda al fine di individuare il coacervo di rapporti e di beni costituenti di fattori produttivi che hanno consentito al Comune di Cattolica di esercitare la farmacia.
- Il ramo di azienda oggetto di tentativo di vendita con evidenza pubblica, e quindi della presente valutazione, è costituito dalla titolarità della licenza/autorizzazione all'esercizio della farmacia, dalla disponibilità dei locali in forza di contratto di locazione siti in Via del Prete angolo Via Trieste ove viene svolta l'attività e dai mobili/arredi

ed attrezzature presenti nei locali di cui sopra; si specifica, invece, che non rientrano nel ramo d'azienda oggetto di valutazione i rapporti di lavoro dipendente e le scorte di magazzino;

- La farmacia attualmente è gestita in economia dal Comune di Cattolica per cui l'estrapolazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) conseguito dalla farmacia negli anni è avvenuta utilizzando le rilevazioni contabili ai fini Iva fornite dall'ente;
- Per la determinazione del fatturato storico (al netto dell'IVA) si è tenuto conto degli anni 2011, 2012 e 2013.

5. *Documenti utilizzati ed informazioni*

L'analisi si è fondata su informazioni verbali e sulla seguente documentazione messa a disposizione dai preposti uffici del Comune di Cattolica:

1) Riepilogo di controllo corrispettivi farmacia 1 – Comunale – Via del Prete relativo agli anni 2011-2012-2013;
2) Prospetto Incassi farmacie, relativo agli anni 2011-2012-2013;
3) Prospetto Documenti Contabili di Spesa / gestione IVA, relativo agli anni 2011-2012-2013;
4) Perizia di stima comprensiva di inventario dei beni mobili del 4 giugno 2014 a firma dell'Ing. Stefano Rastelli.

6. *Conduzione del lavoro*

Il lavoro si è articolato nelle seguenti principali fasi:

1) recupero della documentazione con accesso, per il tramite di un collaboratore della società, presso la sede Comunale;
2) individuazione del fatturato (al netto di IVA) medio storico;
3) applicazione della metodologia di valutazione prescelta tenendo conto della peculiarità dell'azienda oggetto di perizia.

7. I criteri metodologici

Le metodologie valutative normalmente utilizzate per la determinazione del valore economico delle aziende prendono a riferimento gli elementi quantitativi e qualitativi tipici dell'operatività, la struttura patrimoniale, l'organizzazione, la clientela, i profili di rischio, la redditività aziendale e l'attività concretamente sostenibile dall'azienda oggetto di analisi.

La dottrina professionale e la prassi hanno sviluppato numerose metodologie per la valutazione delle aziende, tra le quali:

- Metodo patrimoniale

  La logica di questo metodo si basa sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale e sul principio della determinazione a "valori correnti" di ogni singola componente patrimoniale. Il metodo presenta il limite di correlare il valore aziendale alle sole componenti patrimoniali, considerate come un semplice aggregato di beni, trascurando ogni riferimento alla redditività.

- Metodo reddituale

  Tale metodo fonda la sua logica sulla capacità di una azienda di produrre reddito, cioè considera l'azienda come un complesso economico unitario.

- Metodo misto

  Il metodo misto patrimoniale-reddituale cerca di superare i limiti di entrambi i metodi sopraindicati, addivenendo alla determinazione del valore aziendale unendo il valore del patrimonio netto rettificato a quello dell'avviamento (positivo o negativo).

- Metodo dei flussi finanziari

  Il metodo dei flussi finanziari considera l'azienda come un qualsiasi altro investimento e ne determina il valore attualizzando i flussi finanziari futuri. Come facilmente intuibile, il limite è dato dalla difficoltà di prevedere in modo attendibile i futuri flussi monetari.

- Metodo della percentuale sul fatturato

  Il metodo della percentuale sul fatturato si basa sul concetto che il fatturato esprima l'attitudine dell'esercizio commerciale ad attirare la clientela ed a produrre reddito. Questo metodo viene utilizzato principalmente per la determinazione del valore di una licenza o autorizzazione.

7.1 Il Metodo della percentuale sul fatturato

Il metodo per la determinazione del valore di avviamento, in considerazione della natura dell'azienda oggetto di stima, è stato individuato in quello della percentuale sul fatturato (metodo maggiormente utilizzato dalla prassi per la determinazione del valore di avviamento di farmacie, oggetto di vendita, gestite dai Comuni).

Una volta determinato il valore di avviamento, che rappresenta la componente più rilevante del ramo d'azienda, si dovrebbero aggiungere ad esso i valori degli elementi dell'attivo e sottrarre quelli del passivo.

Il fatturato da assumere a base della valutazione può essere sia quello "storico" che quello "prospettico".

Nel caso della farmacia in oggetto, il fatturato preso a riferimento è quello "storico", determinato come media aritmetica dei fatturati degli ultimi tre anni, dal 2011 al 2013.

Tabella Fatturato

	2011	2012	2013
Fatturato (al netto di IVA)	1.133.409	889.276	821.273

Fatturato medio "storico": Euro 947.986

Non si è ritenuto di individuare altri criteri estimativi che potevano considerare fatturati superiori a fronte di investimenti che potrebbe attuare una gestione di tipo privato, in quanto tali maggiori valori saranno eventualmente apprezzati in sede di determinazione del prezzo di vendita in base alle offerte presentate dai soggetti interessati all'acquisto.

7.1.1 Determinazione dell'avviamento della farmacia con il metodo della percentuale sul fatturato

La percentuale sul fatturato è stata utilizzata in ragione del 100%, parametro in linea con le valutazioni effettuate per farmacie gestite dai Comuni (ovvero con recenti ed assimilabili operazioni di privatizzazione poste in essere). Il valore di avviamento della farmacia comunale n. 1 "Via del Prete" che si ottiene, è di conseguenza pari ad

Euro 947.986

(947.986,00 x 100%)

8. Conclusioni

Poiché il ramo d'azienda che il Comune di Cattolica intende cedere non presenta ulteriori elementi dell'attivo e del passivo, ad eccezione dei mobili, degli arredi e delle attrezzature presenti nei locali in cui viene svolta l'attività, che risultano però non avere alcun valore sulla base della perizia resa al Comune di Cattolica dall'Ing. Stefano Rastelli, si deve concludere che il valore economico di stima del ramo d'azienda coincide con il valore di avviamento come sopra determinato.

Pertanto il valore economico della Farmacia Comunale n. 1 "Via del Prete", come sopra determinato, viene arrotondato e quantificato alla data odierna in **Euro 950.000,00.**

Valore Economico della FARMACIA COMUNALE N. 1 "DEL PRETE":

Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila/00)

M.G. Consulting S.r.l.

Amministratore Unico

Gianni Meluzzi

Rimini li 06/11/2014