



Comune di Vinovo
(Città Metropolitana di Torino)

RELAZIONE EX ART. 41, COMMA 12, DEL D.LGS 36/2023

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2025
a seguito di procedura di affidamento CIG B7C6263CD9 andata deserta

Il presente Progetto contiene i seguenti paragrafi:

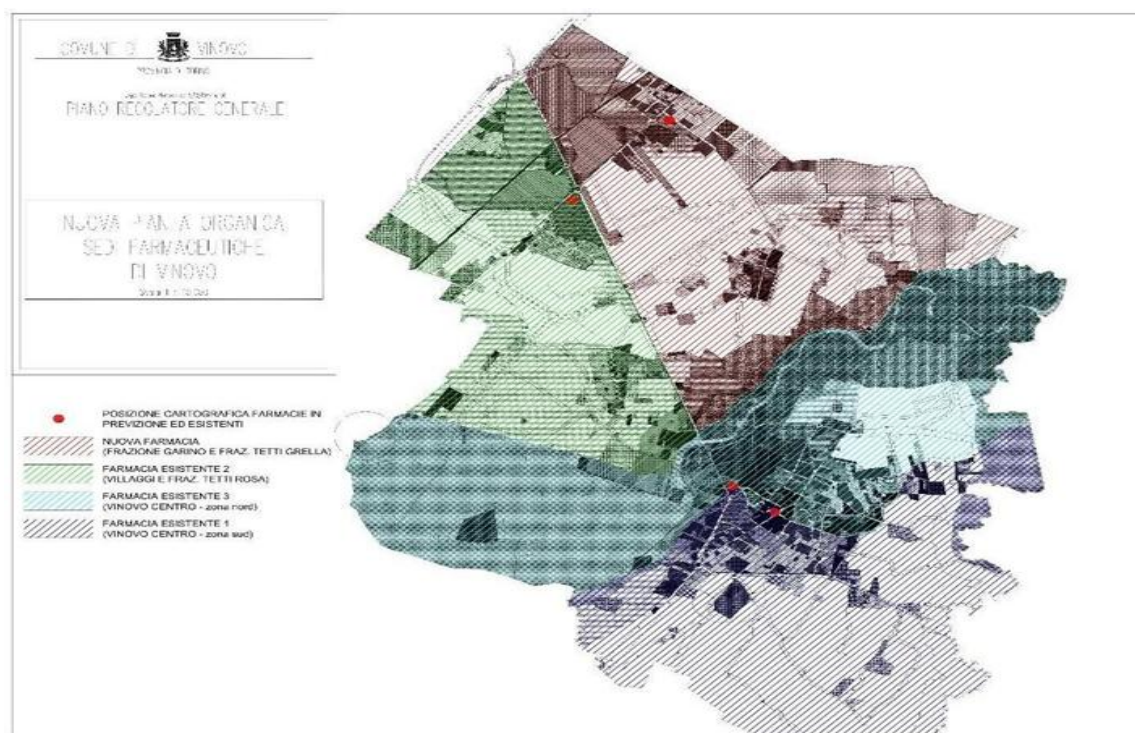
- 1) Relazione generale illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserita la concessione e quadro esigenziale;
- 2) valore stimato per la gestione del servizio e Piano Economico Finanziario di massima (PEF);
- 3) prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del servizio;
- 4) procedura di affidamento e criteri per l'aggiudicazione;
- 5) Capitolato Speciale d'appalto della concessione;
- 6) Schema di Contratto;
- 7) Matrice dei Rischi.

1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON RIFERIMENTO AL CONTESTO IN CUI È INSERITA LA CONCESSIONE

Oggetto del servizio

Il servizio concerne la gestione della Farmacia Comunale ubicata in via Europa n. 8, 10048 Vinovo (TO) corrispondente alla sede farmaceutica n. 4 - zona 4 pianta organica farmaceutica:

La delimitazione inizia alla fine di Via Debouché presso il confine con il Comune di Nichelino e prosegue per le seguenti vie: Via Debouché (nel tratto compreso tra il confine con il Comune di Nichelino e Via Stupinigi - S.P. 143), Via Stupinigi (nel tratto compreso tra Via Debouché e Via Moncalieri S.P. 144), Via Moncalieri - S.P. 144 sino al confine con il Comune di La Loggia, tutta la linea di confine del territorio comunale a Nord con i Comuni di Moncalieri e Nichelino e che si conclude presso la fine di Via Debouché di cui all'inizio della presente delimitazione.



L'attività si svolgerà negli immobili di proprietà del Comune siti in via Europa n. 8, 10048 Vinovo (TO), adibiti ad uso negozio commerciale situati al pian terreno identificati al .C.E.U., foglio 1 particella 1665 sub.7 cat C1, classe 2, rendita catastale € 1.225,86

I locali di proprietà comunale ove ha sede la Farmacia consistono in:

- ingresso su locale da adibirsi ad attività commerciale,
- disimpegno,
- locale deposito,
- locale ufficio/direzione,
- bagno/antibagno,
- locale ripostiglio.

Come meglio identificato nella planimetria allegata alla presente (allegato E)

Il Concessionario non potrà trasferire la sede presso altri locali per tutta la durata della concessione.
La concessione comprende l'obbligo per il Concessionario di provvedere, a proprie cure e spese:

- a) Alle eventuali modifiche di allestimento
- b) Alla manutenzione ordinaria dei locali
- c) All'ulteriore dotazione di arredi, beni strumentali ed attrezzature, in aggiunta e/o sostituzione di quanto oggi esistente, per il regolare svolgimento del servizio;
- d) Alle spese condominiali ordinarie

Bacino di utenza potenziale

Attualmente il bacino di utenza della Farmacia Comunale è costituito da:

1. Residenti del concentrico Comune di Vinovo;
2. Residenti del concentrico Fraz Garino;
- 3 .Residenti del concentrico Comune di Nichelino;

Periodo di affidamento

1. La Convenzione è efficace è efficace dalla stipulazione della stessa al fine dell'esecuzione delle necessarie attività propedeutiche all'avvio del Servizio, fermo che il Concessionario riconosce ad accetta espressamente che la gestione del concessionario uscente terminerà presumibilmente in data 31° ottobre 2025.
2. In considerazione di quanto stabilito al precedente paragrafo la Concessione avrà durata di 20 anni
3. Alla conclusione naturale della concessione **non è previsto il rinnovo del contratto.**
4. Allo scadere della Concessione, il Concessionario non avrà alcun diritto alla continuazione del Servizio

La Concessione ha ad oggetto

a)la vendita al pubblico e dispensazione di specialità farmaceutiche per uso umano e veterinarie, prodotti galenici officinali magistrali, omeopatici, articoli sanitari, presidi medico-chirurgici, prodotti di medicazione, prodotti dietetici, prodotti cosmetici e per l'igiene personale, alimenti per la prima infanzia, complementi alimentari, integratori della dieta, prodotti di erboristeria, apparecchi medicali ed elettromedicali, prodotti ortopedici e tutti gli altri prodotti normalmente oggetto di vendita nelle farmacie;

b) vendita di materiali di medicazione, presidi medico-chirurgici, di reattivi e diagnostici;

c) la produzione, compatibilmente con le norme di legge ed il commercio al dettaglio, di specialità medicinali, di prodotti galenici, omeopatici, di articoli sanitari, di profumeria ed erboristeria, di prodotti dietetici ed alimentari per patologie specifiche, di integratori alimentari e di ogni altro bene che possa essere utilmente commercializzato nell'esercizio della farmacia e degli esercizi di prodotti sanitari;

d) l'effettuazione di test diagnostici;

e) ogni altra attività complementare ammessa dalla legislazione vigente in materia.

Il Servizio si configura:

Attraverso la definizione da parte del Comune, già in sede di gara, di standard minimi di qualità del servizio, conformi ai principi stabiliti dalla Dir. PdCM 27.01.1994 [*Principi sull'erogazione dei servizi pubblici*] che stabiliscano:

- i principi generali che il concessionario è tenuto rigorosamente ad osservare nell'erogazione del servizio i.e. eguaglianza, imparzialità, efficienza ed efficacia, continuità, diritto di scelta, partecipazione, trasparenza, riservatezza, accoglienza ed accessibilità;
- gli standard di qualità inderogabili che il concessionario si impegna a garantire;
- l'elenco dei servizi minimi garantiti;

le procedure di attuazione del sistema di qualità;

- attraverso l'obbligo di predisposizione e pubblicazione, da parte del concessionario, della Carta di qualità del servizio di cui all'articolo 25 D.Lgs, 23.12.2022, n. 201 [Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica] e dell'art. 2, co. 461, della L. 24.12.2007, n. 244 [Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato];
- attraverso il periodico aggiornamento, senza oneri per l'Ente e impregiudicata l'allocazione del rischio a carico del concessionario, degli standard minimi di qualità, sia per assicurare che il servizio sia costantemente aggiornato ai più recenti standard di qualità, sia per tenere conto delle eventuali considerazioni pervenute dai consumatori;
- attraverso il ricorso al modello concessorio consente infine il pieno monitoraggio da parte dell'Ente sul rispetto degli obblighi e degli standard di qualità del servizio pubblico, attraverso la previsione di obblighi informativi puntuali e periodici a carico del concessionario, di specifiche penali in caso di inottemperanza dello stesso concessionario alle obbligazioni assunte, nonché di poteri di interruzione negoziale anticipata da parte dell'Ente concedente.

2) VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA (PEF)

ASSUMPTION

Il piano economico finanziario di massima approvato con Deliberazione di Consiglio del 27.10.2025 evidenzia la sussistenza dell'equilibrio economico- finanziario.

Assumption																
Durata della concessione	20 anni															
Valore atteso dai ricavi per l'intera durata della concessione	€ 12.831.359,00 Ai sensi dell'articolo 179, D.Lgs. 36/2023 il valore atteso dei ricavi corrisponde al valore stimato dalla concessione, «costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie di tali lavori e servizi.															
Valore a base d'asta del canone di concessione	Parte fissa € 42.000/anno così distribuita: Importo annuo : <table><tr><td>1° anno</td><td>50%</td><td>€ 21.000,00</td></tr><tr><td>2° anno</td><td>60%</td><td>€ 25.200,00</td></tr><tr><td>3° anno</td><td>80%</td><td>€ 33.600,00</td></tr><tr><td>4° anno</td><td>90%</td><td>€ 37.800,00</td></tr><tr><td>dal 5° al 20°</td><td>100%</td><td>€ 42.000,00</td></tr></table> oltre ad una parte variabile del 4%, soggetto a rialzo in sede di Gara, dei ricavi di ciascun anno;	1° anno	50%	€ 21.000,00	2° anno	60%	€ 25.200,00	3° anno	80%	€ 33.600,00	4° anno	90%	€ 37.800,00	dal 5° al 20°	100%	€ 42.000,00
1° anno	50%	€ 21.000,00														
2° anno	60%	€ 25.200,00														
3° anno	80%	€ 33.600,00														
4° anno	90%	€ 37.800,00														
dal 5° al 20°	100%	€ 42.000,00														
Stima importo investimenti	€ 76.244,00 oltre Iva <i>In virtù del fatto che la Farmacia è tutt'oggi pienamente in funzione e che la stessa è al nono anno di gestione da parte del Concessionario, non sono previsti interventi significativi all'immobile e all'investimento nel suo complesso, salvo quanto segue:</i> - € 26.244,00 valore dei beni non ammortizzati presenti all'interno della farmacia (es. insegne luminose, impianto di condizionamento, etc., è disponibile l'elenco cespiti da parte del Concessionario, dal quale sono stati esclusi dalla presente analisi e dallo sviluppo del PEF i beni strettamente riconducibili all'attuale Concessionario e che saranno dallo stesso trattenuti); - € 20.000,00 stima valori di ammodernamento dei locali, ipotizzando un intervento di rinnovo non sostanziale da parte del nuovo Concessionario, ad esempio personalizzando gli ambienti, rinnovando la tinteggiatura, etc; - € 30.000,00 contributo una tantum a															

	favore del Comune di Vinovo (To);
Ipotesi importo finanziamento attraverso capitale di debito	€ 60.000 per una durata di n.10 anni a decorrere da settembre 2025, tasso annuo del 5%, in linea con le attuali condizioni del mercato dei capitali per tale tipologia di finanziamento
Importo fido di cassa per i primi 24 mesi	€ 10.000 ad un tasso annuo del 6%;
Valore equity	€ 10.000 capitale sociale ed € 30.000 finanziamento soci
CCNL applicato	<i>Dipendenti delle farmacie private</i> ” (codice CNEL H121 – Codice ATECO 47.73.10
Clausola sociale	Ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs. 201/2022, al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell’Unione Europea e, ferma restando la necessaria armonizzazione con la propria organizzazione e le esigenze tecnico organizzative, l’affidatario si impegna, nei termini stabiliti dai contratti collettivi di settore, ad assorbire nel proprio organico in via prioritaria il personale impiegato nel servizio nel precedente affidamento.

Sulla base dei sopra indicati *assumption*, l’operazione presenta tutti gli indici di bancabilità e redditività positivi.

Il Comune di Vinovo definisce gli obiettivi di servizio pubblico, le attività minime garantire e gli standard di qualità, attraverso l’elaborazione degli standard minimi di qualità del servizio, conformi ai principi stabiliti dalla Dir. PdCM 27.01.1994 [*Principi sull’erogazione dei servizi pubblici*] e ne verifica l’attuazione attraverso il sistema di monitoraggio all’uopo previsto; al concessionario spetta il compito di realizzare e gestire il progetto; il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Per rischio operativo si intende, D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 [*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*],a)il rischio amministrativo, connesso al ritardo nel rilascio delle autorizzazioni per l’utilizzo degli immobili e per lo svolgimento del servizio

- b) il rischio di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dell’immobile, non preventivata;
- c) il rischio di indisponibilità totale o parziale dell’immobile;
- d) il rischio di contrazione della domanda di mercato, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella del concessionario;
- e) il rischio di contrazione della domanda specifica, collegato all’insorgere nel mercato di riferimento di un’offerta competitiva di altri operatori che eroda parte della domanda.

3) PROSPETTO ECONOMICO DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DESCRIZIONE DEL SERVIZIO VALORE

Gli oneri complessivi necessari per affidamento in concessione del servizio di gestione della Farmacia Comunale - Codice CPV 85149000-5 Servizi farmaceutici – sono indicati nel seguente prospetto.

Incentivo funzioni tecniche art. 45 d.lgs. 36/2023 2% di B4	26.557,09
Contributo ANAC	€ 880,00
Spese commissione di gara	€ 2.000,00
Servizio di supporto al Rup IVA inclusa	€ 5.978,00
Imprevisti e varie	€ 2.456,95

Il quadro economico della concessione risulta il seguente:

A) VALORE DELLA CONCESSIONE	
A1) valore atteso presunto dai ricavi per l'intera durata della concessione	€ 12.831.359,00
A2) TOTALE COMPLESSIVO VALORE DELLA CONCESSIONE	€ 12.831.359,00
B) RICAVI ATTESI DALLA CONCESSIONE	
B1) Canone fisso annuo (€ 42.000,00 per anno di esercizio) così distribuito. 1° anno: 50% del canone fisso dovuto (€ 21.000,00) 2° anno: 60% del canone fisso dovuto (€ 25.200,00) 3° anno: 80% del canone fisso dovuto (€ 33.600,00) 4° anno: 90% del canone fisso dovuto (€ 37.800,00) dal 5° al 20° anno: 100% del canone fisso dovuto (€ 42.000,00);	€789.600,00
B2) Canone una tantum	€ 25.000,00
B3) Canone variabile posto a base di gara per tutta la durata (4% annuo del fatturato)	€ 513.254,36
B4) TOTALE RICAVI ATTESI DALLA CONCESSIONE	€ 1.327.854,36
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'ENTE	
C1) I.V.A. 22% su B4	€ 292.127,96
C2) Incentivo funzioni tecniche art. 45 d.lgs. 36/2023 2% di B4	€ 26.557,09
C3) Contributo ANAC	€ 880,00
C4) Spese commissione di gara	€ 2.000,00
C5) Servizio di supporto al Rup IVA inclusa	€ 5.978,00
C6) Imprevisti e varie	€ 2.456,95
C7) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 330.000,00

4) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

L'affidamento avviene mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 71, 176 e 108 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, come aggiornato dal D.Lgs. 31 dicembre 2024 n- 209 – Codice dei contratti pubblici (in seguito il “Codice”).

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi.

OFFERTA	PUNTEGGIO MASSIMO
Tecnica	70
Economica	30
TOTALE	100

4.1) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Si prenderà in considerazione, per l'offerta tecnica, la valutazione di criteri qualitativi e quantitativi nonché le eventuali proposte migliorative presentate dai concorrenti.

4.2) METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Si valuti, per un totale complessivo di 30 punti, la percentuale aggiuntiva offerta in rialzo, rispetto a quella minima posta a base di gara, pari al 4%, per la determinazione dell'importo variabile del canone annuo da corrispondere al Comune.

5) CAPITOLATO SPECIALE DI GARA

Vedasi l'allegato quale parte integrante del presente Progetto, denominato “Capitolato per l'affidamento della concessione della gestione della farmacia comunale di Vinovo”.

6) SCHEMA DI CONVENZIONE

Vedasi l'allegato quale parte integrante del presente Progetto, denominato “Schema di convenzione”.

7) MATRICE DEI RISCHI

La descrizione delle tipologie e dei rischi relativi alla concessione del servizio di gestione del Comune di Vinovo” di proprietà del Comune di Vinovo è contenuta nel documento “matrice dei rischi”, allegato al presente Progetto, quale parte integrante del presente Progetto.