



Comune di Vinovo

(Città Metropolitana di Torino)

**RELAZIONE ISTRUTTORIA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL
SERVIZIO PUBBLICO LOCALE DI RILEVANZA ECONOMICA “FARMACIA
COMUNALE”**

AGGIORNAMENTO LUGLIO 2025

a seguito di procedura di affidamento CIG B715C319D8 andata deserta

(D.Lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31, commi 1 e 2)

INFORMAZIONI DI SINTESI

<i>Oggetto dell'affidamento</i>	Affidamento in concessione della gestione di farmacia comunale sita in Vinovo, Fraz. Via Europa 8 (sede farmaceutica n. 4 -zona Fraz- Garina e Fraz Tetti Grella pianta organica farmaceutica)
<i>Importo dell'affidamento</i>	€ 12.831.359,00
<i>Ente affidante</i>	Comune di Vinovo
<i>Tipo di affidamento</i>	Concessione di servizi
<i>Modalità di affidamento</i>	Affidamento mediante procedura ad evidenza pubblica ex art. 15 D.Lgs. 201/2022
<i>Durata dell'affidamento</i>	Anni 20
<i>Specificare se nuovo affidamento o adeguamento di servizio già attivo</i>	Nuovo affidamento a seguito di cessazione di precedente concessione.
<i>Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare</i>	Comune di Vinovo - zona Fraz- Garino e Fraz Tetti Grella pianta organica farmaceutica

Nominativo	Dott. Gianluca Marannano
Ente di riferimento	Comune di Vinovo
Area/servizio	Piazza Marconi n.47
Telefono	0119620407
E-mail	area.amministrativa@comune.vinovo.to.it
Data di redazione	18.07.2025

Sommario

A – CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO	4
A.1 ANALISI DEL CONTESTO GIURIDICO	4
A.1.1 Quadro normativo generale	4
A.1.2 Quadro normativo di settore	5
A.2 ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO	6
B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	9
B.1 – Oggetto del servizio	9
B.2 – Attuali modalità di gestione	9
C – MODALITA' DI AFFIDAMENTO	12
C.1 Analisi delle possibili forme di gestione	12
C.2 Forma di affidamento prescelta	14
C.3 Valutazione ex art. 175 D.Lgs. 36/2023	16
D – MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA	20
E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITA'	20

A – CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 ANALISI DEL CONTESTO GIURIDICO

A.1.1 Quadro normativo generale

I servizi di interesse economico generale prestati a livello locale sono complessivamente disciplinati dal D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 [*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*], che stabilisce *«principi comuni, uniformi ed essenziali, in particolare i principi e le condizioni, anche economiche e finanziarie, per raggiungere e mantenere un alto livello di qualità, sicurezza e accessibilità, la parità di trattamento nell'accesso universale e i diritti dei cittadini e degli utenti»* (art. 1, co. 2, D.Lgs. cit.), fissando i seguenti principi generali:

- si intendono per *«“servizi di interesse economico generale di livello locale” o “servizi pubblici locali di rilevanza economica”*: i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale (art. 2, co. 1, lett. c), D.Lgs. cit.);
- *«l'istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi pubblici di interesse economico generale di livello locale rispondono a principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni»* (art. 3, co. 2, D.Lgs. cit.);
- *«ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati»* (art. 14, co. 2, D.Lgs. cit.);
- *«i rapporti tra gli enti affidanti e i soggetti affidatari del servizio pubblico, nonché quelli tra gli enti affidanti e le società di gestione delle reti, degli impianti e delle altre dotazioni patrimoniali essenziali, sono regolati da un contratto di servizio che, nei casi di ricorso a procedure a evidenza pubblica, è redatto sulla base dello schema allegato alla documentazione di gara. Il contratto, nel rispetto dei principi del presente decreto, contiene previsioni dirette ad assicurare, per tutta la durata dell'affidamento, l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico, nonché l'equilibrio economico-finanziario della gestione secondo criteri di efficienza, promuovendo il progressivo miglioramento dello stato delle infrastrutture e della qualità delle prestazioni erogate»* (art. 24 co. 1 e 2, D.Lgs. cit.);
- *«gli enti locali e gli altri enti competenti esercitano la vigilanza sulla gestione. La vigilanza sulla gestione è effettuata sulla base di un programma di controlli finalizzato alla verifica del corretto*

svolgimento delle prestazioni affidate, tenendo conto della tipologia di attività, dell'estensione territoriale di riferimento e dell'utenza a cui i servizi sono destinati (art. 28, co. 1 e 2, D-Lgs. cit.).

A.1.2 Quadro normativo di settore

Ai sensi dell'articolo 28 della L.23.12.1978 n. 833, l'assistenza farmaceutica è erogata dall'aziende sanitarie locali attraverso le farmacie di cui sono titolari enti pubblico o soggetti privati. *«L'autorizzazione ad aprire una farmacia è rilasciata con provvedimento definitivo dell'autorità sanitaria competente per territorio. Il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti (...)»* (cfr. articolo 1 della L.02.04.1968, n.475 [Norme concernenti il servizio farmaceutico]).

Secondo l'insegnamento giurisprudenziale consolidato, il servizio farmaceutico va qualificato in termini di servizio pubblico di rilevanza economica. *«Infatti, come rilevato dalla giurisprudenza (Consiglio di Stato, sez. III, 11 febbraio 2019, n. 992) l'esercizio di una farmacia costituisce pubblico servizio, così come riconosciuto dall'art. 33 del d.lgs. n. 80/1998 e, in particolare, va collocato tra i servizi di rilevanza economica (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 15 febbraio 2007, n. 637). Per la Corte Costituzionale 10 ottobre 2006, n. 87, "la complessa regolamentazione pubblicistica dell'attività economica di rivendita dei farmaci è infatti preordinata al fine di assicurare e controllare l'accesso dei cittadini ai prodotti medicinali ed in tal senso a garantire la tutela del fondamentale diritto alla salute, restando solo marginale, sotto questo profilo, sia il carattere professionale sia l'indubbia natura commerciale dell'attività del farmacista"»* (Cons. Stato, Sez I, 26.01.2022, n. 687; cfr. anche ANAC 19.09.2023 n. 44).

A partire dal 2005 il settore delle farmacie è stato al centro di numerosi interventi di liberalizzazione:

- con D.L. 27.05.20225, n. 87 [*Disposizioni urgenti per il prezzo dei farmaci non rimborsabili dal Servizio sanitario nazionale nonché in materia di confezioni di prodotti farmaceutici e di attività libero-professionale intramuraria*], convertito con modificazioni in L. 26.07.2005, n.149, è stata introdotta la possibilità di praticare sconti fino al 20% sul prezzo dei medicinali senza obbligo di prescrizioni;
 - con D.L. 04.07.2006, n. 223 [*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*], convertito con modificazioni in L. 04.08.2006, n. 248, è stata tra l'altro prevista la possibilità di vendere medicinali senza obbligo di prescrizione in esercizi commerciali alla presenza di un farmacista ed è stato abrogato il limite del 20% sullo sconto praticabile sul prezzo di tali farmaci;
 - con L. 27.12.2006, n. 296 [*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*] è stato liberalizzato il prezzo dei medicinali senza obbligo di ricetta medica;
 - con D.L. 6.12.2011, n. 201 [*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*], convertito con modificazioni in L. 22.12.2011, n. 214, è stata estesa la gamma dei medicinali vendibili negli esercizi commerciali dotati di farmacista ed è stata introdotta la possibilità di praticare sconto anche sui medicinali di fascia C con ricetta;
 - con D.L. 24.01.2012 [*Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività*], convertito con modificazioni in L. 24.03.2012, n. 27, è stato tra l'altro abbassato il quorum di popolazione al nuovo rapporto di una farmacia ogni 3.300 abitanti; sono stati liberalizzati gli orari di apertura delle farmacie ed è stato prevista la possibilità di praticare sconti su tutti i medicinali.
-

Sotto il profilo soggettivo, la L. 04.08.2017, n. 124 [*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*] ha dato ingresso alle società di capitali nella titolarità delle farmacie, purché ogni società non controlli, direttamente o indirettamente, un numero di esercizi superiore al 20% di quelli operanti all'interno di una Regione o Provincia Autonoma.

L'art. 7 della L. 8.11.1991, n. 362 [*Norme di riordino del settore farmaceutico*], nella formulazione modificata dalla L. 124/2017 citata, stabilisce dunque che possono essere: *«titolari dell'esercizio della farmacia privata le persone fisiche, in conformità alle disposizioni vigenti, le società di persone, le società di capitali e le società cooperative a responsabilità limitata. Le società di cui al comma 1 hanno come oggetto esclusivo la gestione di una farmacia. La partecipazione alle società di cui al comma 1 è incompatibile con qualsiasi altra attività svolta nel settore della produzione e informazione scientifica del farmaco, nonché con l'esercizio della professione medica. Alle società di cui al comma 1 si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 8. La direzione della farmacia gestita dalla società è affidata a un farmacista in possesso del requisito dell'idoneità previsto dall'articolo 12 della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, che ne è responsabile»*

A.2 ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Secondo i dati riportati dallo studio *«il Settore delle Farmacie»* redatto dall'Area Studi Mediobanca, nel settembre 2022:

- *«mercato della salute rappresenta un ambito più ampio di quello farmaceutico. Esso comprende i farmaci e un insieme di prodotti, commercializzati da farmacie, parafarmacie e altri punti vendita autorizzati, afferenti alla sfera della salute tra i quali rientrano i c.d. 'prodotti notificati' (quali gli integratori, i preparati per uso erboristico, gli omeopatici e presidi medicochirurgici), i nutrizionali, i parafarmaci e i prodotti per l'igiene e la bellezza»;*
- *«il mercato della salute poggia su una rete di punti vendita composta nel 2021 da 19.901 farmacie, 4.046 parafarmacie e 462 corner della GDO. Tutti questi canali hanno vissuto dal 2010 una rilevante espansione, più evidente per i corner (+68%) e le parafarmacie (+61,1%). Per le farmacie la crescita è stata dell'11,8%»;*
- *«il fatturato complessivamente sviluppato dalle farmacie italiane» è risultato nel 2021 «in calo del 4% dal 2015. La contrazione del giro d'affari ha interessato tutte le referenze, dai farmaci con ricetta (-9,3%) a quelli senza (-5,3%) fino a tutti comparti del non farmaceutico, con la sola notevole eccezione dei prodotti notificati che, trainati per lo più dagli integratori, hanno segnato una progressione del 32,9% sul 2015. I farmaci con ricetta rappresentano il 56,9% delle vendite totali delle farmacie (60,1% nel 2015), quelli senza prescrizione sono stabili attorno al 9%, mentre i notificati sono cresciuti dal 12,1% al 16,7%»;*
- *«la dinamica avversa del fatturato complessivo e di quello unitario trova giustificazione nel riassortimento della domanda e nei minori volumi venduti, più che nella dinamica dei prezzi. Quanto al primo fattore, si ricorda la ricomposizione occorsa in termini di farmaci coperti da brevetto, a brevetto scaduto o generici, ove evidentemente sono i primi a offrire le quotazioni unitarie più alte. Nel 2010 il 41,3% delle vendite era rappresentato da farmaci con brevetto, il 41,5% da referenze con brevetto scaduto e il residuo 17,2% da generici. Nel 2021 i farmaci brevettati sono calati al 24%, quelli a brevetto scaduto sono saliti al 45,2%, mentre i generici sono arrivati 30,8%, quasi raddoppiati»;*

- «al di là della vendita di prodotti medicinali e non, alcune farmacie risultano già coinvolte, con prospettive di intensificazione ulteriore, in attività di **erogazione di servizi**: dalla consegna di medicinali a domicilio, alla prestazione di cure domiciliari per anziani o disabili (nursing home), dal primo soccorso e relativi follow-up, al rinnovo di prescrizioni per pazienti cronici, dalla cura domiciliare con controllo delle terapie, fino alla sostituzione di dosaggio o tipologia di farmaco e alla modifica di trattamenti già prescritti. Nel 2021 sono state 5.894 le farmacie che hanno dispensato servizi di diagnostica, con un incremento del 10% sul 2020, per un totale di 250.946 prestazioni, in crescita del 79% sull'anno precedente (in media si tratta di 43 prestazioni all'anno per singola farmacia). Le prestazioni erogate nel 2021 hanno riguardato per il 64% elettrocardiogrammi (+87% sul 2020), per il 22% monitoraggi di holter cardiaci (+69%) e per il residuo 14% rilevazioni della pressione arteriosa sulle 24 ore. Oltre a rappresentare fonti di ricavo con più alta marginalità, i servizi rappresentano anche un'occasione per decongestionare le strutture sanitarie e promuovere un modello di assistenza maggiormente ispirato alla prossimità territoriale»;
- «l'e-commerce rappresenta uno strumento essenziale nell'ottica di poter realizzare un modello di farmacia omnicanale. La maggior parte delle vendite on-line in Italia fa capo alle farmacie (siano esse fisiche con proprio portale o esclusivamente digitali) **il cui giro d'affari si è attestato nel 2021 a 437 milioni, in crescita del 14% sui 383 milioni del 2020** che a loro volta segnavano una progressione di oltre il 66% dai 230 milioni del 2019. Tra il 2021 e il 2019 la crescita è stata quindi del 90%. Il mercato mostra un discreto livello di concentrazione con i primi cinque player che ne rappresentano il 40%. Nell'insieme, tuttavia, il fenomeno è ancora marginale e certamente con un forte potenziale davanti a sé. Tenuto conto che solo i prodotti SOP possono essere venduti in Italia tramite e-commerce, l'on-line veicola circa il 4,2% del mercato».

Il report redatto da Federfarma nell'aprile 2024 «La farmacia italiana 2024» conferma sostanzialmente le tendenze registrate dall'Area Studi Mediobanca nel settembre 2022, rilevando che:

- «il fatturato delle farmacie è composto per il 56% da farmaci con ricetta (di fascia A cioè a carico del SSN, e di fascia C, cioè a carico del cittadino). Tale quota di fatturati negli ultimi anni è in calo soprattutto a seguito dei tagli apportati alla spesa farmaceutica convenzionata e alla diffusione dei medicinali equivalenti, che hanno prezzi più bassi rispetto a quelli coperti da brevetto. Il calo di fatturato, nei mesi più critici dell'emergenza sanitaria, si è esteso anche al settore commerciale. Dopo il calo del 2020, il fatturato è risalito nel 2021, nel 2022 e nel 2023»;
- «con il decreto-legge n. 223/2006, convertito nella legge n. 248/2006 è stata consentita la vendita di tutti medicinali senza obbligo di ricetta medica negli esercizi commerciali (parafarmacie e corner dei supermercati), alla presenza di un farmacista. Per aprire un punto vendita di farmaci senza ricetta è sufficiente una semplice comunicazione al Ministero della salute e alla Regione». Le quote di mercato nel 2023 sono risultate per i farmaci senza ricetta (Automed e S.P.): del 3,4% per i super iper – corner; del 5,8% per le parafarmacie e del 90,8 % per le farmacie; per i farmaci senza ricetta + commerciale: del 6,9 % per i super iper – corner; del 7,2% per le parafarmacie e del 85,9% per le farmacie;
- «i servizi maggiormente offerti in farmacia sono: monitoraggio dei parametri (misurazione della pressione: 97,7%; misurazione del peso: 83,2%); prenotazione di farmaci ed altri prodotti da ritirare (88,5%); test/analisi di prima istanza quali l'esame della glicemia (81,6%), del colesterolo (78,4%); dei trigliceridi (73%); CUP (77,4%); telemedicina (65,5%). Per quanto riguarda i cittadini, i servizi

a maggiore fruizione sono la prenotazione di farmaci e altri prodotti da ritirare in farmacia (86,5%), il tampone Covid-19 (76,8%), il monitoraggio dei parametri (46,3%), il CUP (38,7%) e le preparazioni galeniche (34%)»;

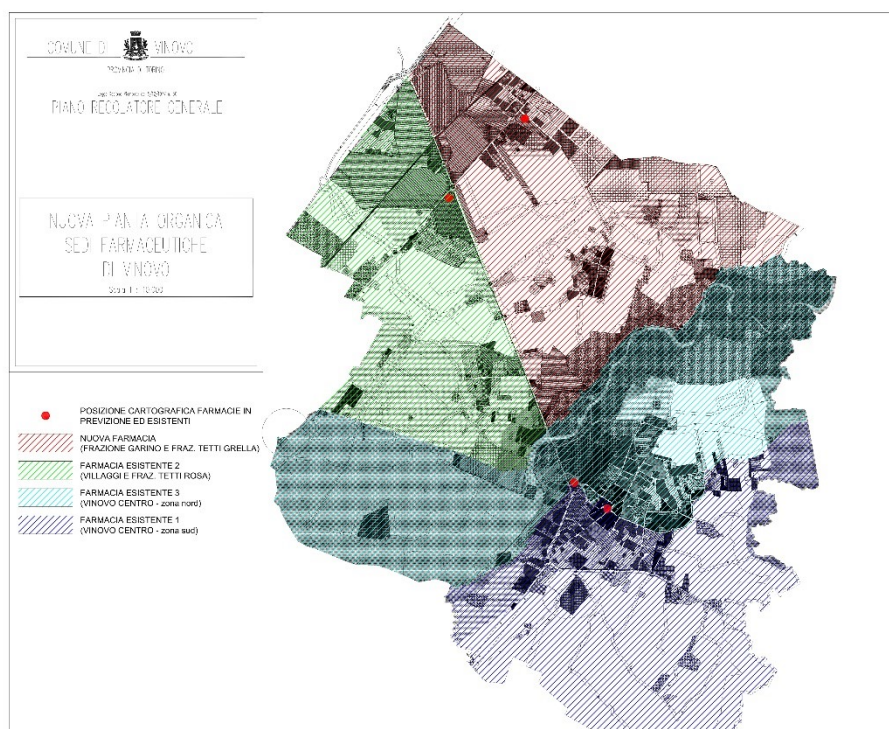
- *«ben il 71,8% delle farmacie ha dichiarato di avere svolto negli ultimi 12 mesi campagne di screening per individuare soggetti a rischio: nello specifico per patologie oncologiche (nel 78,9% delle farmacie), patologie croniche e cardiovascolari (nel 35% delle farmacie). Le attività svolte in questa direzione sono principalmente la consegna del materiale informativo (71,9%), l'esecuzione di test/esami diagnostici attraverso la telemedicina (60,7%), la misurazione di parametri vitali (50,0%) la compilazione di questionari»;*
- *«nel 2023 sono state erogate 492.452 prestazioni di telemedicina (+40% rispetto al 2022)». «Nel 2023 sono stati effettuati 329.879 elettrocardiogrammi, 102.139 monitoraggio anche tramite holter cardiaco e 60.434 monitoraggi holter della pressione arteriosa»;*
- *«Le farmacie da tempo hanno puntato sulla digitalizzazione per rendere più efficace ed efficiente il servizio; dal 1999 trasmettono alla Pubblica Amministrazione i dati dei farmaci erogati in SSN, garantendo un monitoraggio in tempo reale. Hanno inoltre attivato una serie di servizi di grande utilità per i cittadini, sempre in collaborazione con la PA. Le farmacie garantiscono, ad esempio, l'invio dei dati degli scontrini fiscali all'Agenzia dell'Entrate per la realizzazione del 730-precompilato. Grazie all'impegno delle farmacie, inoltre le ricette elettroniche costituiscono ormai il 96% del totale. La dematerializzazione delle ricette consente di ridurre i costi, ma anche di aumentare ulteriormente la trasparenza e di agevolare il cittadino che, a partire dalla fase pandemica, può ritirare i farmaci comunicando alla farmacia solamente il NRE, cioè il numero delle ricette elettroniche, e il codice fiscale. Il collegamento in rete delle farmacie ha consentito di interfacciarsi con le piattaforme di Regione e della ASL per garantire la tracciabilità dei test antigenici rapidi e delle vaccinazioni anti-Covid19 (e poi anche antinfluenzali), somministrati in farmacia con enormi vantaggi per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione. Sempre sul fronte delle applicazioni informatiche, le farmacie utilizzano piattaforme web per l'erogazione di farmaci in distribuzione per conto (come GOpenDCP) e dell'assistenza integrativa (GOpenCare). Tali piattaforme consentono di monitorare la distribuzione dei prodotti erogati dal SSN, garantendo trasparenza e riducendo gli sprechi: i pazienti, infatti, ritirano solamente i quantitativi di prodotti di cui hanno effettivamente bisogno, a differenza di quanto avviene con la distribuzione diretta».*

B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 – 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 delle presente delimitazione.



L'attività è svolta 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, consistenti in: ingresso su locale da adibirsi ad attività commerciale, disimpegno, locale deposito, locale ufficio/direzione, bagno/antibagno nonché locale ripostiglio.

B.2 – Attuali modalità di gestione

Attualmente il servizio è gestito mediante concessione a terzi, aggiudicata giusta determinazione n. 575 del 19.10.2015 al dott. Alessandro Migliorati (oggi Migliorati S.r.l) (CIG 6363591969), il quale, ai sensi dell'art. 16 della predetta Convenzione, il Soggetto Concessionario Migliorati S.r.l ha comunicato all'Amministrazione la volontà di recedere anticipatamente dalla Convenzione.

Il Comune ha formalizzato con il citato concessionario due distinti rapporti negoziali:

- convenzione per l'affidamento della concessione della gestione della farmacia comunale di Vinovo rep. 3343 del 30.12.2015, registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Moncalieri in data 19.01.2016 al N 1, Serie 1;
- contratto di locazione commerciale degli immobili siti in via Europa n. 8, 10048 Vinovo (TO) rep. n. 3585 del 30.12.2021.

Ai sensi dell'art. 3 della convenzione cit., la concessione ha ad oggetto:

- a) 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 concessionario riconosce al Comune:

- un canone per la locazione dell'immobile di euro 18.000,00 annui, oltre IVA in misura di Legge, aggiornato automaticamente in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione;
 - un canone di concessione annuo pari al 9,51% del volume d'affari annuo derivante dalla gestione della Farmacia, oltre IVA di legge;
 - un importo fisso una tantum pari ad euro 25.000,00.
-

Dai bilanci del Concessionario i ricavi della Concessione hanno avuto il seguente andamento:

Anno	Ricavi
2016	€ 276.361,00
2017	€ 328.625,00
2018	€ 369.434,00
2019	€ 405.839,00
2020	€ 475.808,00
2021	€ 512.014,00
2022	€ 546.651,00
2023	€ 483.074,00
2024	€ 435.361,66 [acquisito in data 8.07.2025]

C – MODALITA' DI AFFIDAMENTO

C.1 Analisi delle possibili forme di gestione

Ai sensi dell'articolo 9 della L. 02.04.1968, n. 475 [Norme concernenti il servizio farmaceutico], «le farmacie di cui sono titolari i comuni possono essere gestite, ai sensi della legge 8 giugno 1990, n. 142, nelle seguenti forme: a) in economia; b) a mezzo di azienda speciale; c) a mezzo di consorzi tra comuni per la gestione delle farmacie di cui sono unici titolari; d) a mezzo di società di capitali costituite tra il comune e i farmacisti che, al momento della costituzione della società, prestino servizio presso farmacie di cui il comune abbia la titolarità. All'atto della costituzione della società cessa di diritto il rapporto di lavoro dipendente tra il comune e gli anzidetti farmacisti»

La giurisprudenza ha «esaminato più volte la questione concernente l'ammissibilità di forme di gestione delle farmacie comunali non previste dall'articolo 9 della l. 475 del 1968, poiché, ad esempio, fra le forme di gestione individuate dalla predetta norma speciale non è stato previsto l'affidamento in concessione a terzi. Sul punto osserva la sentenza, sez. III, 13 novembre 2014, n. 5587, che lo stesso legislatore ha previsto forme di gestione del servizio farmaceutico comunale ulteriori rispetto a quelle indicate nell'art. 9 della legge 475 del 1968 che, dunque, non sono tassative. Ed invero, “non si dubita ... che la gestione di una farmacia comunale possa essere esercitata da un comune mediante società di capitali a partecipazione totalitaria pubblica (in house), benché tale modalità non sia stata prevista dal legislatore del 1968 (e del 1991), in coerenza con l'evolversi degli strumenti che l'ordinamento ha assegnato agli enti pubblici per svolgere le funzioni loro assegnate; e non si dubita che la gestione possa essere esercitata, come si è accennato, anche da società miste pubblico/private (...), con il superamento del limite dettato dall'art. 9 della l. n. 475 del 1968, secondo cui la gestione poteva essere affidata a società solo se costituite tra il comune e i farmacisti. (...) L'affidamento della gestione è peraltro consentito in house a patto che il Comune eserciti sulla società un “controllo analogo” a quello che eserciterebbe su proprie strutture organizzative, nel concetto di controllo analogo essendo peraltro ricompresa la destinazione prevalente dell'attività dell'ente in house in favore dell'amministrazione aggiudicatrice”. È stato altresì chiarito con la stessa pronuncia che “si deve ritenere che un comune, nel caso in cui non intenda utilizzare per la gestione di una farmacia comunale i sistemi di gestione diretta disciplinati dall'art. 9 della legge n. 475 del 1968, possa utilizzare modalità diverse di gestione anche non dirette; purché l'esercizio della farmacia avvenga nel rispetto delle regole e dei vincoli imposti all'esercente a tutela dell'interesse pubblico. In tale contesto, pur non potendosi estendere alle farmacie comunali tutte le regole dettate per i servizi pubblici di rilevanza economica, non può oramai più ritenersi escluso l'affidamento in concessione a terzi della gestione delle farmacie comunali attraverso procedure di evidenza pubblica. Del resto l'affidamento in concessione a terzi attraverso gare ad evidenza pubblica costituisce la modalità ordinaria per la scelta di un soggetto diverso dalla stessa amministrazione che intenda svolgere un servizio pubblico”. Peraltro, si ritiene oggi unanimemente che l'assenza di una norma positiva che autorizzi la dissociazione tra titolarità e gestione non crei un ostacolo insormontabile all'adozione del modello concessorio. Con riguardo al profilo afferente alla tutela della salute, l'obiettivo del mantenimento in capo al Comune delle proprie prerogative di Ente che persegue fini pubblicistici può essere garantito – in caso di affidamento a terzi – dalle specifiche regole di gara e, più precisamente, dagli obblighi di servizio pubblico da imporre al concessionario, idonei a permettere un controllo costante sull'attività del gestore e di garantire standard adeguati di tutela dei cittadini. In questo senso, l'impostazione risulta perfettamente in linea con il principio comunitario di proporzionalità, per cui le restrizioni al regime di piena concorrenza sono effettivamente ammesse nei limiti in cui risulti strettamente necessario con l'obiettivo da perseguire (nella specie, la salvaguardia della salute pubblica e del benessere dei cittadini) (così T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. II, 1 marzo 2016, n. 309). Sulla base delle norme e della giurisprudenza richiamate, la Sezione osserva

che la gestione di una farmacia comunale – da qualificarsi, si ripete, servizio pubblico di rilevanza economica –, può essere esercitata dall'ente, oltre che con le forme dirette previste dal citato articolo 9 l. n. 475 del 1968, sempre in via diretta, anche mediante società di capitali a partecipazione totalitaria pubblica (in house), ovvero può essere affidata in concessione a soggetti estranei al comune previo espletamento di procedure di evidenza pubblica in modo da garantire la concorrenza». (Cons. Stato, Sez. I, 30.03.2022, n. 687).

La querelle è stata infine definitivamente risolta dall'entrata in vigore del D.Lgs. 23.12.2022 n. 201 [*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*] che all'art. 34 [*Disposizioni di coordinamento in materia di farmacie*] ha disposto che «*il rinvio operato dal primo comma, secondo periodo, dell'articolo 9 della legge 2 aprile 1968, n. 475, alle modalità di gestione di cui alla legge 8 giugno 1990, n. 142, è da intendersi riferito alle corrispondenti norme del Capo II del Titolo III del presente decreto*».

Per espressa disposizione normativa, pertanto, le forme di gestione attualmente ammissibili risultano essere quelle di cui al Capo II, Titolo III del D.Lgs. 23.12.2022 n. 201, *i.e.*

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15, ai sensi del quale «*gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore*».

In caso di ricorso alla concessione di servizi trovano altresì applicazione le disposizioni di cui al Libro IV [*Del partenariato pubblico privato e delle concessioni*], Parte II [*Dei contratti di concessione*] del D.Lgs. 13.03.2023, 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*] in virtù del richiamo contenuto nell'art. 176, co. 2, D.Lgs. 36/23 cit., a mente del quale «*alle concessioni di servizi economici d'interesse generale si applicano le norme della presente Parte, ferme restando le specifiche esclusioni previste dal codice. Per i profili non disciplinati si applica il decreto legislativo 23 dicembre 2022, n. 201, nonché le altre norme speciali di settore*»

- b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, ai sensi del quale «*Gli enti locali e gli altri enti competenti possono affidare i servizi di interesse economico generale di livello locale a società a partecipazione mista pubblico-privata, come disciplinate dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175*».

L'art. 5 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 [*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*] stabilisce peraltro che «*A eccezione dei casi in cui la costituzione di una società o l'acquisto di una partecipazione, anche attraverso aumento di capitale, avvenga in conformità a espressa previsioni legislative, l'atto deliberativo di costituzione di una società a partecipazione pubblica, anche nei casi di cui all'articolo 17, o di acquisto di partecipazioni, anche indirette, da parte di amministrazioni pubbliche in società già costituite deve essere analiticamente motivato con riferimento alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali di cui all'articolo 4, evidenziando, altresì, le ragioni e le finalità che giustificano tale scelta, anche sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria, nonché di gestione diretta o esternalizzata del servizio affidato. La motivazione deve anche dare conto della compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa*»

- c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17, che stabilisce che *«nel caso di affidamenti in house di importo superiore alle soglie di rilevanza europea in materia di contratti pubblici, fatto salvo il divieto di artificioso frazionamento delle prestazioni, gli enti locali e gli altri enti competenti adottano la deliberazione di affidamento del servizio sulla base di una qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio, illustrando, anche sulla base degli atti e degli indicatori di cui agli articoli 7, 8 e 9, i benefici per la collettività della forma di gestione prescelta con riguardo agli investimenti, alla qualità del servizio, ai costi dei servizi per gli utenti, all'impatto sulla finanza pubblica, nonché agli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi, anche in relazione ai risultati conseguiti in eventuali pregresse gestioni in house, tenendo conto dei dati e delle informazioni risultanti dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30»*
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

C.2 Forma di affidamento prescelta

In conformità al disposto di cui all'art. 14 [*Scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale*] del D.Lgs. 23.12.2022 n. 201 [*Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica*] ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, sono stati valutate *«le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati»*.

La comparazione tra le possibili forme di gestione riportate alla precedente sezioni C.1 conduce a ritenere preferibile confermare l'attuale modello gestorio dell'affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica con ricorso a concessione di servizi per le ragioni di seguito illustrate:

- non risulta in primo luogo percorribile il modello della gestione in economia che, considerata le caratteristiche del mercato analizzate alla precedente sezione A.2 connotato da una marcata evoluzione in senso imprenditoriale, da un progressivo passaggio da “farmacia di vendita” a “farmacia di servizio” e dalla necessità di investimenti per attrezzature e know how tecnologico anche in ragione della necessaria digitalizzazione del servizio, non appare oggettivamente compatibile con l'attuale struttura organizzativa dell'Ente e con gli attuali vincoli di finanza pubblica;
- non risultano percorribile neppure i modelli dell'affidamento a società mista e dell'affidamento a società *in house* che comporterebbero la necessità di costituire una nuova società a partecipazione pubblica o di acquisire una partecipazione in società in house già esistente in assenza, considerate le già ricordate caratteristiche del mercato di riferimento, della necessità di una siffatta tale società *«per il perseguimento delle finalità istituzionali»* sottese al servizio in esame e di ragioni che ne suggeriscano la costituzione *«sul piano della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria»* (cfr. art. 5 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 [*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*]).

Oltre alle già dirimenti ragioni sopra illustrate, l'affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica con ricorso a concessione di servizi risulta preferibile rispetto ad altre forme di gestione anche alla luce delle seguenti considerazioni relative *«alle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio»*:

- la selezione del concessionario privato attraverso procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'articolo 108 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 3636 [*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*] consente all'Ente di ottenere la migliore offerta esprimibile dal mercato di riferimento sotto il duplice profilo:
 - dell'ottenimento di servizi di elevato contenuto qualitativo ed innovativo, coerenti con le più recenti evoluzioni del mercato di riferimento analizzate alla precedente sezione A.2, sfruttando pienamente il know how imprenditoriale dei privati operatori del settore;
 - dell'ottenimento delle migliori condizioni economiche, nel rispetto dell'equilibrio economico e finanziario della concessione da attestarsi da parte dagli operatori privati tramite la produzione in sede di gara di specifico piano economico finanziario, atto a determinare ab origine anche le condizioni e i presupposti della corretta allocazione dei rischi;
- il ricorso al modello della concessione di servizi consente la traslazione del rischio operativo in capo all'operatore privato, garantendo per l'intero periodo di concessione il rispetto dei vincoli di finanza pubblica e responsabilizza il concessionario sulla corretta ed efficace esecuzione del servizio, da cui il privato trae direttamente la propria remunerazione (cfr. sezione C.3)
- il ricorso al modello della concessione di servizi non pregiudica gli obblighi di servizio pubblico e la qualità dello stesso che vengono garantiti:
 - 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*], ai sensi del quale «*al fine di tutelare i diritti dei consumatori e degli utenti dei servizi pubblici locali e di garantire la qualità, l'universalità e l'economicità delle relative prestazioni, in sede di stipula dei contratti di servizio gli enti locali sono tenuti ad applicare le seguenti disposizioni: a) previsione dell'obbligo per il soggetto gestore di emanare una «Carta della qualità dei servizi», da redigere e pubblicizzare in conformità ad intese con le associazioni di tutela dei consumatori e con le associazioni imprenditoriali interessate, recante gli standard di qualità e di quantità relativi alle prestazioni erogate così come determinati nel contratto di servizio, nonché le modalità di accesso alle informazioni garantite, quelle per proporre reclamo e quelle per adire le vie conciliative e giudiziarie nonché le modalità di ristoro dell'utenza, in forma specifica o mediante restituzione totale o parziale del corrispettivo versato, in caso di inottemperanza; b) consultazione obbligatoria delle associazioni dei consumatori; c) previsione che sia periodicamente verificata, con la partecipazione delle associazioni dei consumatori, l'adeguatezza dei parametri quantitativi e qualitativi del servizio erogato fissati nel contratto di servizio alle esigenze dell'utenza cui il servizio stesso si rivolge, ferma restando la possibilità per ogni singolo cittadino di presentare osservazioni e proposte in merito; d) previsione di un sistema di monitoraggio permanente del rispetto dei parametri fissati nel contratto di servizio e di quanto stabilito nelle Carte della qualità dei servizi, svolto sotto la diretta responsabilità dell'ente locale o dell'ambito territoriale ottimale, con la partecipazione delle associazioni dei consumatori ed aperto alla ricezione di osservazioni e proposte da parte di ogni singolo cittadino che può rivolgersi, allo scopo, sia all'ente locale, sia ai gestori dei servizi, sia alle associazioni dei consumatori; e) istituzione di una sessione annuale di verifica del funzionamento dei servizi tra ente locale, gestori dei servizi ed associazioni dei consumatori nella quale si dia conto dei reclami, nonché delle proposte ed osservazioni pervenute a ciascuno dei soggetti partecipanti da parte dei cittadini; f) previsione che le attività di cui alle lettere b), c) e d) siano finanziate con un prelievo a carico dei soggetti gestori del servizio, predeterminato nel contratto di servizio per l'intera durata del contratto stesso»;*
- attraverso il periodico aggiornamento, senza oneri per l'Ente e impregiudicata l'allocatione 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;
- 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.

C.3 Valutazione ex art. 175 D.Lgs. 36/2023

Ai sensi dell'art. 175 del 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*] dispone che il ricorso al partenariato pubblico privato sia «*preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocatione del rischio*

operativo, sulla capacità di generare risorse innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale».

Ai fini che qui interessano, l'articolo 174 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 precisa inoltre che il partenariato pubblico privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche;

- a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definirne gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Nel caso di specie:

- a) la durata stimata della concessione è di anni 20 anni determinata in ragione delle seguenti considerazioni:
 - la necessità di stabilire un «rapporto di lungo periodo» idoneo a consentire *«di ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità ed il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di qualità ambientale»* (art. 178, .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]);
 - le caratteristiche specifiche del servizio: dall'analisi redatta da Federfarma nell'aprile 2024 *«La farmacia italiana 2024» «emerge che il 50,1% dei cittadini sceglie sempre la stessa farmacia, per il rapporto di fiducia. Il livello di fidelizzazione è ancora più solido (53,3% contro il 46,2%) tra le persone affette da patologia cronica. Queste ultime, in particolare, solo nel 13,1% dei casi si affidano ad una farmacia qualsiasi»*. Ai fini di un efficace espletamento del servizio è dunque indispensabile una certa stabilità dell'affidatario nei limiti consentiti dal rigoroso rispetto del diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta;
 - b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi all'esecuzione del rapporto concessorio proviene in misura totalitaria da risorse reperite dalla parte privata, non essendo alcun contributo pubblico a fonda perduto da parte dell'Ente, né compensazioni economiche da parte del Comune.
-

Il piano economico finanziario di massima redatto ai fini della presente relazione e della successiva procedura di affidamento evidenzia la sussistenza dell'equilibrio economico- finanziario, «*intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico finanziario sussiste quando i ricavi attesi dal progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio*»

Il piano economico finanziario di massima è stato redatto sui seguenti dati di *assumption* tratti dall'analisi della precedente gestione e aggiornati a seguito dell'esperimento della gara CIG B715C319D8 andata deserta:

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 € 48.000/anno oltre ad una parte variabile del 4%, soggetto a rialzo in sede di Gara, dei ricavi di ciascun anno;
Stima importo investimenti	€ 76.244,00 oltre Iva 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: - € 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 superiori assumption, l’operazione presenta tutti gli indici di bancabilità e redditività positivi.

- c) la parte pubblica 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;
- d) 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, .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.

D – MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

Per le ragioni evidenziate alla precedente sezione C, la modalità di gestione prescelta risulta quella maggiormente opportuna e funzionale, sotto tutti i seguenti profili:

- non contempla costi e/o spese dirette per l'Ente (personale, attrezzature, manutenzioni), nel pieno rispetto dei vincoli di finanza pubblica, garantendo nondimeno nel contempo la corretta ed efficace esecuzione del servizio pubblico;
- assicura un corrispettivo minimo garantito per il Concedente, pari ad euro 48.000,00/anno, oltre al 4%, soggetto a rialzo in fase di gara, del volume di affari al netto di IVA, allocato sull'operatore privato il rischio operativo, ed in particolare, oltre al rischio di costi non preventivati e/o di indisponibilità dei locali commerciali, 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.

E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITA'

In conformità al disposto di cui all'articolo 15, co. 8, del .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*] è di esclusiva competenza dell'Ente la nomina del Responsabile Unico del Progetto, e del Direttore dell'Esecuzione, cui il Comune provvederà nei tempi previsti dalle disposizioni normative vigenti ed in conformità alle medesime disposizioni normative ed al proprio ordinamento interno.

Il Comune eserciterà le opportune verifiche sul rispetto degli standard realizzativi e prestazionali delle attività oggetto della concessione, impregiudicato il rischio operativo allocato a carico del concessionario.

Ai fini di cui sopra gravano sul concessionario specifici obblighi informativi puntuali e periodici tra i quali:

- trasmettere al Comune, con cadenza annuale, una relazione informativa sul grado di soddisfazione dell'utenza, contenenti specifiche considerazioni in merito alle osservazioni, suggerimenti formulati dall'utenza, in conformità alla Carta dei Servizi predisposta dallo stesso concessionario sulla base degli standard minimi di qualità del servizio prefissati dal Comune;
- trasmettere con cadenza annuale i dati relativi al volume di affari derivante dalla gestione della concessione.

Allegati:

- piano economico finanziario di massima;
 - relazione al piano economico finanziario di massima.
-