

dott. Roberto Rolandi

tel. 0381/83291

E-mail: roberto.rolandi@pec.commercialisti.it

PERIZIA SULLO “STATO DI CONSISTENZA” DELLA FARMACIA COMUNALE DI GARLASCO

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Il Comune di Garlasco ha conferito al sottoscritto dott. Roberto Rolandi¹ - RLNRRT66T08F754R - con studio in Vigevano (Pv) 27029, via Naviglio Sforzesco n. 3, l'incarico di redigere una perizia sullo “Stato di consistenza della Farmacia Comunale di Garlasco CIG: BA30EE987A.

Ai fini della presente attività periziale con riguardo all'attività della Farmacia Comunale sono stati esaminati, fra gli altri documenti, i bilanci relativi agli esercizi 2022-2023-2024-2025 del soggetto giuridico aggiudicatario della concessione in questo arco temporale.

CONTESTO GIURIDICO

Il Comune di Garlasco con Deliberazione della giunta comunale (n. 120 del 27/06/2025 e successiva 163 del 09/09/2025) decideva di prorogare il contratto in essere relativo alla concessione di servizio per la gestione della Farmacia Comunale

¹Revisore contabile - Gazzetta Ufficiale n. 45 del 08/06/1999;
Dottore Commercialista iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della circoscrizione del Tribunale di Pavia;
Consulente del Giudice.

nel Comune di Garlasco, fino al nuovo affidamento della concessione, da completarsi entro e non oltre il mese di gennaio 2026.

L'attività è stata avviata a Gennaio 2018 ed è tutt'ora presente sul mercato mediante concessione della licenza.

La gestione di una farmacia comunale è riconosciuta quale servizio pubblico essenziale, a carattere locale e a tendenziale rilevanza economica.

Con deliberazione della giunta comunale n. 87 del 09/06/2015, n. 110 del 01/08/2015 e n. 146 del 12/10/2015 veniva istituita la terza sede farmaceutica sul territorio comunale di Garlasco.

Con deliberazione n. 42 del 26/11/2015 il Consiglio Comunale, deliberava di aderire all'offerta di prelazione di Regione Lombardia in ordine alla gestione della sede farmaceutica di nuova istituzione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 11/04/2017, si individuava, quale modello di gestione ottimale, l'affidamento in concessione del servizio a soggetti privati mediante procedura competitiva pubblica.

Contratto di concessione di servizio per la gestione della farmacia Comunale di Garlasco. Atto Rep. 733/2022.

La concessione avveniva a favore della Spes snc di Strigazzi Silvia E C. con sede in Garlasco, C.F./P.IVA 02686390184 "Concessionario" rappresentata dalla dott.ssa Silvia Strigazzi, socia dott.ssa Paola Strigazzi.

Il contratto di Concessione stabiliva, tra l'altro, un canone annuo di € 90.000,00 oltre IVA di Legge. Concessione scadente il 30/06/2025.

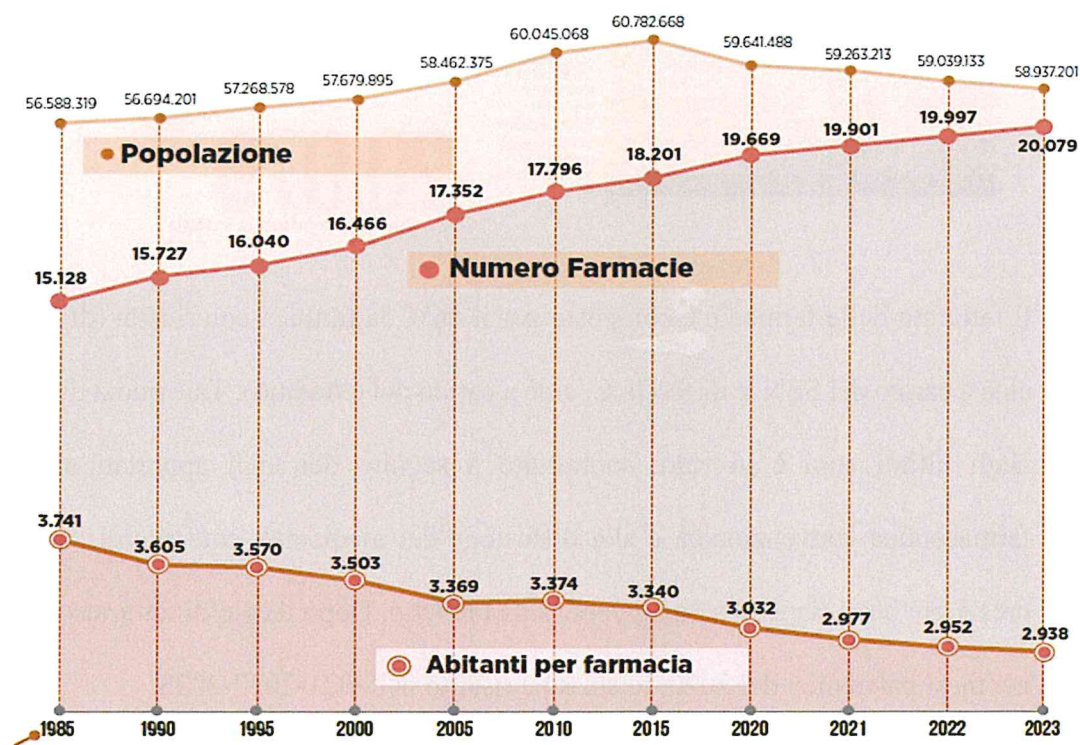
CONTESTO ECONOMICO

Il sottoscritto ritiene opportuno dare rilevanza ad alcuni aspetti di carattere generale in ordine al “mercato” della farmacia in Italia.

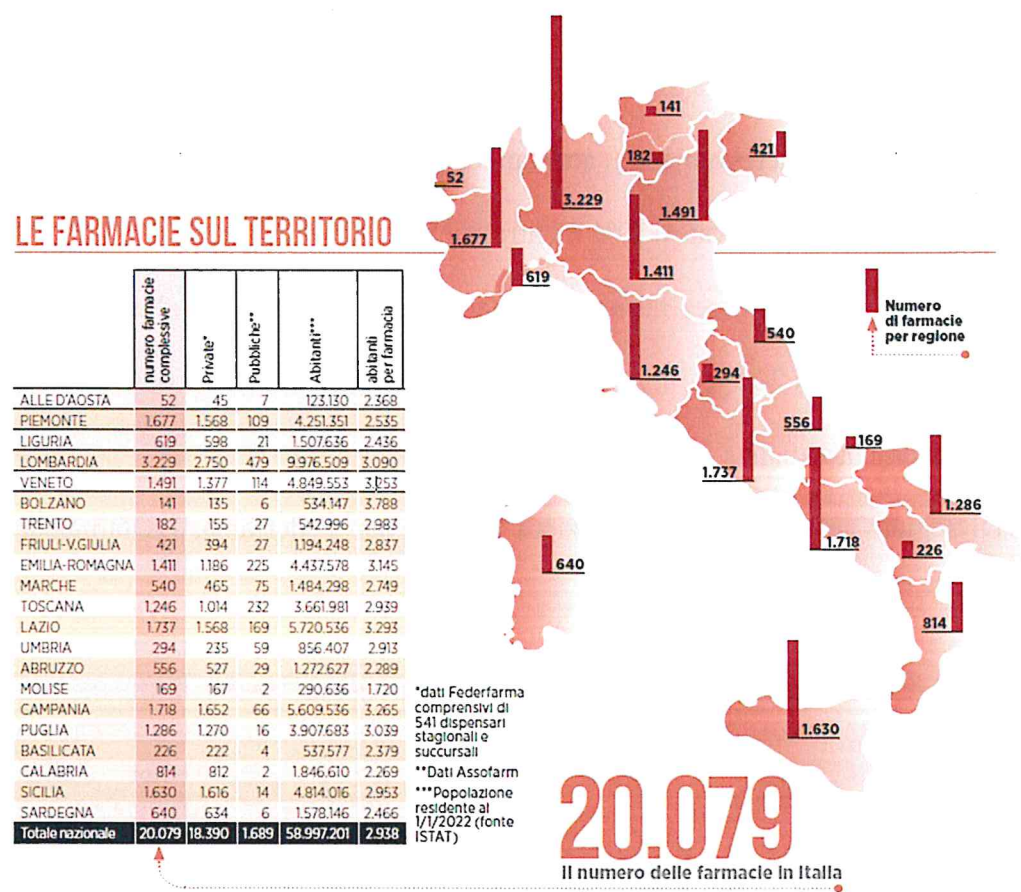
Secondo il report sulla Filiera della Salute del 2022 di Area Studi Mediobanca l’articolazione della rete di farmacie in Italia è molto capillare. Dal 2015 il numero è cresciuto considerevolmente attestandosi ad un complessivo +9,3%, di cui l’incremento delle private +10% mentre quelle pubbliche +2,7%.

Il numero di abitanti per farmacia in Italia è passato da 3.340 abitanti/farmacia del 2015 a 2.938 del 2023 (-10,9%) al di sotto della media UE che si fissa a 3.245 abitanti e di quella mondiale a 3.600.

Di seguito le principali informazioni esposte da “Federfama, La farmacia italiana 2024”.



Anche fra le diverse regioni italiane si registrano importanti scostamenti, dovuti parzialmente anche alla conformità del territorio, passando da 1.720 del Molise ai 3.293 del Lazio:



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 fatturato 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. Dopo il calo di fatturato avvenuto nei mesi pandemici del 2020, lo stesso è risalito nel 2021-2022-2023.

Il fatturato medio per farmacia, che oggi si attesta in Italia a 1,2 milioni di euro, si confronta con gli 1,9 milioni della Francia e i 3,3 milioni di Germania e Austria. La dimensione ridotta delle farmacie italiane trova riflesso anche nel numero dei dipendenti che in Italia ammonta a 4,5 dipendenti, contro i 5,9 della Francia, 8,7 della Germania e 12,4 dell'Austria. Solo la Spagna registra numeri analoghi a quelli italiani. La farmacia è destinata nel prossimo futuro a sviluppare maggiormente la parte relativa ai servizi, come già fatto negli ultimi anni in cui ci sono stati importanti incrementi sui servizi di diagnostica, elettrocardiogrammi, rilevazioni della pressione arteriosa. Questo per fronteggiare il crescente sviluppo delle vendite on-line, che anche in questo settore iniziano ad occupare importanti quote di mercato a fronte di sconti sui prezzi di vendita.

Un'importante novità normativa da segnalare è quella che ha visto entrare in vigore dal 1° marzo 2024 un nuovo modello di remunerazione delle farmacie sui medicinali erogati in regime di convenzione con il SSN.

Giova precisare che quando si indica il fatturato della farmacia in regime di Servizio Sanitario Nazionale siano da intendersi ricomprese le prestazioni erogate con oneri a carico del Servizio Sanitario ivi inclusi i cosiddetti ticket. (*Cassazione Civ. sez. III, 20/05/2021 n. 9257*).

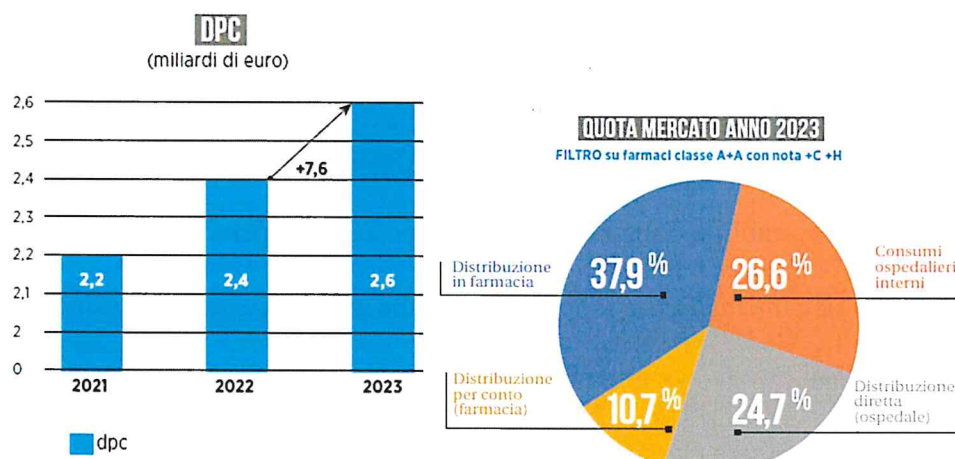
Il nuovo modello, stabilito dalla Legge di Bilancio 2024, supera il criterio percentuale a favore di un sistema misto fisso + percentuale che garantisce maggior valorizzazione della professione.

I farmaci possono essere classificati come segue:

Fascia A	Farmaci a carico del SSN
Fascia C	Farmaci non a carico del SSN, con ricetta medica o senza ricetta medica per patologie minori (SOP)
Fascia C-bis	Medicinali non soggetti a prescrizione medica che possono essere oggetto di pubblicità al pubblico (OTC)
Fascia H	Farmaci ad uso esclusivo ospedaliero, che, quindi, non possono essere dispensati ai cittadini dalle Farmacie aperte al pubblico

L'articolo 8 del DL 347/2001, convertito nella L. 405/2001 ha previsto la possibilità, per le Regioni, di distribuire i medicinali che “richiedono un controllo ricorrente del paziente”, direttamente ai cittadini da parte delle ASL (distribuzione diretta) oppure tramite le farmacie (distribuzione per conto – DPC). In quest’ultimo caso, le condizioni di erogazione da parte delle farmacie sono stabilite da specifici accordi territoriali tra la Regione e la Federfarma regionale.

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto l’avvio di un processo di progressivo trasferimento dei medicinali dalla distribuzione da parte delle ASL a quella da parte delle farmacie per agevolare i pazienti nell’accesso al farmaco.



Un altro importante aspetto nel settore delle farmacie è stato l'impatto delle liberalizzazioni.

Nel 2005 il DL Storace ha introdotto la possibilità di pratica sconti fino al 20% sul prezzo dei medicinali senza obbligo di prescrizione.

Nel 2006 il DL Bersani ha previsto la possibilità di vendere medicinali senza obbligo di prescrizione in esercizi commerciali alla presenza di un farmacista e l'eliminazione del limite del 20% sullo sconto praticabile sui prezzi di tali farmaci.

Sempre nel 2006 è stata introdotta la possibilità per i farmacisti di essere titolari di un massimo di 4 farmacie.

Nel 2007 è stato liberalizzato il prezzo dei medicinali senza obbligo di ricetta medica, lasciando libera autonomia a ciascuna farmacia.

Nel 2011 è stata ampliato l'elenco dei medicinali vendibili negli esercizi commerciali dotati di farmacista.

Nel 2012 il DL Cresci-Italia ha ridotto il rapporto farmacia/abitanti a una farmacia ogni 3.300 abitanti.

Nel 2017 infine la Legge Concorrenza 124/2017 ha dato la possibilità di costituire una farmacia nella forma di società di capitali e costituire catene di farmacie.

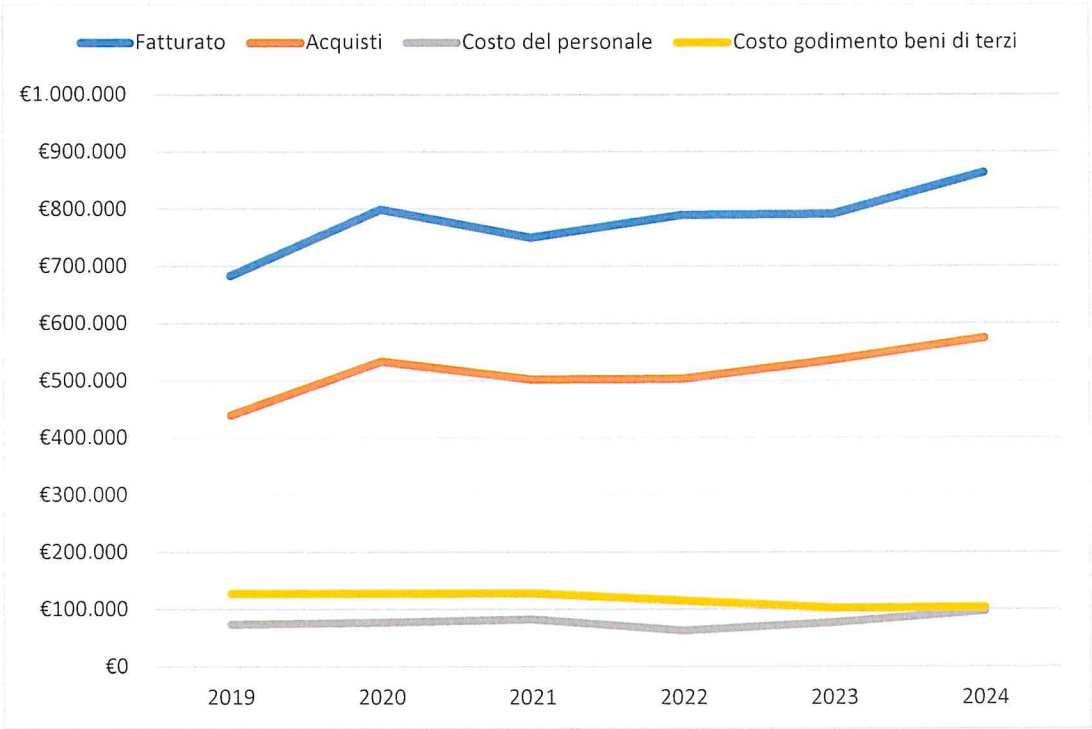
FARMACIA COMUNALE GARLASCO

Premesso che la situazione nel Comune di Garlasco è la seguente:

- ***Farmacia Bozzani Alessandro***
Corso Cavour, 134
- ***Farmacia Comunale N. 3***
Corso Cavour, 68/70

- Farmacia Arnerio**
Piazza Garibaldi, 17
- La Parafarmacia Di Paola E Silvia Strigazzi Snc**
Piazza Garibaldi, 20
- Parafarmacia Salusfarma Di Virginia Castellani**
Largo I Maggio, 25

Rilevanti sono i dati oggetto della nostra valutazione.



Il Godimento di beni di terzi, sostanzialmente riguarda il canone corrisposto al Comune di Garlasco, che da ultimo contratto di concessione ammonta ad € 90.000,00 oltre iva.

La suddivisione dei ricavi fra SSN e vendita diretta è la seguente:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi totali	798.745 €	749.072 €	789.175 €	790.762 €	863.185 €	899.453 €

Ricavi SSN	241.165 €	229.457 €	234.385 €	232.413 €	281.337 €	279.982 ² €
Rapporto %	30%	31%	30%	29%	33%	31%

LA CASA DI COMUNITÀ A GARLASCO

Le Case di Comunità sono strutture sanitarie territoriali introdotte in Italia per avvicinare i servizi sanitari ai cittadini, soprattutto per la gestione di cure non urgenti e continuative. Sono uno dei pilastri della riforma della sanità territoriale collegata al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Una Casa di Comunità è un luogo dove si possono trovare più servizi sanitari nello stesso edificio, senza dover recarsi in ospedale.

Solitamente questi centri includono:

- Medici di medicina generale (medici di famiglia);
- Pediatri;
- Infermieri di famiglia e comunità;
- Specialisti ambulatoriali;
- Servizi di prevenzione e screening;
- Assistenza sociale;
- Punto di prenotazioni, vaccinazioni e controlli.

L'idea è che il paziente venga seguito in modo continuativo e coordinato, soprattutto per malattie croniche o bisogni sanitari frequenti.

Le Case di Comunità servono a:

- Ridurre gli accessi inutili al pronto soccorso;

² Stimato sulla base del dato consuntivo del 30/06/2025

- Gestire meglio malattie croniche (diabete, ipertensione, ecc);
- Offrire servizi sanitari più vicini al territorio;
- Integrare sanità e servizi sociali.

Le Case di Comunità sono gestite dal Servizio Sanitario Nazionale, tramite le Aziende Sanitarie Locali (ASL) o ATS a seconda della regione.

La **Casa di Comunità dell'ASST di Garlasco** sarà situata in via Borgo San Siro, nella stessa perimetrazione individuata per la Farmacia Comunale. Al momento la struttura, finanziata con i fondi del PNRR, è in fase di completamento.

La popolazione che utilizzerà i servizi anzidetti è quella della Lomellina e più nello specifico i comuni afferenti alla struttura di Garlasco sono, ad esempio, Alagna, Borgo San Siro, Dorno, Ferrera Erbognone, Gambolò, Garlasco, Gropello Cairoli, Ottobiano, Sannazzaro de' Burgundi, Scaldasole, Tromello e Valeggio, quindi un potenziale bacino di utenza di 30.000 persone.

La costruzione di una Casa di Comunità porterà indubbi benefici per le farmacie limitrofe, ed in particolare per la Farmacia Comunale che risulterà essere geograficamente la più vicina.

Questi benefici possono essere così riassunti:

- Più flusso di pazienti: la Case di Comunità concentrano medici di base, specialisti e servizi diagnostici. I pazienti che escono con ricette o indicazioni terapeutiche spesso si recano presso la farmacia più vicina. Questo può far aumentare: 1) ricette SSN; 2) vendite di farmaci; 3) prodotti correlati.
- Incremento dei pazienti cronici: le Case di Comunità sono pensate soprattutto per pazienti affetti da diabete, ipertensione, scompenso cardiaco, pazienti

anziani ecc. Questi pazienti hanno terapie continuative, il che significa per una farmacia ricette ripetute nel tempo, maggiore aderenza terapeutica, vendite correlate (dispositivi integratori ecc).

- Incremento dei servizi: le farmacie stanno assumendo sempre più il ruolo di “farmacia dei servizi”, con prestazioni come: ECG; holter pressorio; telemedicina; screening; vaccinazioni ecc. Questi servizi possono essere complementari a quelli delle Case di Comunità.
- Effetto Polo Sanitario: quando aprono queste strutture spesso accade che nella zona si concentrino ambulatori, fisioterapisti, studi specialistici, farmacie ecc. Si crea un ecosistema sanitario locale, simile a quello che succede vicino agli ospedali.

FARMACIA COME AZIENDA

Secondo l’articolo 2555 c.c. “l’azienda è il complesso dei beni organizzati dall’imprenditore per l’esercizio dell’impresa”.

Tipicamente l’azienda comprende beni materiali ed immateriali, organizzati in un complesso unitario dall’imprenditore al fine esercitare l’attività d’impresa. Gli stessi possono essere:

- Beni materiali e immateriali (beni immobili, beni mobili registrati, impianti, attrezzature e altri beni strumentali, prodotti, marchi, ecc);
- Contratti, crediti, debiti, lavoratori.

Acquistando l’azienda, pertanto, l’acquirente subentra nella titolarità del complesso organizzato di beni che costituisce la farmacia, a fronte del pagamento di un

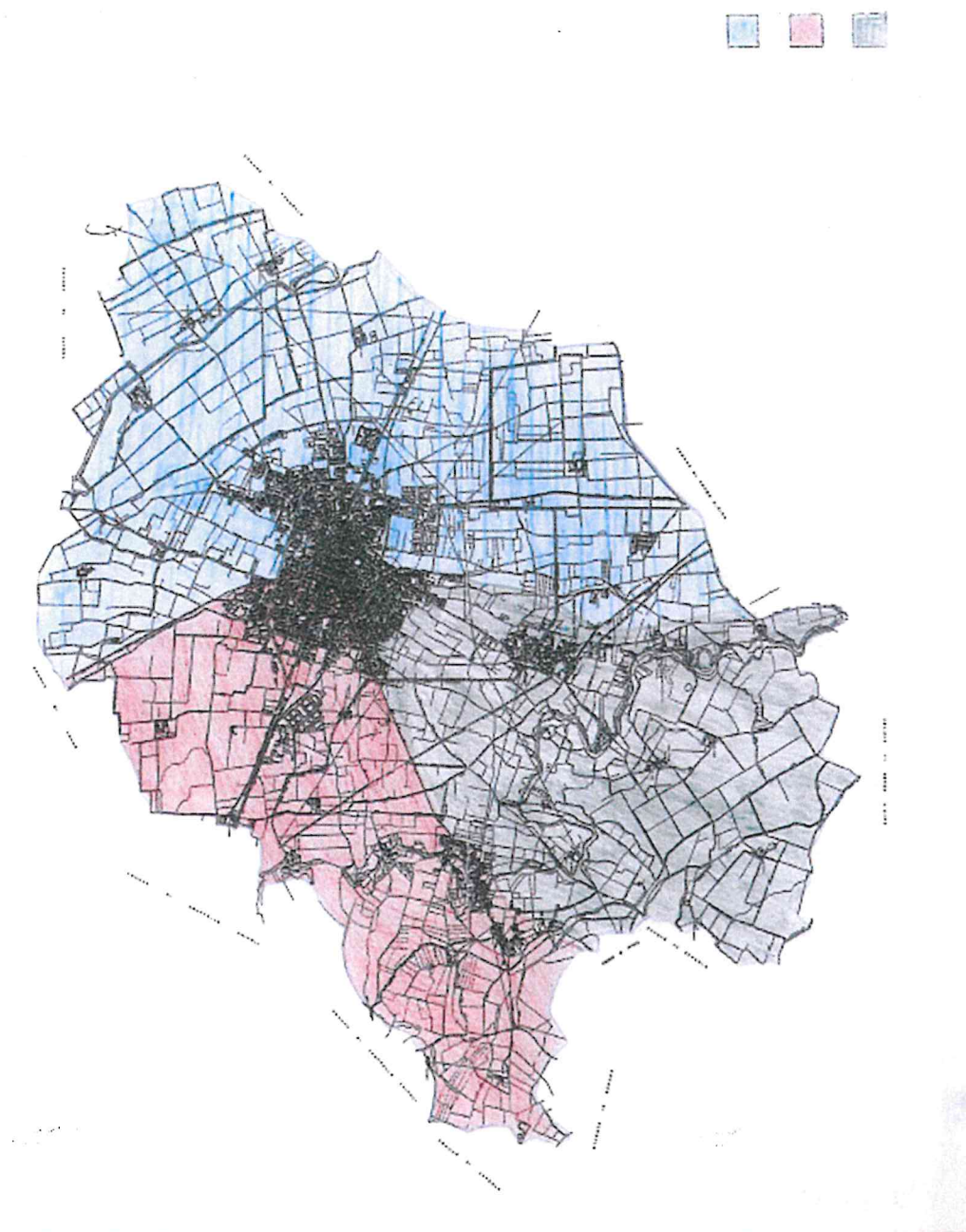
corrispettivo. Il cedente l'azienda viene così svincolato non solo dalla proprietà della farmacia compravenduta, ma anche dalla sua gestione, perdendo ogni relazione con il complesso aziendale.

Nella fattispecie qui esaminata, avendo il comune di Garlasco in passato optato per la concessione a terzi della licenza, l'azienda oggetto di valutazione è formata unicamente da due beni immateriali:

- a) Avviamento: valore immateriale dell'azienda legato alla sua capacità di attirare clienti e generare valore. Rappresenta il valore aggiunto dell'azienda dovuto alla clientela fidelizzata ed a quella potenzialmente acquisibile in futuro ed alla propria posizione sul mercato;
- b) Concessione per lo svolgimento dell'attività di farmacia: con determina n. 294 del 20/12/2017 ATS Pavia assegnava alla nuova sede farmaceutica comunale il codice regionale PV0520.

Il Comune di Garlasco non è in possesso di ulteriori beni, siano essi materiali e/o immateriali, e pertanto l'azienda Farmacia Comunale risulta composta solo da quanto sopra descritto.

Di seguito si riporta la mappa con evidenziata in azzurro la zona geografica di competenza della Farmacia Comunale di Garlasco oggetto di perizia.



METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo di valutazione avviene solitamente sulla base della tipologia dell'azienda oggetto di stima (dimensioni, caratteristiche, settore, modello di business, ecc.), tenendo inoltre conto dell'andamento dell'attività negli ultimi esercizi.

La dottrina ha classificato i differenti metodi nelle seguenti tipologie:

- a) Metodo reddituale;
- b) Metodo patrimoniale;
- c) Metodo finanziario;
- d) Metodo misto.

Senza pretesa di esaustività viene di seguito esposta una breve descrizione dei criteri appena enunciati al fine di comprenderne le principali peculiarità e differenze.

A) Il **metodo reddituale** tende a determinare il valore dell'azienda sulla base della capacità della stessa di generare reddito.

L'obiettivo è quello di valutare l'azienda come un complesso unitario di beni sulla base della relazione Redditività → Valore, mediante l'attualizzazione dei risultati economici attesi.

Esso, quindi, individua un reddito, derivante dalla differenza tra i ricavi ed i costi di esercizio, che risulta essere l'elemento fondamentale del valore aziendale.

Questa metodologia risulta particolarmente indicata per le imprese con buona redditività, ed in cui vi è una bassa incidenza delle immobilizzazioni materiali.

B) Il **metodo patrimoniale** esprime il valore dell'azienda in funzione del valore del suo patrimonio.

Questo sistema risulta particolarmente adatto nei casi in cui i beni che compongono il patrimonio aziendale sono caratterizzati da un proprio valore rilevante ed autonomo.

Il patrimonio può essere considerato come un indice espressivo del valore aziendale in quanto il suo ammontare riflette il risultato degli esercizi precedenti e rappresenta inoltre il punto di partenza per la gestione futura.

Il metodo patrimoniale si applica generalmente:

- Alle società immobiliari;
- Alle Holding pure;
- Alle società prive di reddito.

C) Il **metodo finanziario** valuta l'azienda in base alla sua capacità di generare flussi di cassa.

Il vantaggio di questo sistema è quello di evidenziare la capacità dell'azienda di mettere a disposizione degli investitori quei flussi monetari che residuano dopo aver effettuato gli investimenti necessari per garantire la prosecuzione dell'attività aziendale.

Tuttavia questa metodologia presenta alcuni limiti, il più importante dei quali è rappresentato dall'elevata soggettività sottostante le ipotesi circa i futuri flussi di cassa, oltre alla diretta proporzionalità fra arco temporale di riferimento e incertezza delle valutazioni.

D) I **metodi misti** rappresentano una sintesi fra i metodi reddituali e patrimoniali, valutando l'azienda sia in base al patrimonio societario, sia sulla base dei redditi attesi futuri.

Sono metodi completi in grado di ridurre l'elevata soggettività dei metodi reddituali considerando anche gli assets dell'impresa.

Secondo parte della dottrina aziendalistica e giuridica, l'adozione dei criteri misti reddituali-patrimoniali risulta particolarmente efficace per stimare il complesso aziendale mediante la congiunta considerazione della consistenza patrimoniale e della futura capacità di generare reddito e scindendo così, anche formalmente, la

componente patrimoniale suddivisa nei singoli elementi, dall'avviamento valutato come grandezza autonoma.

E) dei multipli

In particolare per le farmacie, sul mercato è sovente utilizzato il cosiddetto metodo “dei multipli” - **Price/Sales** - in forza del quale si stima il valore di mercato della farmacia applicando al fatturato un multiplo (generalmente non inferiore allo 0,8 e non superiore al 2,00).

LA SCELTA DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA

Come precedentemente detto il sottoscritto ha reputato quale miglior metodo di valutazione quello dei “multipli”.

Secondo questo metodo valutativo è necessario individuare due parametri fondamentali:

- Il Fatturato
- Il Coefficiente di moltiplicazione

Tipicamente il valore del fatturato coincide con i “Ricavi delle vendite³” che si possono desumere dall'analisi del conto economico aziendale.

Prendendo quale campione storico di valutazione l'ultimo triennio disponibile 2023-2025, si è proceduto ad effettuare la media dei fatturati come segue:

Fatturato 2023	790.762,00 €
Fatturato 2024	863.185,00 €
Fatturato 2025	899.453,00 €
Totale fatturato triennio 2023-2025	2.553.400,00 €

³ Al netto della componente Iva (anche in ventilazione).

Media triennio	851.133,33 €
----------------	--------------

Oltre al fatturato consuntivo degli esercizi precedenti, si ritiene corretto considerare anche un possibile fatturato futuro alla luce del maggior volume d'affari previsto, che il sottoscritto prudenzialmente quantifica in € 1.350.000, pari al 50% in più dell'attuale volume d'affari.

Questo incremento è giustificato dalla circostanza che l'attuale volume d'affari è realizzato avendo come utenza la popolazione di Garlasco, quindi con circa 10.000 persone. I paesi limitrofi che troveranno un nuovo polo sanitario nella Casa di Comunità hanno una popolazione complessiva di oltre 30.000 abitanti, quindi potenzialmente la Farmacia Comunale potrebbe superare abbondantemente il 50% dell'attuale volume d'affari, ma prudenzialmente si ritiene corretto limitarsi a questo valore.

Pertanto per individuare il corretto valore dei "Ricavi delle vendite" si effettuerà una media fra i ricavi consuntivi e i ricavi prospettici:

Media ricavi consuntivi 2023-2025 = € 851.133

Ricavi prospettici = € 1.350.000

Media ricavi di riferimento = € 1.100.567.

Il secondo parametro, quello del coefficiente di moltiplicazione, solitamente per le farmacie è variabile e compreso fra 0,8 e 2,00.

Per comprendere quale sia il corretto coefficiente di riferimento occorre analizzare molteplici aspetti sia generali del settore farmaceutico sia specifici relativi alla farmacia oggetto di valutazione.

In particolare i principali fattori che assumo rilevanza sono:

- Il posizionamento della farmacia, in questo caso inteso come porzione di città nella quale può operare;
- Bacino di utenza potenziale;
- Concorrenza di altre farmacie e parafarmacie;
- Storicità della farmacia e fidelizzazione della clientela;
- Fabbisogno di magazzino ed attrezzature/mobilio, o investimenti necessari alla fase di start up.

Come descritto nel dedicato paragrafo, la costruzione della Casa di Comunità ha senz'altro un ruolo importante nella valutazione della farmacia comunale, perché come già detto genererà un maggiore bacino sanitario, un effetto polo sanitario, maggior prevedibilità del fatturato e la farmacia comunale risulterebbe la più geograficamente vicina.

In ragione di tutti i fattori sopra esposti e del contesto di progressiva liberalizzazione del mercato, il sottoscritto ritiene corretto applicare un valore prudenziale di **1,8**.

Individuati i due parametri, a questo punto si avrà:

$$V(\text{valore di avviamento}) = F(\text{fatturato}) \times i(\text{coefficiente di moltiplicazione})$$

$$V = € 1.100.567 \times 1,8 = € 1.981.021.$$

Tuttavia nella determinazione del corretto valore si deve tener presente che l'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di costituire una nuova struttura operativa (locali, attrezzature, mobilio, magazzino automatizzato etc.).

Posto il valore precedentemente calcolato di € 1.981.021 il sottoscritto ritiene corretto, nella fattispecie, applicare una riduzione del 15%, valore congruo per far fronte alle spese anzidette.

Quindi $\text{€ } 1.981.021 - 15\% = \text{€ } 1.683.868 = \underline{\text{€ } 1.684.000 \text{ così arrotondato.}}$

CONCLUSIONI

Intendendo addivenire ad una indicazione del valore di mercato della farmacia in questione, **il sottoscritto ha ritenuto corretto applicare il metodo di Price/Sales.**

Sulla base di tutte le valutazioni fin qui esposte, alla luce delle precedenti considerazioni e sulla scorta dei criteri di valutazione adottati, il sottoscritto ritiene di aver ottemperato a quanto richiesto dal mandato professionale conferitogli, **determinando il valore della Farmacia Comunale CIG: BA30EE987A (Garlasco) in € 1.684.000,00.**

Vigevano 05 marzo 2026

dott. Roberto Rolandi

