



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

**PER L'ALIENAZIONE DELLA TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA
FARMACIA COMUNALE SEDE N. 3**

Premessa

Si rende noto che il Comune di Rovato, con sede in Via Lamarmora n. 7 (25038) Rovato (BS), PEC protocollo@pec.comune.rovato.bs.it in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 27/4/2023 procederà all'alienazione della titolarità della licenza della Farmacia Comunale n. 3 attualmente sita in via Cesare Battisti n. 93.

L'alienazione avverrà a mezzo di asta pubblica secondo le modalità di seguito illustrate.

L'aggiudicazione non è ad unico incanto e, pertanto, saranno consentite offerte in aumento rispetto alla migliore presentata con busta economica, come meglio dettagliato in seguito.

Sono ammesse soltanto offerte in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, come riportato al punto 1, il cui valore si intende al netto di tutte le annesse spese ed imposte.

1. Designazione dei beni e prezzo di vendita posto a base d'asta

Oggetto di asta è l'alienazione dell'azienda a cui afferisce la titolarità della licenza n. 6515 rilasciata con decreto medico provinciale in data 28/09/1971 della Farmacia Comunale sede n. 3 (iscritta nel repertorio economico amministrativo. REA 323959 in data 16/07/1997 e nel registro delle imprese di Brescia n. 00450610175 in data 19/02/1996 ed in possesso della autorizzazione amministrativa al commercio DIAP n. 98/75 del 01/04/1975).

Unitamente alla titolarità della licenza, forma oggetto di cessione anche la titolarità della relativa azienda commerciale (comprensiva di avviamento, mobili, arredi



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

attrezzature, impianti) - da intendersi come ramo d'azienda ai sensi dell'articolo 2555 c.c., come meglio definito nella perizia di stima - con le precisazioni di cui ai successivi articoli.

Il prezzo posto a base d'asta è pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) escluso da Iva per la titolarità, l'avviamento e i cespiti, oltre ad euro 170.000,00 (centosettantamila/00) relativi alla valutazione del magazzino, valorizzato al costo, valutazione quest'ultima soggetta a conguaglio in base all'effettiva consistenza delle giacenze all'atto della cessione verificata in contraddittorio tra l'aggiudicatario ed il Comune.

Una volta sottoscritto il verbale in contraddittorio, nessuna contestazione potrà essere sollevata dall'aggiudicatario in merito alla quantità e alla tipologia delle giacenze di magazzino cedute.

Il valore degli arredi e delle attrezzature esistenti all'interno della Farmacia, trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna della licenza della farmacia è compreso nell'importo a base d'asta.

L'importo a base d'asta è stato approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 145 del 3/7/2023 tenendo conto della perizia di stima a cura del Dott. Mauro Giorgio Vivenzi, assunta al Protocollo dell'Ente in data 18/04/2023 al n. 17212.

L'importo risultante dal conguaglio riferito all'effettiva consistenza del magazzino sarà corrisposto mediante assegno circolare dall'aggiudicatario al Comune nel termine indicato dal Comune.

Qualora l'importo di detto calcolo risultasse inferiore a quello oggetto di perizia, ovvero € 170.000,00 (centosettantamila/00), il Comune provvederà al rimborso dell'eccedenza nei termini sopra indicati.

L'alienazione della farmacia è soggetta ad imposta di registro ex DPR 26/04/1986 n. 131, che sarà pagata dall'aggiudicatario.



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

Il prezzo di aggiudicazione non comprende gli oneri notarili e le tasse derivanti dal successivo trasferimento della proprietà, che sono comunque a carico dell'aggiudicatario.

Faranno ugualmente capo all'aggiudicatario tutti gli altri oneri (imposte e tasse, diritti di segreteria, IVA, spese notarili ecc.) relativi e conseguenti alla stipulazione del contratto di cessione.

Tutti i rapporti giuridici, di qualunque natura essi siano e le obbligazioni in essere al momento della stipula dell'atto di cessione, riferibili alla farmacia di cui alla presente procedura, seguiranno la titolarità della stessa.

2. Ubicazione e delimitazione della sede

La Farmacia Comunale, all'atto della vendita, è ubicata in via Cesare Battisti n. 93 in locali di proprietà di terzi.

I locali sono condotti in affitto con contratto commerciale (6+6) decorrente dal 1/1/2015 e in scadenza al 31 dicembre 2026.

Il contratto di locazione è registrato al numero 000137 del 14/1/2015 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chiari.

L'aggiudicatario può trasferire la sede della farmacia esclusivamente nell'ambito della pianta organica delle sedi farmaceutiche del territorio comunale di Rovato ex Legge n. 475/1968, approvata con la deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 26 ottobre 2020, confermata dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 259 del 5/12/2022.

In particolare, tale delibera ha delimitato la sede della Farmacia Comunale n. 3 secondo quanto segue:

- lato sud di via XXV Aprile, dal confine con il Comune di Coccaglio fino al confine con il Comune di Cazzago San Martino;
- dal confine con il Comune di Coccaglio, lato nord della tangenziale sud fino



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

all'intersezione con la SP16;

- lato ovest della SP16, dall'intersezione con la tangenziale sud fino alla Ferrovia Milano-Venezia;
- lato nord della Ferrovia Milano-Venezia, dall'intersezione con la SP16 fino al confine con il Comune di Cazzago San Martino.

3. Dipendenti

In seguito alla cessione della titolarità della farmacia non è previsto alcun trasferimento di personale.

4. Documentazione di gara

Al presente bando sono allegati, quali parti integranti della procedura, i seguenti documenti:

- Allegato 1: Modello A1 - Istanza di partecipazione persone fisiche;
- Allegato 2: Modello A2 - Istanza di partecipazione persona fisica/persone fisiche che si impegnano a costituire società;
- Allegato 3: Modello A3 - Istanza di partecipazione persone giuridiche;
- Allegato 4: Modello B1 - Offerta economica persone fisiche;
- Allegato 5: Modello B2 - Offerta economica persona fisica/personi fisiche che si impegnano a costituire società;
- Allegato 6: Modello B3 - Offerta economica persone giuridiche;
- Allegato 7: Perizia di Stima della Farmacia;
- Allegato 8: Istruzioni per la presentazione delle eventuali garanzie fideiussorie -
Garanzie finanziarie: suggerimenti per le pubbliche amministrazioni e altri beneficiari.

La documentazione inerente all'alienazione viene allegata al presente bando ed è disponibile sul sito istituzionale all'indirizzo <https://www.comune.rovato.bs.it> nella sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti".



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

Non è previsto il sopralluogo ai fini della partecipazione all'asta.

5. Chiarimenti

I concorrenti potranno inviare richieste di chiarimento sulla procedura di gara esclusivamente in forma scritta alla PEC: protocollo@pec.comune.rovato.bs.it

I chiarimenti potranno essere inviati **entro e non oltre il 20 luglio 2023**, specificando nell'oggetto della richiesta "Asta pubblica per l'alienazione della licenza della Farmacia Comunale n. 3 - richiesta chiarimenti".

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite **entro e non oltre il 26 luglio 2023**, mediante pubblicazione in forma anonima nella sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti" sul sito del Comune di Rovato.

Non sono ammesse altre modalità di richiesta di chiarimenti.

6. Modalità di partecipazione e requisiti di partecipazione

Alla presente procedura possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Il plico contenente la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta deve contenere, a pena di esclusione, i documenti di seguito specificati:

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

a) Modelli A - Istanza di partecipazione (Modelli A, utilizzare il modello A1,A2 o A3 corrispondente alla natura giuridica del partecipante) debitamente compilato e sottoscritto dall'offerente, corredato di copia del documento d'identità (fronte e retro) del/dei sottoscrittore/i in corso di validità e da marca da bollo del valore di € 16,00.

In caso di concorrente persona fisica (modello A1) il modello deve contenere le dichiarazioni sostitutive - ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 - con le quali, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, il sottoscrittore attesta:

- le proprie generalità, la residenza, il codice fiscale e una PEC per i recapiti;
- l'iscrizione all'Albo professionale farmacisti, con indicazione dell'ordine provinciale e del relativo numero di iscrizione;
- l'assenza di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (codice antimafia);
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;
- la sussistenza di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della farmacia;
- l'insussistenza delle condizioni ostative previste dall'art. 12 legge n. 475/1968;
- di non incorrere nel divieto di cui all'art. 112 co. 2 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, relativo al cumulo di due o più autorizzazioni in una sola persona;
- di avere preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta, incluso il divieto di trasferire la sede farmaceutica al di fuori della suindicata delimitazione comunale;
- di aver formulato l'offerta tenendo conto delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze all'uopo rilevanti;
- di impegnarsi a non cedere e/o trasferire la titolarità della farmacia prima che sia decorso il termine previsto dalla normativa in vigore;
- di vincolarsi alla propria offerta, con la partecipazione all'asta, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di vendita



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione;

In caso di offerta da parte di una persona fisica o di persone fisiche che si impegnano a costituire società (modello A2)

Nell'ipotesi di offerta congiunta da parte di due o più operatori economici, l'istanza di ammissione, da presentarsi mediante il modello A2, deve essere comprensiva anche della dichiarazione di impegno a costituirsi in società (della quale dovranno essere soci tutti ed esclusivamente i soggetti che hanno presentato offerta congiunta) prima della sottoscrizione del contratto di cessione della licenza oggetto di asta. Nella presente fattispecie non trova applicazione il divieto di cui all'art. 112 co. 2 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Il concorrente persona fisica potrà altresì dichiarare che si impegna a costituire, in caso di aggiudicazione, una società unipersonale per la gestione della farmacia.

In caso di offerta da parte di una società (modello A3) di cui al comma 1 dell'art.

7, della Legge 362/1991 il modello deve contenere le dichiarazioni sostitutive - ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 - con le quali, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, il legale rappresentante (ovvero il titolare, procuratore,) attesta:

- l'iscrizione della Società nel registro delle imprese con indicazione del registro, del numero, della data di iscrizione e della sede della Società nonché una PEC per i recapiti, ovvero in caso di società cooperativa, l'iscrizione al relativo albo nazionale;



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

- l'assenza a carico della Società dello stato di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta nonché di procedure finalizzate alle predette dichiarazioni;
- che la società è in possesso di tutti i requisiti previsti dall'art. 7 della L. 362/1991;
- che la società, in caso di aggiudicazione, si impegna a garantire la presenza del requisito di cui all'art. 7 co. 3 della L. 362/1991;
- la composizione societaria con indicazione delle cariche sociali, dei nomi e dei dati anagrafici di tutti i soci;
- l'assenza a carico del/i legale/i rappresentante/i, degli amministratori muniti di rappresentanza e di tutti i soci di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'inesistenza a carico del/i legale/i rappresentante/i, degli amministratori muniti di rappresentanza e di tutti i soci di cause ostative di cui alle disposizioni antimafia vigenti, che gli stessi non sono interdetti, inabilitati o falliti e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;
- che a carico della società non sono state emesse sanzioni interdittive di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. n. 231/2001;
- la sussistenza di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della farmacia;
- l'insussistenza delle condizioni ostative previste dall'art. 12 legge n. 475/1968;
- l'insussistenza, anche in capo ai soci, dei casi di incompatibilità di cui all'art. 7 comma 2, Legge n. 362/1991 secondo i canoni interpretativi di cui alla sentenza del Consiglio di Stato, Ad. Pl., n. 5 del 14.04.2022;
- che la società, in conformità all'art. 1 co. 158 della L. 124/2017, non controlla direttamente o indirettamente ai sensi dell'art. 2359 e seg. del Codice Civile più del



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

20% delle Farmacie esistenti sul territorio della Regione Lombardia;

- di aver preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta, incluso il divieto di trasferire la sede farmaceutica al di fuori della zonizzazione comunale;
- di aver formulato l'offerta tenendo conto delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze all'uopo rilevanti;
- di vincolare la società alla propria offerta, con la partecipazione all'asta pubblica, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di vendita della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Le dichiarazioni rese dal legale rappresentate anche con riferimento agli altri soggetti sopra indicati possono essere rese, in alternativa, direttamente da ciascun soggetto in relazione alla propria situazione in forma di dichiarazione sostitutiva ex articoli. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 (dovrà quindi essere allegata copia fotostatica, anche non autenticata, del dichiarante).

Il concorrente persona giuridica potrà altresì dichiarare che si impegna a costituire, in caso di aggiudicazione, una società partecipata per la gestione della farmacia.

b) Deposito cauzionale. A garanzia di ciascuna offerta dovrà essere versato un importo, da imputarsi a cauzione, pari al 2% (duepercento) dell'importo posto a base d'asta, mediante una delle seguenti modalità:

- 1) bonifico bancario, specificando quale causale “deposito cauzionale relativo all'offerta per asta pubblica farmacia”, presso la Tesoreria Comunale



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

IBAN: IT51A0623055140000015209468. In tal caso all'interno della busta dovrà essere allegata la ricevuta di effettuato pagamento;

- 2) fideiussione, da allegare all'interno della busta, rilasciata esclusivamente dai soggetti previsti nel documento denominato "Garanzie finanziarie: suggerimenti per le pubbliche amministrazioni e altri beneficiari" allegato al presente bando e secondo le prescrizioni ivi indicate, con scadenza non inferiore a 180 giorni e comunque contenente la clausola di validità ed efficacia della garanzia fino ad espressa liberatoria scritta del Comune. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

L'assenza delle clausole di cui al punto 2) o delle modalità di liberatoria previste è causa di esclusione dalla gara.

La cauzione è prestata a garanzia della stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione e copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario; ai non aggiudicatari la cauzione viene restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione, tranne al soggetto che ha presentato la seconda migliore offerta al quale verrà restituita una volta definito il pieno trasferimento della farmacia.

Il mancato inserimento nella busta di offerta del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale comporta l'esclusione.

L'istanza di partecipazione unitamente al documentazione attestante il deposito cauzionale dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, inserita all'interno del plico, senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente, il comune di residenza/sede legale e la scritta: "ISTANZA DI PARTECIPAZIONE".



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica (modelli B, utilizzare il modello B1, B2 o B3 corrispondente alla natura giuridica dell'offerente) redatta secondo gli schemi allegati, sottoscritta con firma per esteso e leggibile dal concorrente (legale rappresentante, in caso di società), contenente l'indicazione in cifre e lettere della percentuale unica in aumento sull'importo complessivo a base di gara (massimo 2 decimali). L'offerta non dovrà recare abrasioni o correzioni di sorta.

Sono inammissibili e non sanabili le offerte condizionate, espresse in modo indeterminato e quelle per persona da nominare. Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione comunale.

Saranno considerate valide unicamente le offerte superiori al prezzo a base d'asta. L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'offerta economica dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, inserita all'interno del plico, senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente, il comune di residenza/sede legale e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA".

7. Termine di presentazione dell'offerta

Il concorrente dovrà presentare la partecipazione, a pena di esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 2 agosto 2023**, secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano all'ufficio Protocollo del Comune di Rovato sito in via Lamarmora n. 7. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario munirsi di fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione con l'indicazione della



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

data e dell'ora di ricezione;

- a mezzo raccomandata A.R., ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, all'indirizzo sopra indicato.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è:

- Lunedì e giovedì 9.00 - 12.00 e 16.00 - 18.00;
- Martedì, mercoledì e venerdì 9.00 - 12.00.

Non sono ammesse altre forme di presentazione delle offerte.

Il plico contenente l'offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura;
- indicare il nominativo e l'indirizzo del mittente;
- indicare la dicitura "**NON APRIRE - Offerta per asta pubblica per l'alienazione della titolarità della licenza della Farmacia Comunale n. 3**".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo e qualsivoglia causa, lo stesso non giungesse al citato Ufficio entro il predetto termine anche con riferimento alla raccomandata A.r. o alle agenzie di recapito autorizzate (in tal caso non farà fede la data e l'orario di spedizione ma quelle di ricezione). Dopo tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Eventuali condizioni aleatorie, apposte in offerta non verranno accettate e renderanno nulla l'offerta stessa.

La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato.

L'offerta e la documentazione a corredo della medesima devono essere redatte in lingua italiana.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive di offerta precedente, né



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

offerte di importo pari od inferiore alla base d'asta.

8. Modalità di svolgimento della procedura

Si provvederà all'apertura dei plichi pervenuti nel termine sopra indicato, in seduta pubblica, il **giorno 3 agosto 2023, alle ore 10**, presso la sede municipale, di fronte al Responsabile unico del Procedimento ovvero al Seggio di gara all'uopo nominato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, o per sopravvenute cause ostative, senza che i partecipanti alla gara abbiano a pretendere alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e conveniente.

Ogni variazione rispetto a quanto previsto nel presente bando- compresi i giorni fissati per l'espletamento della procedura – nonché eventuali precisazioni e/o chiarimenti verranno pubblicati sul sito internet del Comune con le modalità in precedenza descritte.

Si procederà, previa constatazione della tempestività della consegna dei plichi, della loro regolarità formale rispetto a quanto stabilito nel presente avviso, nonché dell'integrità dei plichi stessi:

1. **ad aprire la busta "A - documentazione amministrativa"** e a verificare la correttezza, completezza e la regolarità del contenuto nonché l'inesistenza di cause di esclusione dalla gara, fatti salvi i successivi controlli che verranno effettuati d'ufficio sulla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario. Tale fase si svolgerà in seduta pubblica, **il giorno 3 agosto 2023, alle ore 10**, presso la sede municipale, di fronte al Responsabile unico del Procedimento ovvero al Seggio di gara all'uopo



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

nominato

Nel caso fosse necessario attivare il soccorso istruttorio il Responsabile unico del Procedimento ovvero il seggio di gara riprenderà le operazioni, in seduta pubblica, in **data 7 agosto 2023 alle ore 14**, presso la sede municipale per analizzare il soccorso istruttorio.

2. ad aprire la busta "B - offerta economica" dei concorrenti ammessi nella prima fase e a leggere le offerte economiche. Saranno ammesse solo offerte in aumento rispetto all'importo a base d'asta. Tale fase verrà effettuata, in seduta pubblica, il **giorno 8 agosto 2023, alle ore 10**, presso la sede municipale.

3. a formare la graduatoria delle offerte ammesse e ad individuare la migliore offerta;

I soggetti che presenteranno un'offerta valida, se più di uno, sono invitati, sin d'ora (senza ulteriore comunicazione), a presentare, non appena conclusa la l'apertura delle offerte economiche e nella medesima sede, un'offerta migliorativa della migliore offerta economica presentata. Pertanto tutti coloro che intendono partecipare a tale successiva fase sono invitati a essere presenti alle **ore 10 del giorno 8 agosto 2023** presso la sede municipale.

Tale procedura sarà gestita da un Notaio all'uopo nominato e si svolgerà con il metodo della candela.

A tale procedura potrà partecipare anche il soggetto che ha presentato l'offerta da migliorare (migliore offerta presentata con la busta economica) e alla stessa sono ammesse esclusivamente offerte in rialzo di almeno € 50.000,00 (euro cinquantamila,00), misura questa da rispettare anche per i successivi rilanci in riferimento all'offerta precedente valida. L'aggiudicazione definitiva avverrà nei



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

confronti del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta entro il termine della procedura di incanto. In particolare, la candela vergine verrà sostituita da un cronometro che assegna un tempo di 15 minuti.

In caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà ad aggiudicare al soggetto che ha presentato la migliore offerta con la busta economica.

In caso di assenza di offerte valide alla procedura svolta con il metodo della candela, si procederà ad aggiudicare alla migliore offerta presentata con la busta economica e, in caso di ex aequo, il notaio procederà al sorteggio.

In caso di assenza di offerte valide alla procedura svolta con il metodo della candela, si procederà a redigere la graduatoria delle posizioni, anche successive alla prima, sulla base delle offerte presentate con la busta economica e, in caso di ex aequo, il notaio procederà al sorteggio.

In riferimento a tale procedura il notaio redigerà un proprio verbale.

È pertanto interesse ed onere esclusivo dei singoli partecipanti all'asta essere presenti a tale fase. L'offerente, qualora non potrà essere presente potrà farsi rappresentare da una persona di fiducia, munita di delega e dei documenti di identità del delegante e del delegato in corso di validità.

A tal fine è necessario attestare che la persona fisica che presenzia alla gara è legittimata a formulare le eventuali offerte a rialzo in nome e per conto dell'offerente e quindi ad impegnare il medesimo in caso di aggiudicazione (es. procura notarile). Nota Bene: La delega semplice non è ritenuta documento idoneo. La suddetta documentazione non è obbligatoria ma necessaria nel caso di formulazione di offerte in rialzo.

4.a formare la graduatoria definitiva e ad aggiudicare la gara al miglior offerente. A tal fine la graduatoria sarà formata in relazione ad ogni



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

partecipante, in esito alle offerte validamente presentate attraverso la busta economica, come eventualmente migliorata dagli stessi nella procedura dinnanzi al notaio.

Il RUP o, se nominato, il Presidente del Seggio di gara potrà comunque, a proprio insindacabile giudizio, sospendere, aggiornare, rinviare i lavori, dandone atto nel verbale e comunicando ai partecipanti al recapito postale o all'indirizzo di posta elettronica certificata PEC indicato in fase di partecipazione alla presente gara.

Delle operazioni di gara e dell'esito della procedura sarà redatto apposito verbale.

Chiunque può essere registrato come presente ed assistere alle fasi pubbliche dell'asta, ma soltanto il titolare e/o il legale rappresentante dei soggetti concorrenti, o persona munita di specifica procura dai predetti, ha diritto di parola o di chiedere che siano verbalizzate le proprie osservazioni. I predetti dovranno presentarsi alle operazioni di gara muniti di un documento di identità in corso di validità e di documentazione idonea a comprovarne il titolo. La partecipazione alla seduta pubblica della gara è onere degli interessati.

Per il concorrente aggiudicatario l'offerta è vincolante per il periodo di 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle offerte in busta chiusa, decorso il quale potrà svincolarsi dalla medesima.

L'Amministrazione comunale rimane impegnata solo con la stipulazione del contratto che avverrà a seguito delle verifiche necessarie.

Il trasferimento del diritto di esercizio della farmacia è in ogni caso subordinato alla condizione legale sospensiva del riconoscimento da parte dell'autorità sanitaria competente (art. 12 della legge n. 475/1968), rispetto al mancato avvenimento della quale nessuna richiesta di danno potrà essere avanzata nei confronti dell'Ente.

Il Comune si riserva il diritto:



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

- di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale;
- di sospendere, annullare, revocare, reindire o non aggiudicare la procedura fornendo motivazione al riguardo. In tal caso i partecipanti alla gara non avranno diritto ad ottenere dal Comune né risarcimento danni, né indennizzi e rimborsi spese;
- di richiedere agli operatori economici, in ossequio al principio della massima partecipazione al procedimento di gara, di procedere alla regolarizzazione formale o a chiarire il contenuto dei documenti presentati, qualora la carenza sia di ordine strettamente formale e il chiarimento o la regolarizzazione non incidano nel contenuto sostanziale dell'offerta e che non venga violata la par condicio dei concorrenti, entro il termine perentorio delle **ore 12 del 7 agosto 2023** entro cui i concorrenti devono provvedervi, pena l'esclusione dalla gara.

9. Diritto di prelazione

Non è previsto alcun diritto di prelazione, non potendosi applicare l'art. 12 della legge n. 362/1991, a seguito della sentenza della CGUE, Sez. IV, Sent. 19 dicembre 2019, C-465/18.

10. Ulteriori obblighi

L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di vendita della farmacia, facendosi carico di onorari diritti e spese, oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà a rogito notarile entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

Il pagamento del prezzo offerto in sede di gara avverrà in un'unica soluzione al momento della sottoscrizione del contratto di cessione sospensivamente condizionato come di seguito precisato, che dovrà avvenire innanzi al Notaio rogante ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

L'efficacia del contratto di cessione è sottoposta alla condizione sospensiva della volturazione delle autorizzazioni.

Il contratto di cessione dovrà prevedere una specifica clausola negoziale avente ad oggetto tale condizione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della somma in un'unica soluzione, mediante assegno circolare intestato al Comune di Rovato.

Il mancato versamento della predetta somma nei termini e nelle modalità sopra indicate comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione provvisoria prevista, oltre al risarcimento dei maggiori danni.

In caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione suddetta nonché di mancata stipulazione del rogito entro il termine di cui sopra - salvo che ciò non sia possibile per fatto non imputabile all'aggiudicatario - l'aggiudicazione decadrà e il deposito cauzionale verrà definitivamente incamerato dal Comune, salvo il risarcimento del maggior danno.

Entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento autorizzatorio da parte della ATS competente, i contraenti stipuleranno l'atto di avveramento della condizione sospensiva contenuta nel contratto di cessione della farmacia.

- 1) Dopo la stipula dell'atto di avveramento della condizione sospensiva, l'aggiudicatario dovrà rimborsare al Comune: l'importo delle distinte contabili riepilogative liquidate dalla farmacia comunale (in quanto relative all'attuale gestione in economia del Comune) ma incassate dall'aggiudicatario;
- 2) l'importo delle spese anticipate dal Comune ma di competenza dell'aggiudicatario quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese per utenze e canone di affitto relative a periodi successivi alla decorrenza della



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

gestione in capo all'aggiudicatario.

- 3) l'eventuale conguaglio rispetto alla valorizzazione provvisoria delle giacenze di magazzino.

Il rimborso dovrà avvenire entro 15 giorni dalla richiesta previa trasmissione di fattura da parte del Comune se dovuta.

Il deposito cauzionale, come garanzia dell'offerta, verrà svincolato al momento della stipulazione dell'atto di avveramento della condizione sospensiva.

In caso di mancato avveramento della condizione sospensiva il deposito cauzionale verrà incamerato dal Comune, salvo il risarcimento del maggior danno.

11. Disposizioni finali

In applicazione degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 se a seguito dei controlli di cui all'art. 71 del citato decreto dovesse emergere la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese in sede di gara, si procederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione e alle comunicazioni inerenti alle conseguenze penali previste.

In caso di revoca, annullamento o decadenza dell'aggiudicazione definitiva disposta a favore dell'aggiudicatario che ha presentato la miglior offerta in gara, il Comune aggiudicherà la gara al concorrente che segue in graduatoria, al prezzo da questi offerto in gara, previo espletamento delle attività di verifica ed agli ulteriori adempimenti.

Il Comune si riserva a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non procedere all'alienazione per comprovate sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per sopravvenute cause ostative, senza che i partecipanti alla gara possano pretendere alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento. In caso di annullamento/revoca rimane esclusa ogni forma di responsabilità di alcun tipo o titolo, contrattuale, precontrattuale o extracontrattuale.



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

Le determinazioni dell'Amministrazione saranno comunicate all'aggiudicatario a mezzo PEC e verranno restituiti il deposito cauzionale e le somme eventualmente già versate anche a titolo di pagamento delle spese contrattuali, restando sempre escluso che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna richiesta di indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Rovato resta subordinata all'effettiva stipulazione del contratto di compravendita.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce per il Comune accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge l'Amministrazione comunale, al fine soddisfare le esigenze della comunità, invita l'aggiudicatario ad impegnarsi a perseguire, nei limiti della propria libera iniziativa economica, lo svolgimento dei seguenti servizi:

- Apertura al pubblico 7 giorni su 7;
- Orario di apertura al pubblico, per 6 giorni alla settimana, di oltre le 8 ore giornaliere;
- Messa a disposizione dei clienti di un sistema di distribuzione self service;
- Messa a disposizione dei clienti del servizio di misurazione del peso gratuito;
- Messa a disposizione dei clienti del servizio di prenotazione visite/analisi presso le strutture del S.S.N. – collegamento con Centro Unificato Prenotazione (CUP);
- Messa a disposizione dei clienti di servizi di autoanalisi per la misurazione della glicemia;
- Messa a disposizione dei clienti del servizio di autoanalisi per la misurazione del colesterolo;



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

- Messa a disposizione dei clienti di servizi di misurazione della pressione;
- Organizzazione di almeno una campagna all'anno sul tema della prevenzione / tutela della salute;
- Definizione e diffusione di un sistema di fidelizzazione della clientela ai fini di scontistica effettiva su prodotti;
- Definizione e implementazione di un sistema di prenotazione on line di prodotti per celiaci non disponibili nel punto vendita;
- Attivazione di un sistema di avviso telefonico sulla disponibilità del farmaco prenotato;
- Consegna gratuita dei farmaci a domicilio per i casi urgenti o per persone impossibilitate a recarsi in farmacia e che non possano delegare altri soggetti.

12. Comunicazioni

Tutti i concorrenti dovranno indicare l'indirizzo PEC al quale intendono ricevere tutte le comunicazioni rilevanti ai fini della presente procedura.

La mancata indicazione esonera l'amministrazione da ogni responsabilità nel caso di mancata tempestiva ricezione delle comunicazioni.

13. Trattamento dati personali

Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Rovato.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche e integrazioni, con la partecipazione all'asta i soggetti concorrenti si impegnano a fare sì che tutti i dati personali, comunque connessi con il presente bando, siano oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'espletamento dell'asta e i conseguenti atti.

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa; tuttavia, in mancanza, al Comune di Rovato sarà preclusa ogni possibilità di valutare l'offerta ricevuta o, in seguito,



Comune di Rovato
(Provincia di Brescia)

l'aggiudicazione definitiva e la conclusione del contratto.

14. Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale <https://www.comune.rovato.bs.it> all'Albo Pretorio on line nonché nella Sezione - Amministrazione Trasparente - "Bandi di gara e contratti".

Verrà inoltre inviato agli Ordini dei Farmacisti delle province della Lombardia e alla Federazione nazionale dei Farmacisti italiani.

15. Controversie

Per qualsiasi controversia inerente alla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione staccata di Brescia. Per quanto non previsto nel presente bando, si fa riferimento alla vigente normativa.

16. Responsabile unico del procedimento

Il responsabile unico del procedimento è il Dott. Claudio Battista.

Lì, 3 luglio 2023

**Il Dirigente dell'Area
Finanziaria - Responsabile
unico del procedimento**
Dott. Claudio Battista
(documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs n. 82/2005)

Modello A1 - Istanza di partecipazione per persone fisiche
Dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del
D.P.R n. 445 del 2000

Marca
da bollo
da 16,00 €

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

Il sottoscritto (cognome e nome) _____
nato a _____ il _____ residente in (via, n. civico,
cap, città, provincia) _____
C.F. _____ Tel. _____
E-mail _____

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare all'asta pubblica per la cessione della farmacia comunale ed a tal fine, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 45 e 41 del D.P.R. 445/2000

DICHIARA

- di essere iscritto all'albo professionale farmacisti della provincia di _____ al numero _____;
- l'assenza di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (codice antimafia);
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;
- la sussistenza di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della farmacia;
- l'insussistenza delle condizioni ostative previste dall'art. 12 legge n. 475/1968;

- di non incorrere nel divieto di cui all'art. 112 co. 2 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, relativo al cumulo di due o più autorizzazioni in una sola persona;
- di avere preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta, incluso il divieto di trasferire la sede farmaceutica al di fuori della suindicata delimitazione comunale;
- di aver formulato l'offerta tenendo conto delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze all'uopo rilevanti;
- di impegnarsi a non cedere e/o trasferire la titolarità della farmacia prima che sia decorso il termine previsto dalla normativa in vigore;
- di vincolarsi alla propria offerta, con la partecipazione all'asta, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di vendita della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

*

Ai sensi degli articoli 38 e 43 del D.P.R. n. 445 del 2000, eventuali comunicazioni e richieste vanno inviate al seguente indirizzo PEC:

_____ lì, _____

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità del sottoscrittore

Modello A2 - Istanza di partecipazione persona fisica o persone fisiche
che si impegnano a costituire società
Dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del
D.P.R n. 445 del 2000

Marca
da bollo
da 16,00 €

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

1) Il _____ sottoscritto _____ (cognome _____ e
nome) _____ nato _____ a
_____ il _____ residente in (via, n. civico, cap,
città, provincia) _____ C.F.
_____ Tel. _____ E-mail

e
2) Il _____ sottoscritto _____ (cognome _____ e _____ nome)
_____ nato _____ a
_____ il _____ residente in (via, n. civico, cap,
città, provincia) _____ C.F.
_____ Tel. _____ E-mail

CHIEDE/CHIEDONO

di essere ammessi a partecipare all'asta pubblica per la cessione della farmacia comunale ed a tal fine, consapevoli delle sanzioni previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 45 e 41 del D.P.R. 445/2000

DICHIARA/DICHIARANO

- l'assenza di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'inesistenza di cause ostative di cui al D. Lgs. 159/2011 (codice antimafia);

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;
- la sussistenza di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della Farmacia ed in particolare si impegna/impegnano, in caso di aggiudicazione, a garantire la presenza del requisito di cui all'art. 7 co. 3 della L. 362/1991;
- l'insussistenza delle condizioni ostative previste dall'art. 12 legge n. 475/1968;
- di avere preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta, incluso il divieto di trasferire la sede farmaceutica al di fuori della suindicata delimitazione comunale;
- di aver formulato l'offerta tenendo conto delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze all'uopo rilevanti;
- di impegnarsi a non cedere e/o trasferire la titolarità della farmacia prima che sia decorso il termine previsto dalla normativa in vigore;
- di vincolarsi alla propria offerta, con la partecipazione all'asta, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di vendita della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a costituirsi in società (della quale dovranno essere soci tutti ed esclusivamente i soggetti che hanno presentato offerta congiunta), prima della sottoscrizione del contratto di cessione della farmacia.

*

Ai sensi degli articoli 38 e 43 del D.P.R. n. 445 del 2000, eventuali comunicazioni

e richieste vanno inviate al seguente indirizzo
PEC: _____

_____, lì, _____

timbro e firma

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità di **tutti i sottoscrittori**

In caso di più di due sottoscrittori si invita ad adeguare il presente modulo

Dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del
D.P.R n. 445 del 2000

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

Il sottoscritto (cognome e nome) _____
nato a _____ il _____ residente in (via, n. civico, cap,
città, provincia) _____ C.F.
_____, in qualità di (specificare se titolare, legale
rappresentante, procuratore,) _____ della società avente
ragione sociale _____, con sede legale in (via, n.
civico, cap, città, provincia) _____
C.F. e P. I.V.A. _____ luogo e n. di iscrizione alla
CCIAA _____, Tel. _____ E-mail

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare all'asta pubblica per la cessione della farmacia
comunale ed a tal fine, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del citato
D.P.R. per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 45
e 41 del D.P.R. 445/2000

DICHIARA

- che la Società è iscritta nel registro delle imprese di
_____ al numero _____ dal
_____ con sede in _____
ovvero in caso di società cooperativa, di essere iscritta all'albo nazionale al n.
_____;
- l'assenza a carico della Società dello stato di fallimento, di concordato
preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta
nonché di procedure finalizzate alle predette dichiarazioni;
- che la società è in possesso di tutti i requisiti previsti dall'art. 7 della L.
362/1991;
- che la società, in caso di aggiudicazione, si impegna a garantire la presenza

del requisito di cui all'art. 7 co. 3 della L. 362/1991;

- che i titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza) sono i seguenti:

Nome	Cognome	qualifica	Data e luogo di nascita	

- l'assenza a carico del/i legale/i rappresentante/i, degli amministratori muniti di rappresentanza e di tutti i soci di condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'inesistenza a carico del/i legale/i rappresentante/i, degli amministratori muniti di rappresentanza e di tutti i soci di cause ostative di cui alle disposizioni antimafia vigenti, che gli stessi non sono interdetti, inabilitati o falliti e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di tali stati;
- che a carico della società non sono state emesse sanzioni interdittive di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del D.lgs. n. 231/2001;
- la sussistenza di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa vigente per l'assunzione della titolarità della gestione della Farmacia ed particolare si impegna, in caso di aggiudicazione, a garantire la presenza del requisito di cui all'art. 7 co. 3 della L. 362/1991;
- l'insussistenza delle condizioni ostative previste dall'art. 12 legge n. 475/1968;
- l'insussistenza, anche in capo ai soci, dei casi di incompatibilità di cui all'art. 7 comma 2, Legge n. 362/1991 secondo i canoni interpretativi di cui alla

sentenza del Consiglio di Stato, Ad. Pl., n. 5 del 14.04.2022;

- che la società, in conformità all'art. 1 co. 158 della L. 124/2017, non controlla direttamente o indirettamente ai sensi dell'art. 2359 e seg. del Codice Civile più del 20% delle Farmacie esistenti sul territorio della Regione Lombardia;
- di aver preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso d'asta, incluso il divieto di trasferire la sede farmaceutica al di fuori della zonizzazione comunale;
- di aver formulato l'offerta tenendo conto delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze all'uopo rilevanti;
- di vincolare la società alla propria offerta, con la partecipazione all'asta pubblica, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere il contratto di vendita della farmacia, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali, ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula che avverrà mediante rogito notarile ovvero mediante atto pubblico amministrativo, entro il termine che sarà stabilito dal Comune al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.
- EVENTUALE - altresì che costituirà, in caso di aggiudicazione, una società partecipata per la gestione della farmacia

*

Ai sensi degli articoli 38 e 43 del D.P.R. n. 445 del 2000, eventuali comunicazioni e richieste vanno inviate al seguente indirizzo PEC: _____

_____ lì, _____

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità del sottoscrittore

Modello B1 - Offerta economica persone fisiche

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

Il sottoscritto (cognome e nome) _____ nato a
_____ il _____ residente in (via, n. civico, cap, città,
provincia) _____ C.F. _____ Tel.
_____ E-mail _____

O F F R E

sull'importo posto a base di asta di **euro 2.000.000,00 (euro duemilioni/00)**, il rialzo
percentuale del _____% (in lettere _____) – Indicare
massimo 2 (due) cifre decimali.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e
quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per
l'Amministrazione Comunale.

All'eventuale offerta presentata con più di due decimali si procederà al troncamento
di tutte le cifre dopo la seconda cifra decimale.

Alla presente offerta si intende aggiunto il magazzino valorizzato al costo per euro
170.000,00 (centosettantamila/00), importo non soggetto a rialzo. La valutazione del
magazzino sarà soggetta a conguaglio in base all'effettiva consistenza delle giacenze
all'atto della cessione verificata in contraddittorio tra l'aggiudicatario ed il Comune.

_____, li, _____

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità del sottoscrittore

Modello B2 - Offerta economica persona fisica/persone fisiche che si impegnano a
costituire società

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

1) Il sottoscritto (cognome e nome) _____
nato a _____ il _____ residente in (via, n. civico, cap,
città, provincia) _____ C.F.
_____ Tel. _____ E-mail

E

2) Il sottoscritto (cognome e nome) _____
nato a _____ il _____ residente in (via, n. civico, cap,
città, provincia) _____ C.F.
_____ Tel. _____ E-mail

OFFRE/OFFRONO

sull'importo posto a base di asta di **euro 2.000.000,00 (euro duemilioni/00)**, il rialzo
percentuale del _____% (in lettere _____) – Indicare
massimo 2 (due) cifre decimali.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e
quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per
l'Amministrazione Comunale.

All'eventuale offerta presentata con più di due decimali si procederà al troncamento
di tutte le cifre dopo la cifra dei centesimi.

Alla presente offerta si intende aggiunto il magazzino valorizzato al costo per euro
170.000,00 (centosettantamila/00), importo non soggetto a rialzo. La valutazione del
magazzino sarà soggetta a congruaggio in base all'effettiva consistenza delle giacenze
all'atto della cessione verificata in contraddittorio tra l'aggiudicatario ed il Comune.

_____, lì, _____

timbro e firma

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità di **tutti i sottoscrittori**

Modello B3 - Offerta economica persone giuridiche

**Oggetto: AVVISO ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA
TITOLARITÀ DELLA LICENZA DELLA FARMACIA COMUNALE N. 3**

Il sottoscritto (cognome e nome) _____ nato a
_____ il _____ residente in (via, n. civico, cap, città,
provincia) _____ C.F. _____, in
qualità di (titolare, legale rappresentante, procuratore,...) _____
della società avente ragione sociale _____, con sede legale
in (via, n. civico, cap, città, provincia) _____ C.F. e P. I.V.A.
_____ luogo e n. di iscrizione alla CCIAA
_____, Tel. _____ fax _____ E-mail

O F F R E

sull'importo posto a base di asta di **euro 2.000.000,00 (euro duemilioni/00)**, il rialzo
percentuale del _____% (in lettere _____) – Indicare
massimo 2 (due) cifre decimali.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto espresso in lettere e
quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per
l'Amministrazione Comunale.

All'eventuale offerta presentata con più di due decimali si procederà al troncamento
di tutte le cifre dopo la cifra dei centesimi.

Alla presente offerta si intende aggiunto il magazzino valorizzato al costo per euro
170.000,00 (centosettantamila/00), importo non soggetto a rialzo. La valutazione del
magazzino sarà soggetta a congruaggio in base all'effettiva consistenza delle giacenze
all'atto della cessione verificata in contraddittorio tra l'aggiudicatario ed il Comune.

_____ lì, _____

timbro e firma

Si allega il documento di identità (fronte e retro) in corso di validità del sottoscrittore

Perizia di stima della Farmacia Comunale di proprietà del Comune di Rovato.

1 – Premessa

1.1 Conferimento dell'Incarico

L'Amministrazione Comunale di Rovato ha conferito al sottoscritto dr. Mauro Giorgio Vivenzi, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. 852, Sezione A ed al Registro dei Revisori Legali al n. 65920 - Ministero della Giustizia con Decreto del 13/06/1995, Gazzetta Ufficiale supp. 46 bis del 16/06/1995 con Studio in Brescia, Via San Bartolomeo n.9 c.a.p. 25128, mail vivenzi@pannivivenzi.it, PEC mauro.vivenzi@pec.pannivivenzi.it, nell'ambito dell'incarico in essere di assistenza fiscale e contabile, l'incarico per la predisposizione di una relazione di stima, necessaria alla valutazione della Farmacia Comunale oggi gestita in economia in vista della possibile cessione a terzi.

1.2 Attestazione di competenza professionale

Con l'assunzione del presente incarico il sottoscritto dr. Mauro Giorgio Vivenzi, come già identificato al punto precedente, impegnandosi a prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, dalle leggi e dalle norme deontologiche della professione, tenuto conto dell'oggetto e delle finalità dell'incarico, dichiara di possedere la competenza e l'esperienza per assolvere il presente incarico, così come richiesto dai PIV II.2.56 e PIV II.2.6.

1.3 Attestazione di indipendenza

Il sottoscritto Esperto dichiara:

- di non essere legato al committente né ai destinatari della presente relazione da rapporti di tipo professionale o personale tali da compromettere l'indipendenza di giudizio;
- che l'impegno del sottoscritto in questo incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di risultati predeterminati;
- che il compenso per il completamento dell'incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di valori predeterminati o indirizzamenti sul valore, né al raggiungimento di un

risultato prestabilito, o al verificarsi di eventi successivi collegati all'utilizzo previsto della valutazione, né è stato quantificato in percentuale sul risultato della stima;

- di operare, pertanto, in qualità di esperto indipendente.

1.4 Attestazione di adesione al codice etico

L'esperto, nel compimento del presente incarico, intende aderire al "*Code of Ethical Principles for Professional Valuers*" dell'I.V.S.C. (International Valuation Standard Council)

1.5 Modalità di svolgimento dell'incarico

Le modalità di svolgimento dell'incarico possono essere sintetizzate nelle seguenti fasi:

- Analisi dell'Ambiente da definirsi attraverso l'individuazione dell'aggregato di riferimento da porre in valutazione, evidenziando la tipologia di incarico, gli scopi ed obiettivi che si vuole raggiungere nonché l'identificazione dei soggetti portatori di interessi destinatari della valutazione stessa. In sostanza si darà organica risposta alle seguenti domande: Cosa si valuta - Come si valuta - Perché e Per chi si valuta.
- Formazione e analisi della base informativa da ritenersi ragionevolmente obiettiva e completa in ragione dell'ambiente di riferimento. In questa fase si darà contezza degli elementi raccolti ritenuti distintivi dell'aggregato posto in valutazione e del contesto di mercato in cui si opera al fine di individuare ed apprezzare i driver di valore storici ovvero prospettici richiesti dai differenti approcci di valutazione evidenziando eventuali fattori di rischio ed incertezza.
- Selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione.
- Elaborazione della relazione di valutazione.

1.6 Limitazioni all'attività dell'esperto

Nella predisposizione della perizia si sono incontrati i seguenti limiti:

- sono stati utilizzati dati ed informazioni forniti dagli uffici comunali che se ne sono assunti piena responsabilità; pertanto, sono state fatte unicamente verifiche di coerenza coi dati forniti;
- non sono state approntate procedure di revisione contabile sui bilanci comunali, ritenuti attendibili;

- la valutazione si è basata su elementi certi o ragionevolmente prevedibili al momento della stesura della perizia; sono pertanto esclusi eventi straordinari e non prevedibili, sia pure con i criteri prudenziali utilizzati nella presente relazione.

1.7 Data di riferimento

La data della relazione di stima si intende riferita al 31/12/2022. Deve pertanto intendersi una valutazione contemporanea come sancito dal PIV I.8.3.

2 – Ambiente di Riferimento

2.1 Gli Obiettivi della valutazione

La valutazione è diretta a determinare il valore della Farmacia Comunale in gestione diretta del Comune di Rovato ai fini di una possibile cessione a terzi.

La Farmacia Comunale viene valutata come un ramo d'azienda autonomo.

2.2 Descrizione del ramo d'azienda

La farmacia comunale è attualmente gestita in economia. I dati economici e finanziari confluiscono pertanto nel rendiconto generale del Comune di Rovato.

La zona di pertinenza nell'ambito della pianta organica è la numero 3 tra via XXV aprile e Via Milano. L'ubicazione della farmacia è buona e nei pressi della sede si trovano ambulatori medici.

I locali sono condotti in affitto con contratto commerciale (6+6) sottoscritto nel 2015 e quindi in scadenza al 31 dicembre 2026. La farmacia attualmente occupa 5 dipendenti, di cui 3 tempi pieni a 36 ore (2 Farmacisti cat. D e 1 Commessa cat. B) e 2 part time a 18 ore (Farmacisti cat. D). I turni notturni e le domeniche imposti dall'Ats sono coperti da un professionista esterno. In sostanza la farmacia occupa 4 FTE. La dotazione di personale, in termini di numero di unità, risulta eccedente rispetto ai dati medi del settore privato, anche a causa della tipologia del contratto di lavoro applicato (CCNL funzioni locali) che prevede 36 ore di lavoro settimanale a fronte di 44 ore settimanali di apertura della farmacia.

La dotazione in termini di mobili, arredi attrezzature, impianti è da considerarsi normale e sufficiente per la gestione dell'attività. Non è presente un magazzino automatizzato per la gestione dei prodotti e non si segnalano investimenti significativi recenti.

3 – Formazione e analisi della Base Informativa

3.1 Attività propedeutiche alla stima, Note Metodologiche

E' necessario premettere che la documentazione giudicata rilevante ai fini del presente elaborato, è quella espressamente indicata nel presente paragrafo.

In merito alla documentazione ricevuta e raccolta si precisa che:

- il sottoscritto ha organizzato, sia presso il proprio Ufficio che presso il Comune di Rovato, una serie di incontri propedeutici;
- durante tali incontri sono state definite le richieste documentali e le metodologie di controllo;
- sono stati eseguiti controlli sia di carattere generale che specifico effettuati, tutti con il metodo così detto "*a campione*";
- le richieste documentali sono state quelle d'uso, con riferimento alla documentazione storica del ramo d'azienda;
- le informazioni relative al ramo d'azienda oggetto di stima che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo alla presente relazione sono state fornite dai Servizi Finanziari del Comune di Rovato.
- In considerazione di quanto sopra e in assenza di uno stato patrimoniale specificamente riferito al ramo d'azienda, non sono stati svolti controlli specifici sulle voci di stato patrimoniale. Si evidenzia inoltre che il passaggio dei dipendenti all'acquirente del ramo d'azienda avverrà salvo diversi accordi tra l'Amministrazione Comunale e i dipendenti interessati e non comporterà il trasferimento del trattamento di fine servizio (o trattamento di fine rapporto) che sarà liquidato dagli Enti previdenziali competenti. Le competenze differite (ferie, XIII mensilità ecc.) saranno liquidate dal Comune all'atto della cessione.

3.2 Documenti acquisiti ed analizzati

Di seguito si dà evidenza dell'elenco della documentazione che, nell'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito ed analizzato:

- Rielaborazione contabile del conto economico della farmacia dal 2018 al 2022;
- Dettaglio dei ricavi con suddivisione tra ricavi "da enti" e ricavi "da banco";
- Dotazione organica;
- Pianta organica;
- Contratto di affitto dei locali;

- Inventario di magazzino al 31 dicembre 2022.

3.3 Giudizio sulla Base Informativa

Le informazioni ed i documenti raccolti si giudicano sufficienti ed adeguati all'espletamento dell'incarico conferito non esistendo migliori informazioni ragionevolmente acquisibili esercitando l'ordinaria diligenza.

Di seguito si riportano i dati economici relativi alla Farmacia Comunale.

(importi comprensivi di IVA)

CONTO ECONOMICO FARMACIA	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22
PROVENTI VENDITA MEDICINALI (contanti, pos, fatture privati)	789.302,32	595.011,83	600.617,67	556.308,86	587.189,57
PROVENTI ASL (al lordo delle ritenute - mutua, protesica, diabetica, webcare ecc)	493.072,56	388.419,74	354.930,92	338.756,77	339.302,77
PROVENTI VARI (tickets e varie)	8.125,29	4.651,10	3.788,10	3.580,70	1.549,40
PROVENTI FARMACI SCADUTI	4.444,26	3.810,76	5.457,10	7.578,65	5.586,17
VALORE PRODOTTO	1.294.944,43	991.893,43	964.793,79	906.224,98	933.627,91
Rimanenze iniziali al 1° gennaio	205.113,44	204.032,19	227.639,48	222.439,28	198.360,68
Acquisto medicinali APPALTO	775.726,82	565.933,25	565.076,86	579.966,00	529.812,49
Acquisto prodotti ALTRE DITTE	120.261,24	69.281,79	73.957,83	35.018,82	37.686,35
Rimanenze finali	- 204.032,19	- 227.639,48	- 222.439,28	- 198.360,68	- 196.127,62
CONSUMI	897.069,31	611.607,75	644.234,89	639.063,42	569.731,90
VALORE AGGIUNTO	397.875,12	380.285,68	320.558,90	267.161,56	363.896,01
Stipendi personale	121.209,28	122.262,50	123.258,55	124.174,42	115.922,07
Trattamento accessorio del personale	19.933,86	20.144,01	20.801,59	19.159,57	26.110,10
Oneri riflessi (su stipendi, e tratt.accessorio)	39.762,60	39.663,48	40.061,17	40.488,74	39.545,01
IRAP (8,5% su stipendi, e tratt. accessorio)	11.997,17	12.104,55	12.245,11		
Incarichi professionali e servizi diversi	11.009,64	8.275,72	11.482,77	10.689,93	11.462,70
Spese per energia elettrica (con riscaldamento pompe di calore)	5.498,11	5.295,08	5.279,38	6.958,00	10.507,36

Manutenzione software e hardware	4.056,40	4.627,32	4.064,31	4.531,86	4.956,90
COSTI PRODUZIONE	213.467,06	212.372,66	217.192,88	206.002,52	208.504,14
MARGINE LORDO CONTRIBUZIONE	184.408,06	167.913,02	103.366,02	61.159,04	155.391,87
Spese telefoniche	607,79	732,46	800,00	1.313,58	1.080,67
Contabilizzazione ricette	4.209,00	3.323,14	2.944,13	3.036,52	3.683,00
Spese economali	654,44	429,48	1.000,00	340,85	442,57
Ritenute su proventi da Asl	5.758,41	4.900,09	4.470,23	4.252,02	5.000,00
Spese gestione fatture e tenuta contabilità	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
COSTI AMMINISTRATIVI	16.229,64	14.385,17	14.214,36	13.942,97	15.206,24
Affitti passivi immobile	27.020,62	27.297,98	27.297,98	27.297,98	27.900,72
Spese per pulizia locali	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
SPESE GENERALI	31.820,62	32.097,98	32.097,98	32.097,98	32.700,72
FLUSSI DI CASSA	136.357,80	121.429,87	57.053,68	15.118,09	107.484,91
Ammortamenti ordinari (hardware e software)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILE NETTO	136.357,80	121.429,87	57.053,68	15.118,09	107.484,91

Il conto economico evidenzia un valore aggiunto estremamente variabile nel quinquennio (min 29,48%; max 38,98%). Il conto economico è desunto dalla contabilità finanziaria e quindi è al lordo di iva.

Si procede pertanto alla “normalizzazione” del conto economico sulla base delle seguenti ipotesi:

1. scorporo dell'iva sui ricavi e sui costi (iva media delle farmacie pari al 12%);
2. ricavi stimati pari alla media quinquennale incrementata del 10% circa;
3. valore aggiunto pari alla media del quinquennio;
4. Incidenza del costo del personale ricondotta alle medie di settore.

Di seguito si espone il conto economico rielaborato

CONTO ECONOMICO FARMACIA	rielaborato	
VALORE PRODOTTO	1.000.000,00	100,00%
CONSUMI	650.000,00	65,00%
VALORE AGGIUNTO	350.000,00	35,00%
costo del personale	125.000,00	12,50%
Incarichi professionali e servizi diversi	10.000,00	1,00%
Spese per energia elettrica/riscaldamento	10.000,00	1,00%
Manutenzioni	5.000,00	0,50%
Spese telefoniche	1.500,00	0,15%
Contabilizzazione ricette	4.000,00	0,40%
Spese gestione fatture e tenuta contabilità - paghe	8.000,00	0,80%
Affitti passivi immobile	28.000,00	2,80%
Spese per pulizia locali	4.000,00	0,40%
EBITDA	154.500,00	15,45%
AMMORTAMENTI	20.000,00	2,00%
EBIT	134.500,00	13,45%

4 - Selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione.

4.1 Aspetti preliminari

La dottrina aziendalistica e la prassi professionale, concordano nel ritenere che la valutazione di un'azienda costituisca un problema complesso, la cui corretta risoluzione richiede la considerazione di molteplici profili, tra i quali, principalmente, i seguenti:

- i. la tipologia dell'operazione in vista della quale la valutazione è stata richiesta dalla cui analisi ne discende non solo la natura della valutazione ma pure i suoi scopi e le sue finalità;
- ii. l'identità e gli interessi dei soggetti portatori di interessi destinatari della valutazione;
- iii. la specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima;
- iv. le informazioni disponibili per la valutazione.

Il variare ed il combinarsi delle possibili configurazioni che i suddetti profili, di volta in volta assumono, contribuisce a mutare, necessariamente, l'approccio e le conclusioni del soggetto chiamato ad esprimere la valutazione.

In questo ambito, sotto il profilo metodologico la trattazione si semplifica accettando come premessa la necessità di collegare criteri, metodi e parametri di valutazione alle finalità della stima. Nel caso di fattispecie si ribadisce che la stima è propedeutica alla definizione di un possibile valore a base d'asta in vista della cessione a terzi della Farmacia Comunale attualmente gestita in economia dal Comune.

4.2– La scelta del metodo di valutazione

La valutazione delle farmacie si basa normalmente sul sistema “dei multipli” ovvero applicando ai ricavi un moltiplicatore “di mercato” e aggiungendo a tale valutazione il valore del magazzino (valutato al costo). Si osserva che a seguito di recenti modifiche normative la proprietà delle farmacie non è più riservata a farmacisti (singoli o società di farmacisti). In sostanza il mercato si è “aperto” a nuovi interlocutori, comprese le grandi organizzazioni del settore e i fondi di investimento. Ciò ha contribuito a incrementare la domanda e a innalzare i possibili valori di cessione.

I moltiplicatori di mercato rilevabili dalle transazioni similari oscillano tra 1 e 1,5. Recentemente una gara espletata dal comune di Ospitaletto ha registrato un rialzo del 60% rispetto al valore posto a base d'asta per la cessione.

Nel caso di fattispecie è pertanto ipotizzabile un moltiplicatore pari a 1,7 volte i ricavi attesi. Ipotizzando un valore del magazzino pari a 170.000 euro e in assenza di cespiti ammortizzabili significativi, il valore a base d'asta della cessione può essere stimato in

Euro $1.000.000 * 1,7 + 170.000 = 1.870.000$

Il valore di cessione è pari a 12,10 volte l'EBITDA stimato (154.500). In presenza di una posizione finanziaria netta sostanzialmente nulla, il moltiplicatore sull'EBITDA è elevato ma si giustifica in considerazione della limitazione (seppur attenuata) all'apertura di nuove farmacie, che rendono il mercato ancora appetibile e "tutelato".

5 - Conclusioni

Sulla base dei metodi impiegati e dei dati a disposizione, come sopra esplicitato, lo scrivente perito stima che il valore del ramo d'azienda relativo alla Farmacia Comunale condotta in economia dal Comune di Rovato possa essere quantificato in euro 1.870.000,00. (euro unmilioneottocentosettantamila/00), di cui euro 170.000 (centosettantamila) relativi alla valutazione del magazzino, soggetta a conguaglio in base all'effettiva consistenza all'atto della cessione.

Rovato, 14 aprile 2023

Dott. Mauro Giorgio Vivenzi

A circular blue ink stamp is positioned behind a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "DOTT. MAURO GIORGIO VIVENZI" and "CONFERMAZIONE". The signature is a stylized cursive script.

GARANZIE FINANZIARIE: SUGGERIMENTI PER LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E ALTRI BENEFICIARI

Spesso la legge impone la presentazione di una garanzia finanziaria per l'accesso a un'attività economica o per la partecipazione ad una procedura ad evidenza pubblica.

Beneficiari di queste garanzie sono le pubbliche amministrazioni (gli enti deputati al rilascio dell'autorizzazione ovvero le stazioni appaltanti) che vengono così coperte dal rischio di inadempimento dell'operatore economico che chiede l'autorizzazione o partecipa alla gara.

Queste garanzie possono essere costituite: da una cauzione reale, cioè dal deposito di una somma di denaro; da una fideiussione finanziaria, rilasciata da una banca o altro intermediario autorizzato; da una polizza assicurativa fideiussoria, emessa da una compagnia assicurativa.

L'esperienza ha evidenziato diverse criticità in tema di garanzie fideiussorie con conseguenti danni a carico delle pubbliche amministrazioni beneficiarie. Le garanzie fideiussorie comportano per le imprese che le rilasciano impegni finanziari spesso elevati e di lunga durata nonché rischi complessi. Banche, società finanziarie e compagnie assicurative italiane sono pertanto molto caute e selettive nell'offrire tali protezioni. Di conseguenza, le garanzie in taluni casi sono state emesse da soggetti non legittimati a farlo, in altri si sono successivamente rivelate false, in altri ancora è stato difficile se non impossibile escuterle a causa dell'insolvenza del garante ovvero della sua pretestuosa opposizione fondata su clausole non chiare.

Con l'obiettivo di fornire un supporto alle pubbliche amministrazioni, di seguito vengono indicati alcuni controlli da effettuare per prevenire rischi connessi all'accettazione di garanzie rilasciate da operatori abusivi o inaffidabili, che quindi possono comportare difficoltà al momento dell'escussione.

Queste avvertenze valgono anche per le imprese e i privati che contraggono garanzie di questo tipo a beneficio della pubblica amministrazione o di altri privati (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, garanzie per canoni di locazione o per immobili in costruzione, ecc.). Un'attenta attività di controllo iniziale può evitare di sostenere costi inutili o di incorrere in contenziosi e contestazioni.

1. VERIFICARE CHE LA GARANZIA SIA RILASCIATA DA UN SOGGETTO LEGITTIMATO

L'attività di rilascio delle garanzie rientra tra quelle "riservate" ed è soggetta a disposizioni legislative specifiche che ne disciplinano i requisiti, a seconda che si tratti di intermediari bancari e finanziari o compagnie assicurative, e l'ambito di operatività¹. Nel dettaglio:

¹ In proposito si ricorda che, quando le disposizioni che regolano lo specifico ambito per il quale è richiesta la garanzia non esplicitano la natura dei garanti ammissibili, trova applicazione la Legge n. 348/1982 secondo cui solo le banche, le imprese di assicurazione e i confidi iscritti nell'albo ex art. 106 TUB (c.d. confidi maggiori) possono fornire una fideiussione sostitutiva di cauzioni da costituire a favore dello Stato o di altro ente pubblico.

a) Intermediari bancari e finanziari

Fonti normative:

D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario)

D.M. 2 aprile 2015, n. 53 (Regolamento di attuazione)

Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari)

Ai sensi del Testo Unico bancario (TUB), l'attività di rilascio di garanzie nei confronti del pubblico è riservata **esclusivamente** a:

- **Banche**
- **Intermediari finanziari e Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106** del TUB, cd. "albo unico", che soddisfano determinati requisiti di capitale e organizzativi stabiliti dalle disposizioni di vigilanza².

Pertanto, se la garanzia è costituita da una fideiussione è necessario verificare che sia stata rilasciata da:

- una banca – italiana, comunitaria o extracomunitaria – censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia ([sito](#)³);
- un intermediario finanziario – italiano o estero⁴ – o un confidi **maggiore**, censito nella lista consultabile sul sito della Banca d'Italia ([lista](#)⁵).

I Confidi **minori**, pur svolgendo attività di natura finanziaria, **non sono, né sono mai stati, autorizzati al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. o di privati**, in quanto possono rilasciare esclusivamente garanzie collettive fidi⁶.

È altresì necessario controllare che il soggetto che intende rilasciare la garanzia non sia censito in una delle seguenti liste di anomalia (da non considerare esaustive essendovi riportati solo quei soggetti di cui siano pervenute segnalazioni alla Banca d'Italia):

- [soggetti segnalati](#)⁷ per garanzie rilasciate in assenza di abilitazione;

² Cfr. Circolare n. 288 del 3 aprile 2015: Titolo I, capitolo 1, sezione II; Titolo III, capitolo 1, sezione VII; Titolo V, capitolo 3, sezione II.

³ <https://infostat.bancaditalia.it/GIAVAInquiry-public/ng/>

⁴ Si ricorda che la disciplina degli intermediari finanziari non è armonizzata e quindi, anche se costituiti in Paesi dell'Unione Europea, per poter operare in Italia devono, alternativamente, essere autorizzati e iscritti nell'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 del Testo Unico bancario tenuto dalla Banca d'Italia, ovvero, solo se si tratta di società comunitarie controllate da una o più banche aventi sede legale nel medesimo Stato, dimostrare di possedere i requisiti e di aver esperito le procedure stabilite dall'art. 18, c.2 TUB.

⁵ <https://infostat.bancaditalia.it/GIAVAInquiry-public/GaranzieNonMutualistiche.html>

⁶ Per attività di garanzia collettiva fidi si intende la prestazione mutualistica, esclusivamente nei confronti dei propri soci PMI, di garanzie a fronte di finanziamenti rilasciati da banche o IF 106 TUB. I confidi minori sono iscritti, non oltre il 10.2.2021, in un elenco tenuto dalla Banca d'Italia ([elenco dei confidi minori: https://infostat.bancaditalia.it/GIAVAInquiry-public/confidi.html](#)) ai sensi dell'abrogato art. 155, c.4 del TUB, ovvero nell'elenco istituito dal 10.2.2020 tenuto dall'apposito Organismo ([sito: https://www.organismocm.it/elenco-confidi/](https://www.organismocm.it/elenco-confidi/)). Sul sito della Banca d'Italia è presente anche la [lista \(https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/albi-elenchi/Confidi_minori_cancellati.pdf\)](#) dei confidi minori cancellati.

⁷ <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/index.html>

- [soggetti non legittimati](#)⁸ allo svolgimento dell'attività bancaria e finanziaria in Italia.

b) Compagnie di assicurazione

Fonti normative

D.lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private)

Le garanzie possono essere rilasciate dalle **compagnie di assicurazione** sotto forma di **polizza fideiussoria**. **Quest'attività è** riconducibile al **ramo assicurativo danni n. 15 - Cauzione** di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 209/2005 (Codice delle assicurazioni private).

Se la garanzia è costituita sotto forma di polizza fideiussoria, è necessario controllare che la polizza sia stata emessa da:

- **una compagnia assicurativa italiana** autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 – Cauzione, iscritta nell'[Albo delle imprese di assicurazione](#)⁹ tenuto dall'IVASS. Queste compagnie sono soggette alla vigilanza sulla solidità finanziaria da parte dell'IVASS;
- **un'impresa di assicurazione con sede in un altro Stato membro dell'UE** che sia stata abilitata ad operare in Italia nel ramo 15 - Cauzione in regime di libertà di stabilimento (ossia con una rappresentanza stabile in Italia) o in regime di libera prestazione di servizi (LPS - ossia senza una sede stabile). L'abilitazione può essere verificata negli appositi [Elenchi](#)¹⁰ tenuti dall'IVASS e consultabili sul sito. La vigilanza sulla solidità finanziaria di queste imprese spetta all'Autorità di supervisione dello Stato di origine.

È altresì necessario verificare che la garanzia non sia stata rilasciata da un soggetto presente nell'[elenco](#)¹¹ delle imprese non autorizzate/abilitate consultabile sempre sul sito dell'IVASS.

Consultare gli albi/elenchi tenuti dalla Banca d'Italia e dall'IVASS può tuttavia non essere sufficiente. È bene seguire con attenzione anche i suggerimenti dei paragrafi seguenti.

2. ATTENZIONE ALLE GARANZIE CONTRAFFATTE

Il fenomeno dell'abusivismo nel rilascio delle garanzie è da tempo oggetto di contrasto da parte della Banca d'Italia e dell'IVASS, in collaborazione con altre Autorità, istituzioni e associazioni. Spesso non è facile per le pubbliche amministrazioni riconoscere le garanzie contraffatte. I suggerimenti che seguono possono essere utili per capire se la garanzia prospettata è falsa:

⁸ https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/elenco-soggetti-non-autorizzati/segnalazione_operativita_non_iscritti.pdf

⁹ <https://infostat-ivass.bancaditalia.it/RIGAIquiry-public/ng/#/home>

¹⁰ <https://infostat-ivass.bancaditalia.it/RIGAIquiry-public/ng/#/home>

¹¹ https://www.ivass.it/consumatori/proteggi/ELENCO_AVVISI_IMPRESE_NON_AUTORIZZATE_O_NON_ABILITATE.pdf

- 1- attenzione all'eventuale presenza nella polizza di denominazioni sociali che ripropongono, magari con lievi modifiche, quelle di compagnie assicurative italiane o estere molto conosciute;
- 2- attenzione agli estremi di identificazione della compagnia o intermediario riportati sul contratto. Questi estremi identificativi devono essere perfettamente identici a quelli riportati negli Albi e negli elenchi di iscrizione tenuti da Banca d'Italia e IVASS;
- 3- attenzione al marchio e alla denominazione sociale delle imprese di assicurazione. Potrebbero essere contraffatti ovvero riferiti a compagnie regolarmente autorizzate/abilitate nel ramo Cauzione ma di fatto non operative nel medesimo.

Per verificare la genuinità della polizza assicurativa fideiussoria, si raccomanda di:

- verificare la regolare iscrizione dell'intermediario assicurativo (broker, agente...) che ha proposto/intermediato la polizza fideiussoria nel Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi ([RUI](#)¹²) o nell'[Elenco](#)¹³ degli intermediari della Unione Europea, pubblicati sul sito dell'IVASS, come detto nel paragrafo precedente;
- interpellare direttamente la compagnia di assicurazione che emette la polizza, utilizzando - oltre ai recapiti indicati nell'[Albo](#)¹⁴ delle compagnie italiane tenuto dall'IVASS e negli [Elenchi](#)¹⁵ annessi relativi alle compagnie di altri Stati UE - anche quelli indicati nei Registri nazionali tenuti dalle Autorità di vigilanza degli Stati membri di origine e accessibili dai siti internet di tali Autorità.

Evitare di chiedere la conferma della validità della polizza ai recapiti indicati nel documento contrattuale, perché, in caso di polizza falsa, potrebbe trattarsi di recapiti di comodo (ad esempio, quelli degli stessi autori della contraffazione), che quindi darebbero una conferma del tutto inattendibile.

Consultare l'[elenco](#)¹⁶ degli avvisi periodicamente pubblicati dall'IVASS sui casi di contraffazione accertati.

Le medesime raccomandazioni valgono per le garanzie emesse da banche, intermediari finanziari e confidi, accertandosi anche in questo caso che i documenti non appaiano contraffatti e che l'emittente, oltre che iscritto negli albi della Banca d'Italia, non risulti censito nelle liste sulle segnalazioni di anomalia (cfr. par. 1, lett. a).

3. VERIFICARE LA SOLVIBILITÀ DEL GARANTE

Anche se legittimato a rilasciare garanzie e sottoposto a un regime di vigilanza prudenziale, il garante potrebbe non essere in grado di adempiere alle obbligazioni assunte. È importante, al riguardo, acquisire informazioni sulla situazione di solvibilità dei soggetti che rilasciano garanzie consultando, in particolare, oltre al bilancio:

- 1- per le banche e gli intermediari finanziari, gli indicatori di adeguatezza patrimoniale pubblicati sul sito internet degli intermediari stessi (di norma reperibili in una sezione del sito denominata "informativa di terzo pilastro");

¹² <https://servizi.ivass.it/RuirPubblica/>

¹³ <https://servizi.ivass.it/RuirPubblica/SearchEA.faces>

¹⁴ <https://infostat-ivass.bancaditalia.it/RIGAInquiry-public/ng/#/home>

¹⁵ <https://infostat-ivass.bancaditalia.it/RIGAInquiry-public/ng/#/home>

¹⁶ https://www.ivass.it/consumatori/proteggi/ELENCO_AVVISI_CASI_DI_CONTRAFFAZIONE.pdf

- 2- per le compagnie di assicurazione, la Relazione sulla solvibilità e condizione finanziaria (*Solvency and Financial Condition Report* o SFCR) che le compagnie (sia italiane che con sede in altri Stati UE) devono pubblicare annualmente sul loro sito internet. Si suggerisce di verificare l'indice di solvibilità della compagnia congiuntamente alla raccolta premi.

Negli ultimi anni diverse compagnie di assicurazione estere operanti in Italia nel settore cauzioni sono fallite o sono state poste in liquidazione. Altre sono state sottoposte a misure di rigore dall'Autorità di vigilanza dello Stato membro di origine.

Di tutti questi provvedimenti l'IVASS dà notizia con [comunicati stampa](#)¹⁷ pubblicati su proprio sito istituzionale.

Analogamente, sul sito istituzionale della Banca d'Italia viene data evidenza, oltre che dei soggetti segnalati per garanzie rilasciate in assenza di abilitazioni e di quelli non legittimati allo svolgimento dell'attività bancaria e finanziaria in Italia, anche degli intermediari cancellati d'ufficio¹⁸.

4. VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI A QUANTO PRESCRITTO DALLA NORMATIVA E/O DAL BANDO DI GARA

Particolare attenzione deve essere posta alle condizioni contrattuali della polizza poiché accade che la cd “garanzia a prima richiesta” – cioè l'obbligo del garante di pagare su richiesta del beneficiario senza prima poter opporre eccezioni fondate sul rapporto garante/garantito – sia vanificata dalla contestuale presenza di clausole che mitigano o limitano l'intervento del garante così da rendere difficile l'escussione della garanzia, depotenziando la natura “a prima richiesta”.

In merito, la circostanza che il garante sia sottoposto a vigilanza prudenziale non esclude che lo stesso possa legittimamente opporsi all'escussione per motivi contrattuali. In caso di controversia tra il garante e il beneficiario, l'unica tutela prevista dall'ordinamento è il ricorso al giudice ordinario, previo esperimento di eventuali procedure di mediazione.

Per la contrattualistica pubblica, il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 gennaio 2018 n. 31 ha approvato i seguenti schemi-tipo per le garanzie fideiussorie previste dal d.lgs. 50/2016:

- Garanzia fideiussoria per la cauzione provvisoria (articolo 93, comma 1);
- Garanzia fideiussoria per la cauzione definitiva (articolo 103, comma 1);
- Garanzia fideiussoria per l'anticipazione (articolo 35, comma 18);
- Garanzia fideiussoria per la rata di saldo (articolo 103, comma 6);
- Garanzia fideiussoria per la risoluzione (articolo 104, comma 1);

¹⁷ <https://www.ivass.it/media/comunicati/index.html>

¹⁸ Cfr. rispettivamente: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/index.html> ; https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/elenco-soggetti-non-autorizzati/segnalazione_operativita_non_iscritti.pdf ; https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/albi-elenchi/Confidi_minori_cancellati.pdf ; <https://infostat.bancaditalia.it/GIAVAInquiry-public/ng/> .

- Garanzia fideiussoria di buon adempimento (articolo 104, comma 1).

Una misura precauzionale per le amministrazioni pubbliche è quella di indicare, nei disciplinari di gara, che le garanzie fideiussorie siano conformi ai modelli previsti dalla normativa e che non saranno accettate polizze difformi. I partecipanti alle procedure ad evidenza pubblica sono obbligati a presentare le proprie garanzie in conformità agli schemi tipo contenuti nell'allegato A del decreto (art. 1, comma 4).

Da ultimo, si segnala l'opportunità di diversificare per quanto possibile il novero delle controparti garanti, evitando l'assunzione di posizioni concentrate verso singoli operatori.

Si rammenta che i meccanismi di gestione delle crisi non possono fornire forme di protezione specifica per l'eventuale inadempienza del garante e non è previsto, per i beneficiari di polizze fideiussorie, un sistema analogo ai Fondi costituiti a tutela di particolari categorie di "terzi danneggiati" (Fondo garanzia vittime della strada, Fondo garanzia vittime della caccia).