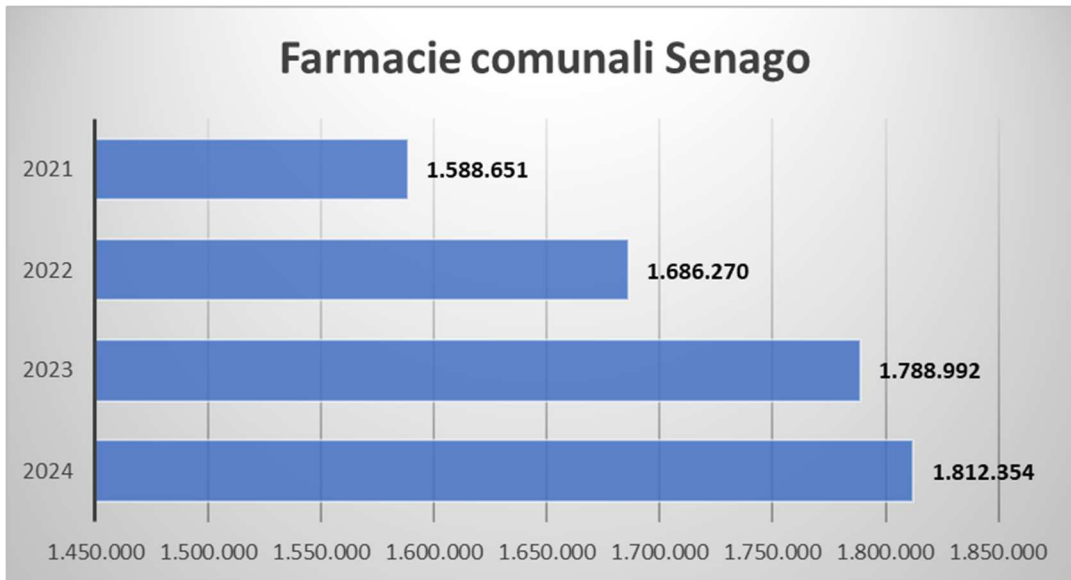


## RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

### DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA GESTIONE DELLE FARMACIE DI SENAGO

Le farmacie comunali di Senago, attualmente gestite da un Azienda Speciale del Comune ha segnato, negli ultimi 4 anni, una crescita costante dei ricavi, passando da € 1.588.651 del 2021 a 1.812.354 del 2024 registrando un incremento del 14%.



Partendo da questo presupposto ASSP ha valutato la fattibilità economica e la redditività prospettica sia delle farmacie esistenti (sulla base dei dati storici) sia di quelle che si prevede di realizzare con l'apertura delle 2 nuove farmacie nel territorio del Comune di Senago già autorizzate dalle competenti autorità. Sulla base di questi dati è stato predisposto un piano economico finanziario dettagliato che ha costituito la base della proposta economica complessiva.

Il documento presenta un piano di acquisizione e gestione delle farmacie comunali da parte di ASSP s.p.a. nel comune di Senago, evidenziando strategie, vantaggi e sostenibilità economica della proposta e si basa sulle seguenti prospettive:

- A. Il Comune di Cesano Maderno cederà al Comune di Senago lo 0,1% del capitale sociale di ASSP s.p.a. per consentire all'Amministrazione di Senago di procedere con l'affidamento a mezzo del c.d. *in-house providing*.  
La valutazione del valore dello 0,1% sarà determinata, come già fatto in occasione dell'ingresso dei comuni di Meda, Varedo e Limbiate nella misura di n. 7129 azioni il cui controvalore economico verrà rapportato al patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato, ergo, tenuto conto dei dati risultanti dal bilancio d'esercizio 2024, pari a Euro 12.179.385, che porterà il prezzo di cessione di Euro 1,708 per ogni azione, per complessivi Euro 12.179,39.
- B. ASSP s.p.a. riconoscerà a titolo di canone, fin dall'inizio per le farmacie esistenti e a regime per quelle di nuova apertura:
  - a) Una percentuale del 5,5% fino ad un importo di massimo di Euro 1.000.000 di ricavi
  - b) Una percentuale del 3,5% sui ricavi eccedenti Euro 1.000.000
- C. La durata della convenzione sarà di anni 20 con decorrenza dalla data di sottoscrizione
- D. Verrà rimborsato il valore delle rimanenze di magazzino nonché il valore degli investimenti materiali nello stato esistente ad un valore concordato di Euro 200.000

- E. ASSP subentrerà nei contratti di fornitura e servizi in essere, subentrerà nei contratti di locazione degli immobili, così come in quelli del personale in forza alla stessa.

### **Descrizione della proposta**

ASSP s.p.a. propone un piano economico finanziario per acquisire la gestione delle farmacie comunali di Senago, puntando a migliorare i servizi e l'efficienza.

- Proposta di gestione delle farmacie comunali tramite contratti di servizio che prevede l'acquisizione di due farmacie esistenti e due di nuova apertura.
- Proposta di gestione dell'immobile c.d. "casa della salute" con apposito contratto di concessione/locazione per 20 anni con canone da pagare anticipatamente pari a € 25.000,00 annui;
- Investimento iniziale di circa €1.700.000, finanziato interamente da ASSP.
- Vantaggi attesi: aumento del potere contrattuale, economie di scala, ampliamento del mercato e razionalizzazione dei costi fissi di struttura.

### **Dettaglio dell'investimento iniziale:**

#### **Investimenti Necessari per Avvio delle nuove farmacie**

ASSP deve effettuare investimenti significativi in beni materiali e immateriali per garantire un'operatività efficace per l'adeguamento delle farmacie esistenti e per l'avvio delle 2 nuove farmacie, in particolare:

- Arredamento e allestimento del negozio, inclusi scaffalature e mobili per l'area consulenza e attesa.
- Equipaggiamento tecnico e informatico, come computer e sistemi di punto vendita (POS).
- Sistemi di sicurezza e videosorveglianza per proteggere prodotti e clienti.
- Magazzino e attrezzature logistiche per la gestione dell'inventario.
- Sviluppo di un sito web e piattaforma e-commerce per la vendita online.
- Software di gestione aziendale per monitorare negozio, inventario e finanze.
- Formazione del personale per garantire elevati standard di servizio.
- Campagne di marketing e pubblicità per promuovere il lancio del negozio.

La proposta prevede, inoltre, un importo a titolo di corrispettivo di ingresso "una tantum" per le farmacie esistenti pari a € 550.000,00. Tale importo, da versare interamente all'inizio della gestione del servizio sarà recuperato in 20 rate annuali di importo pari a € 27.500,00 con corrispondente decurtazione del canone annuo di gestione da versare al Comune di Senago.

La proposta prevede, altresì, la gestione in concessione/locazione per tutto il periodo contrattuale dell'edificio "casa della salute" attualmente concessa in locazione con un canone annuo di circa € 50.000,00. Il canone di concessione/locazione che ASSP pagherà anticipatamente al comune di Senago sarà pari a € 25.000,00 fissi annui. Il relativo contratto di concessione prevederà, inoltre, la facoltà da parte di ASSP di procedere, al termine del periodo contrattuale all'acquisto dell'immobile al valore che sarà attribuito all'immobile stesso con apposita perizia di stima eventualmente asseverata dall'Agenzia delle Entrate. In caso di utilizzo di tale facoltà una quota corrispondente al 50 % dell'importo versato da ASSP ( Euro 250.000) sarà detratto dall'importo come sopra determinato a titolo equivalente alla formula "rent to buy"

N.	Descrizione	Categoria	Valore di acquisizione	Iva %	Mese di acquisizione
1	Upfront Farmacie Esistenti	Imm.ni immateriali - Costi d'impianto e di ampliamento	550.000	22,0%	Gen-26
4	Upfront Casa della Salute	Imm.ni immateriali - Costi d'impianto e di ampliamento	500.000	22,0%	Gen-26
5	Investimenti Farmacia 3	Imm.ni materiali - Altri beni	350.000	22,0%	Giu-26
6	Investimenti Farmacia 4	Imm.ni materiali - Altri beni	250.000	22,0%	Giu-26
7	Ammodernamento Farmacie Esistenti	Imm.ni materiali - Altri beni	50.000	22,0%	Giu-26

**TOTALE INVESTIMENTI 1.700.000**

## ANALISI ECONOMICA/PROSPETTICA

### Piano Economico-Finanziario

Nel prospetto allegato abbiamo sviluppato, in linea del tutto prudentiale, uno sviluppo dei ricavi, con una crescita annua dell'1%

Il piano economico-finanziario è progettato per garantire la sostenibilità e la crescita dell'azienda per l'intero periodo contrattuale. Si riportano, di seguito i dati previsti fino al 2030 potendo ipotizzare una continuità dei dati da tale anno come sviluppato nell'allegato dettaglio che riepiloga per ciascun anno i ricavi e i costi stimati.

- Previsioni di ricavi per i primi cinque anni, con un totale di 4.071.438 euro nel 2030:

Anni	2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	2.872.600	100,0%	3.910.609	100,0%	3.991.216	100,0%	4.031.127	100,0%	4.071.438	100,0%

- Costi variabili di acquisto stimati in aumento, con un totale di 2.654.131 euro nel 2030.

Anni	2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
(-) Acquisti di merci	(1.864.500)	-64,9%	(2.548.956)	-65,2%	(2.601.834)	-65,2%	(2.627.853)	-65,2%	(2.654.131)	-65,2%

- Costi fissi previsti per il personale e altre spese operative.

Anni	2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
(-) Acquisti di servizi	(181.000)	-6,3%	(234.320)	-6,0%	(236.663)	-5,9%	(239.030)	-5,9%	(241.420)	-5,9%
(-) Godimento beni di terzi	(167.256)	-5,8%	(232.948)	-6,0%	(256.213)	-6,4%	(267.941)	-6,6%	(270.495)	-6,6%
(-) Oneri diversi di gestione	(102.246)	-3,6%	(121.200)	-3,1%	(122.412)	-3,1%	(123.636)	-3,1%	(124.872)	-3,1%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(2.315.002)</b>	<b>-80,6%</b>	<b>(3.137.424)</b>	<b>-80,2%</b>	<b>(3.217.122)</b>	<b>-80,6%</b>	<b>(3.258.460)</b>	<b>-80,8%</b>	<b>(3.290.918)</b>	<b>-80,8%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>557.598</b>	<b>19,4%</b>	<b>773.185</b>	<b>19,8%</b>	<b>774.094</b>	<b>19,4%</b>	<b>772.667</b>	<b>19,2%</b>	<b>780.520</b>	<b>19,2%</b>
(-) Costi del personale	(403.860)	-14,1%	(521.990)	-13,3%	(527.210)	-13,2%	(532.484)	-13,2%	(537.807)	-13,2%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>153.738</b>	<b>5,4%</b>	<b>251.195</b>	<b>6,4%</b>	<b>246.884</b>	<b>6,2%</b>	<b>240.183</b>	<b>6,0%</b>	<b>242.713</b>	<b>6,0%</b>
(-) Ammortamenti	(112.900)	-3,9%	(112.900)	-2,9%	(112.900)	-2,8%	(112.900)	-2,8%	(112.900)	-2,8%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>40.838</b>	<b>1,4%</b>	<b>138.295</b>	<b>3,5%</b>	<b>133.984</b>	<b>3,4%</b>	<b>127.283</b>	<b>3,2%</b>	<b>129.813</b>	<b>3,2%</b>

Anni	2026E		2027E		2028E		2029E		2030E	
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>40.838</b>	<b>1,4%</b>	<b>138.295</b>	<b>3,5%</b>	<b>133.984</b>	<b>3,4%</b>	<b>127.283</b>	<b>3,2%</b>	<b>129.813</b>	<b>3,2%</b>
(-) Imposte sul reddito	(11.394)	-0,4%	(38.584)	-1,0%	(37.382)	-0,9%	(35.512)	-0,9%	(36.218)	-0,9%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>29.444</b>	<b>1,0%</b>	<b>99.711</b>	<b>2,5%</b>	<b>96.602</b>	<b>2,4%</b>	<b>91.771</b>	<b>2,3%</b>	<b>93.595</b>	<b>2,3%</b>

- Risultato netto previsto in crescita, con un utile al netto delle imposte che passa da 29.444 euro nel 2026 a 93.595 nel 2030.

Per gli anni successivi il risultato è previsto in ulteriore miglioramento.

## Rendiconto Finanziario e Flussi di Cassa

Il rendiconto finanziario fornisce una panoramica delle entrate e uscite di cassa dell'azienda.

- Flusso di cassa operativo lordo della gestione è previsto in crescita da € 142.344 nel 2026 a € 212.350 nel 2033.
- Le previsioni finanziarie prevedono il rientro dell'investimento iniziale in circa 7 anni come da schema seguente:

<b>Rendiconto finanziario</b>								
<b>Anni</b>	<b>2026E</b>	<b>2027E</b>	<b>2028E</b>	<b>2029E</b>	<b>2030E</b>	<b>2031E</b>	<b>2032E</b>	<b>2033E</b>
	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'	€'
+/- Ebit	40.838	138.295	133.984	127.283	129.813	132.366	134.941	136.547
- Imposte figurative	(11.394)	(38.584)	(37.382)	(35.512)	(36.218)	(36.930)	(37.649)	(38.097)
+/- Nopat	29.444	99.711	96.602	91.771	93.595	95.436	97.292	98.450
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	112.900	112.900	112.900	112.900	112.900	112.900	112.900	113.900
<b>Flusso di cassa operativo lordo</b>	<b>142.344</b>	<b>212.611</b>	<b>209.502</b>	<b>204.671</b>	<b>206.495</b>	<b>208.336</b>	<b>210.192</b>	<b>212.350</b>
+/- Clienti	(132.433)	(48.616)	(3.756)	(1.848)	(1.867)	(1.885)	(1.904)	(1.923)
+/- Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Fornitori	249.257	47.358	7.663	3.975	3.070	3.100	3.132	3.163
+/- Altre attività	(342.771)	342.771	(1.203)	(667)	1.870	0	0	0
+/- Altre passività	11.394	21.757	(27.368)	(110)	765	66	66	(209)
+/- Variazione fondi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Variazione CCN</b>	<b>(214.553)</b>	<b>363.271</b>	<b>(24.664)</b>	<b>1.350</b>	<b>3.838</b>	<b>1.281</b>	<b>1.294</b>	<b>1.030</b>
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>(72.209)</b>	<b>575.881</b>	<b>184.839</b>	<b>206.021</b>	<b>210.333</b>	<b>209.617</b>	<b>211.486</b>	<b>213.380</b>
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(1.700.000)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>(1.772.209)</b>	<b>575.881</b>	<b>184.839</b>	<b>206.021</b>	<b>210.333</b>	<b>209.617</b>	<b>211.486</b>	<b>213.380</b>
saldo finanziario netto	(1.772.209)	(1.196.327)	(1.011.489)	(805.467)	(595.135)	(385.517)	(174.031)	<b>39.350</b>

Il saldo finanziario netto iniziale negativo per gli investimenti effettuati è destinato e diventare positivo con l'esercizio 2033 e in continua progressione positiva per tutto il periodo contrattuale.

## Stato Patrimoniale e Indicatori di Solidità

Lo stato patrimoniale evidenzia la situazione finanziaria dell'azienda nel lungo periodo.

- Immobilizzi materiali netti in diminuzione da € 589.600 nel 2026 a € 94.000 nel 2035.
- Immobilizzi immateriali netti in calo da € 997.500 nel 2026E a € 525.000 nel 2035.
- Patrimonio netto in crescita da € 1.829.444 nel 2026E a € 2.706.351 nel 2035.

## Indicatori di Redditività e Performance Economica

Gli indicatori di redditività mostrano la performance economica dell'azienda nel tempo ed è in costante incremento con un utile netto previsto in aumento da € 29.444 nel 2026 a € 102.982 nel 2035.

Nel prospetto allegato "Sviluppo ventennale ricavi Senago" vengono indicati, in dettaglio, le previsioni dello sviluppo, anno per anno, dei risultati economici per l'intera durata della convenzione. I relativi dati costituiscono la base utilizzata per l'elaborazione del Piano Economico Finanziario complessivo che costituirà

la proposta economica complessiva che, dopo l'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci di ASSP, sarà presentata formalmente al comune di Senago, insieme alle proposte di contratto di servizio, per la relativa approvazione e l'avvio dell'iter previsto dalla normativa vigente per l'acquisizione di quote societarie finalizzate all'affidamento in house.

Dal prospetto si evince che al termine dei 20 anni di vigenza della concessione, l'utile ante-imposte par ASSP cifrerà Euro 2.616.900 mentre al Comune di Senago verranno riconosciuti a titolo di canone netto Euro 3.820.000.

Non può tuttavia sfuggire, come nel Conto Economico siano stati imputati, oltre ai costi diretti di gestione, anche la somma di Euro 120.000 annui quale quota generale costi comuni. Va evidenziato come solo una minima parte di tale quota costituirà un costo aggiuntivo per la società ma, per gran parte il relativo importo costituirà un ulteriore beneficio per il risultato complessivo di ASSP in quanto assorbirà quota parte dei costi comuni già sostenuti dalla società sfruttando le c.d "economie di scala" che costituiscono l'elemento fondante della presente proposta.

La presente proposta, inoltre, consentirà ad ASSP di avere i seguenti ulteriori benefici che al momento non sono stati considerati:

- ✓ Possibili risparmi ed economie di scala negli acquisti di beni e servizi
- ✓ Aumento dei ricavi connessi alla vendita di farmaci in relazione alla maggiore quota di mercato di ASSP
- ✓ Ottimizzazione della gestione del personale delle farmacie legate ad eventuali emergenze o sostituzioni
- ✓ Rafforzamento del Ramo Farmacie anche in previsione di possibili ulteriori futuri ampliamenti/aggregazioni.