

DISCUSSIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 37 DEL 16.06.2014

Il Sindaco: " Passerei senz'altro al primo punto all'ordine del giorno che recita: <approvazione e costituzione della società denominata Farmacia Comunale di San Silvestro S.r.l. e relativo Statuto - schema del contratto di servizio, linee-guida per la stesura del bando pubblico per la cessione di quote>, è un punto che ha diversi oggetti, voi lo ricorderete certamente che il 3 febbraio ultimo scorso noi abbiamo in quella seduta deliberato due cose: la prima era il recesso consensuale dalla Società Farmacie del Mincio e la seconda delibera, che era complementare alla prima, riguardava appunto la riconferma della deliberazione consiliare del 18/04/2011 con la quale avevamo scelto all'unanimità la costituzione di una S.r.l. a capitale misto per la gestione della nuova Farmacia Comunale.

Io introduco l'argomento e poi, prego il Dottor Vladimiro Boldi Cotti, che è il commercialista, che ci ha assistito nella precedente fase e anche in questa fase, di prendere posto qui accanto a noi ... prego si accomodi ... Allora, oggi, che cosa dobbiamo deliberare? Oggi c'è un'ulteriore passo avanti, un passo decisivo. Vado per capitoli, poi, magari, mi soffermo su alcuni contenuti: approviamo la costituzione della società e l'atto costitutivo, lo statuto della società in 35 articoli, il contratto di servizio tra il Comune e la società appunto Farmacia Comunale San Silvestro S.r.l. e in più nel contratto di servizio la carta dei servizi, infine, la relazione di stima, redatta appunto dal dottor Boldi Cotti e come ultimo punto le

linee guida per la stesura del bando di gara.

Allora, costituzione della società e atto costitutivo: intanto la denominazione e la denominazione è Farmacia Comunale San Silvestro S.r.l., la forma sociale è quella appunto della società a responsabilità limitata, il capitale sociale sono 10.000 euro, per ora il socio è un socio unico ed è il Comune di Curtatone, l'oggetto è quello della gestione della Farmacia Comunale - quando io parlo della Farmacia Comunale io parlo di quella farmacia sulla quale noi abbiamo esercitato a suo tempo un diritto di prelazione rispetto ad una concessione della Regione Lombardia - , la durata della società è fissata al 31/12/2065, l'amministratore è previsto come amministratore unico. Il contratto di servizio tra il Comune e la Società per la gestione della Farmacia: il contratto di servizio è quel rapporto che lega il Comune alla Società, costituito appunto con il capitale messo a disposizione dall'Amministrazione comunale per la gestione della farmacia. Gli obblighi della società, io cito naturalmente quelli più importanti: avviare la farmacia entro 1 anno dalla sottoscrizione del contratto; localizzarla tra la provinciale 57 e l'abitato di San Silvestro e quindi c'è la ferma volontà da parte dell'Amministrazione di definire un ambito territoriale molto preciso che va dalla 57 verso Oriente e cioè verso l'abitato di San Silvestro, quindi, dal nostro punto di vista è lì che deve essere collocata la nuova farmacia; la durata della concessione è al 31/12/2060; l'altro aspetto interessante, l'apertura al pubblico è prevista in 48 ore settimanali, in modo che sia ricompreso anche il sabato

pomeriggio ... E, poi, un'integrazione che forse non abbiamo fatto in tempo a inserire nei vostri documenti, nel contratto di servizio - che è il terzo documento - tra il Comune di Curtatone e la Società, al punto 4, dove si parla della durata dell'affidamento, volevamo inserire una clausola ulteriore: <in caso di rinnovo della concessione a parità di condizioni, anche economiche, spetterà alla Società Farmacia Comunale di San Silvestro un diritto di prelazione sul rinnovo medesimo>, cioè, poi da qui al 2060 significa <da qui all'eternità> ... in ogni caso questo è una clausola, che può favorire quei farmacisti che immaginano attraverso i figlioli eccetera di continuare la gestione, ma, è una cosa che interessa strettamente anche l'Amministrazione comunale e quindi è opportuno inserire nel contratto di servizio appunto questa clausola sulla prelazione.

La carta dei servizi è del tutto analoga a quella che avevamo già approvato a suo tempo in sede di costituzione della Società Farmacie del Mincio.

La relazione di stima del dottor Vladimiro Boldi Cotti a definito anche il valore economico della farmacia, c'è una relazione abbondante che è stata redatta ... il valore economico della farmacia è fissato in 750.000 euro e nelle linee guida per la stesura del bando di gara che è finalizzato appunto all'alienazione di alcune quote, prevediamo l'alienazione dell'80% delle quote della società ad un prezzo base d'asta di 600.000 euro, significa cioè, che noi metteremo a bando di gara la cessione dell'80% delle quote della società, che equivalgono

a 600.000 euro e che partono ovviamente da una stima economica fatta con determinati criteri, che probabilmente avrete potuto conoscere leggendo la relazione, è una stima di 750.000 euro.

Io mi sono limitato a indicare, dal nostro punto di vista, qual è lo schema di approvazione di questa sera, quindi è un'approvazione che riguarda punti diversi che hanno questi contenuti; credo anche di aver detto, di aver accennato agli elementi costitutive, agli elementi essenziali. In ogni caso possiamo o lasciare direttamente al dottor Boldi Cotti di completare questa relazione oppure avviare subito il dibattito e consentire poi al dottor Boldi Cotti di rispondere e di ampliare ... come preferisce il Consiglio comunale.

Gelati: "Sentiamola relazione"

Sindaco: "Allora, benissimo, andiamo avanti dottore con il suo intervento e poi dopo la mia relazione e la relazione del dottor Boldi Cotti apriamo il dibattito per le risposte grazie"

Dottor Boldi Cotti: " Sì buonasera a tutti intanto ..

Il Consiglio di questa sera è chiamato sostanzialmente a stabilire e a decidere qualcosa che è già stata preannunciata a suo tempo e vi faccio una breve sintesi della storia della Farmacia del Comune: il Comune ha avuto il diritto per legge di diventare titolare di un'autorizzazione per l'apertura della farmacia, perché la legge consentiva e consente tuttora a certe condizioni, che i Comuni abbiano prelazione, la prelazione è stata esercitata, per cui la Regione ha assegnato l'autorizzazione al Comune di Curtatone, a suo tempo, si

trattava di decidere, in che maniera porre in opera questa autorizzazione. Ecco, in allora, le condizioni normative erano decisamente più sfavorevoli, perché il Comune intendeva ricercare un partner privato investitore da associare in quest'iniziativa, la forma giuridica che consentiva di associare privati investitori era quella della società a responsabilità limitata ma, in allora, le società a responsabilità limitata, per quel lasso di tempo, potevano essere costituite solamente laddove il Comune avesse avuto almeno 30.000 abitanti oppure associando Comuni, che complessivamente portassero i 30.000 abitanti. Normativa molto restrittiva, che ci ha costretto quindi a suo tempo a costituire una S.r.l., la Farmacia del Mincio S.r.l., insieme al Comune di Virgilio (di allora) e il Comune di Volta Mantovana; è stata quindi costituita la società che portava al suo interno mentre ben 3 farmacie, cosa che ovviamente è molto interessante da una parte, ma estremamente impegnativa per l'investitore privato, che doveva diventare socio di 3 Comuni in un'iniziativa che aveva quale fine e quale impegno consistente quello di avviare il 3 farmacie; la normativa in questione è durata qualche stagione (poche) e poi è stata totalmente annullata (per fortuna!), motivo per cui, la decisione intrapresa nel febbraio scorso è stata quella di recedere da parte del Comune di Curtatone e di Volta Mantovana dalla Farmacia del Mincio (società che è rimasta al Comune ora di Borgo Virgilio) e da quell'esperienza, sono state tratti alcuni insegnamenti in merito anche alle situazioni di mercato, perché in vigenza di Farmacie del Mincio, con la struttura di 3

farmacie e con gli altri 2 Comuni sono stati fatti degli esperimenti di vendita che non hanno avuto esito favorevole, oltre che, per il momento particolare e congiunturale, anche per il fatto che la Società portava con sé il pesante fardello di 3 società, per cui il Comune di Curtatone è uscito insieme a Volta Mantovana e ha mantenuto la Farmacia del Mincio il Comune di esilio Borgo Virgilio; per cui il Comune di Curtatone, preannunciato anche questo a suo tempo, ora si ripropone di costituire da solo una S.r.l., quindi è una struttura unitaria personale, che ha lo scopo di avviare la curatore farmacia a Curtatone ... Quindi, dovrebbe trovare quest'iniziativa una platea di interessati decisamente maggiore, perché comprare, come allora era previsto, la quota di larga maggioranza di una società che al suo interno aveva il valore di 3 farmacie e poter comperare invece, le quote dell'80% nella fattispecie di una società, che ha il compito di avviare una sola farmacia, dovrebbe, ripeto, trovare una platea di interessati decisamente maggiore. E' stata rivista la relazione stina perché la congiuntura è decisamente variata rispetto a quella che qualche tempo fa ... si è fatto esperienza anche del fatto che altri Comuni e altri enti hanno posto in vendita farmacie a prezzi evidentemente troppo alti, per cui i tentativi fatti dai Comuni che avevano proposto la farmacia a valori troppo alti non hanno avuto esito favorevole. Da tre anni a questa parte, la situazione, ma soprattutto la propensione degli investitori è calata, per cui di questa situazione, la perizia di stima, ha dovuto doverosamente tener conto, per cui, in favore

prospettico, perché qui si tratta di valutare una cosa che non esiste e che deve essere messa in atto, quindi si tratta di valutare le potenzialità di questa farmacia, non il valore di una farmacia esistente, quindi, la relazione di stima che ha cercato di valutare sulla base di meccanismi prospettici il valore della S.r.l. autorizzata a gestire una farmacia, ha tenuto conto di uno scenario decisamente più breve, perché gli scenari economici si sono decisamente rallentati e anche di un fattore rischio che si è nel frattempo innalzato.

Il Sindaco ha già anticipato che il valore prospettico attribuito alla farmacia al 100% delle quote è pari a 750.000 euro, l'intenzione manifestata è quella di cedere 80% delle quote per cui il prezzo a base d'asta sarà di 600.000 euro ... ecco, non aggiungo altro ... ecco l'autorizzazione è un dettaglio tecnico è e rimarrà comunque del Comune; la società per il tramite del contratto di servizio sarà chiamata a gestire la farmacia fino al 2060 sulla base di un'autorizzazione che, per legge è e rimane di proprietà del Comune.

Non aggiungerei per il momento altro, sono a disposizione per qualche dettaglio che venisse richiesto, grazie."

Sindaco:" Bene, grazie dottore, è aperto il dibattito ... Savazzi, prego ..."

Savazzi:" Solo una domanda per incominciare ... ho cercato di leggere la relazione, però non ho fatto in tempo a fare una valutazione rispetto alle stime precedenti .. mi corregga corte dottor Boldi Cotti, la stima precedente era molto superiore al

milione di euro giusto? Io ho visto diciamo almeno due anni fa, la stima è al cento per cento della società ... "

Dottor Boldi Cotti: "Sì..."

Savazzi: " Era un milione ..."

Dottor Boldi Cotti: "Era un milione cento e qualcosa..."

Savazzi: " Ecco, io ho qualche, così ... perplessità riguardo a questa riduzione abbastanza cospicua della stima ... Sono d'accordo con lei e con voi, che l'esercizio è molto difficile non essendo una stima di una farmacia già avviata e già esistente, però da questo punto di vista qua, è chiaro che anch'io, che a volte mi trovo nella condizione di fare delle stime, anch'io alla fine devo far quadrare i conti e allora, da questo punto di vista, al di là delle valutazioni che ho sentito nella sua relazione (condivisibili alcune sì e alcune no) ... ecco, in particolare, dove ritiene che ci sia stata la diminuzione minore di questo valore della farmacia, nel bacino d'utenza o piuttosto che nella capacità di spesa prevista delle della gente, oppure quali sono i punti fondamentali dove ritiene che la sua stima abbia trovato da maggiore diciamo capienza nella diminuzione del valore?"

Dottor Boldi Cotti: "Beh, gli elementi ..."

Sindaco: " Raccogliamo le domande e poi rispondiamo in blocco, grazie!"

Savazzi: " Certo."

Sindaco: " E' chiarissima la domanda."

Altri? Maffezzoli"

Maffezzoli: "Non posso entrare nel merito del coso, perché abbiamo votato favorevolmente illo tempore per la quarta farmacia ... fin per carità ci sta bene. Però, ecco, anch'io rimarco la faccenda che 600.000 euro, come base d'asta di partenza, mi sembrano poche .. ma, poi non si andrà al rialzo, ma si andrà al ribasso e che chiedo non c'è il pericolo ... "

Sindaco: "E' il contrario!"

Maffezzoli: "E' il contrario? Cioè va all'insù! Beh, allora, ho capito: dai 600.000 in su! Allora, non ho nulla da dire ... mi avete già spiegato tutto ... basta ... la mia domanda l'annullo."

Sindaco: "Gelati ..."

Gelati: " Grazie, dunque, io ho letto attentamente (molto) l'analisi fatta dal dottore ... un'analisi molto interessante ... e ovviamente anche la reputo da persone preparata ... insomma diciamo che l'ho apprezzata. Ripeto, capisco, i momenti sono momenti un po' particolari, c'è stato un calo di tutto quello che è ... questa riduzione rispetto al valore chiamiamolo iniziale stimato ... qui siamo sull'ordine del 40% circa in meno, perché da 1.093.000, ora siamo sui 750.000 ... Ripeto, io per la farmacia la prima volta ho votato contro e la seconda volta in Consiglio Comunale mi ero astenuto e così farò anche adesso, perché, ripeto, non è molto ... non per criticare e neanche per cattiva fiducia in quello che si è fatto, che è stato fatto molto diligentemente ... i momenti sono quelli che sono e forse bisognava tenere un po' troppo duro, forse bisogna cercare di

esprimere una cifra superiore a questa che si è determinata e quindi ... ecco ... dopo, per quanto riguarda sempre la stima fatta e l'analisi del dottore, leggo qui, nelle spese varie d'inizio gestione chiamiamola così: ristrutturazione immobile 80.000 euro! Sta voce .. non so dottore se lei ce l'ha .. ecco volevo chiedere .. perché qui bisogna capire: l'immobili cioè che non c'è ... che ci sarà da inventare ... diciamo o perché ... altrimenti, gli 80.000 euro mente onestamente, penso che sia una cifra ..."

Sindaco: " Domanda legittima ..."

Gelati " Non è che con 80.000 euro si possa far molto ... ecco diciamo perché, con 80.000 euro, se noi mettiamo il costo, anche star bassi al metro quadro beh insomma, mettiamo anche 1.000 euro al metro quadro, diciamo che insomma non è che si possano fare tanti metri: 80 metri non sono un granché ... ecco questo dato non l'ho capito! Dopo, per quanto riguarda: macchine, ufficio, sistema d'allarme questo ci può stare, anche se sono cifre sottostimate, perché sappiamo benissimo che i sistemi d'allarme superano i 5.000 euro va beh forfettario si può anche fare, per carità, ma, ripeto, quindi questo è il punto che magari, qualcuno me lo spieghi pure di 80.000 euro ...

Per ultimo, io penso che va bene bacino d'utenza, c'è un bel bacino d'utenza, perché la posizione buona ... diciamo buona era migliore se la farmacia di Montanara non si fosse trasferita diciamo più vicino a San Silvestro e allora forse era ancora meglio, ma comunque diciamo questo è ... son botteghe ... concedetemi il termine ... che purtroppo, c'è sempre bisogno ...

farmacie ospedali e anche supermercati, perché la gente mangia da sempre e si ammalerà sempre e quant'altro .

Quindi, ecco, poi, l'ultimo punto ripeto è un po'la lunghezza degli anni : sono tempi ormai che noi possiamo dimenticare, perché nessuno qui dentro ci sarà in quel periodo ma, con questo non vuol dire, cioè, non si sa mai che inventino qualche cura, che magari si possa arrivare oltre ...

Queste sono le mie perplessità per la quali io mi astengo pure riconoscendo la serietà del lavoro svolto - sicuramente - e anche proprio scientificamente, insomma, è stato fatto quello che si poteva fare ... i tempi son quelli che sono lo ribadisco .. ecco, quindi, vorrei, magari che, dopo mi rispondesse a queste mie perplessità che poi non sono neanche risposte, ma saranno i suoi modi d'interpretare quello che io ho chiesto grazie."

Sindaco:" Altri su questo punto? Se no cominciamo con qualche constatazione ... Maffezzoli, prego"

Maffezzoli:" essere Sono tutte constatazioni, non è che ... noto però, il posizionamento, la localizzazione della farmacia, l'ho detto che l'altra volta mi pare, molto viciniore, rispetto all'altra che è già insediata, cioè, td'altronde forse non si può far niente ... ma, cioè ... ci sarà una concorrenza spietata fra loro due e forse un disorientamento ... Non è strategicamente una grande posizione averne una là e a 600/700 metri un'altra ... servirà all'utenza diciamo San Silvestro più che altro ... E dopo, insomma, per me è stato abbassato un po'troppo il prezzo queste sono le considerazione."

Sindaco:" Se non ci sono altri interventi, io provo ad accennare qualche risposta e poi integrerò certamente dottor Boldi Cotti. Intanto forse un piccolo equivoco dal quale nasce peraltro l'ultima osservazione di Maffezzoli, quanto la richiesta di chiarimento sugli 80.000 euro di Gelati ed è la localizzazione. Voi ricorderete che quando noi avevamo deliberato sulle Farmacie del Mincio, avevamo anche previsto che, necessariamente, la farmacia dovesse essere localizzate in quel PL che si trova a fianco e che si svilupperà a fianco della Casa del Sole, con oneri di costruzione a carico del farmacista in buona sostanza. Abbiamo constatato che questo era uno dei maggiori deterrenti per l'imprenditore farmacista ad avvicinarsi al bando di gara e quindi, abbiamo, come dire <liberalizzato il mercato>, uso queste espressioni in modo improprio e come virgolettato, cioè, abbiamo tolto il vincolo: abbiamo semplicemente previsto che debba la farmacia servire l'abitato di San Silvestro, per questa ragione Maffezzoli, l'abbiamo spinta in là, dicendo che, gli spazi sono ad Oriente della 57. In buona sostanza, deve trovare localizzazione all'interno dell'abitato di San Silvestro! Allora, da un lato viene superato il problema dell'essere più o meno vicini, perché vanno ristabilite le vecchie distanze e quindi, non c'è più questo problema; dall'altro se la società o il farmacista acquirente non deve costruire e quindi acquisire terreno e costruire un immobile evidentemente ha senso parlare di interventi di ristrutturazione o di adeguamento di immobili già esistenti sull'ordine degli 80.000 euro, tant'è vero che, questo lo posso dire in modo, non ufficiale ma ufficioso, coloro

che si sono proposti, ci sono delle manifestazioni di interesse veramente di alto interesse, sono molto più orientati in prima battuta nella fase iniziale a trovare dei locali in affitto, piuttosto che a costruire, evidentemente, non rinunciando in maniera aprioristica alla possibilità domani di acquisire un terreno e di costruire ma, intanto, negli anni iniziali, proprio per alleggerire il peso degli oneri finanziari, questa mi sembra che sia la scelta. Allora, credo, che con questo dato venga data una risposta adeguata ai due interrogativi.

Sulla valutazione: qui lasciamo alla dottrina del dottor Boldi Cotti rispondere, perché ... Però, osservo semplicemente questo: guardate, noi veniamo dall'aver esperito due bandi di gara e due bandi di gara che sono andati deserti e quindi dobbiamo essere consapevoli che le quotazioni che allora avevano ispirato, come dire le tre Amministrazioni, erano delle quotazioni di mercato ormai risalenti nel tempo 24/30 mesi, che sono completamente diverse da queste, tenete anche conto che la diversa localizzazione può cogliere delle opportunità ma, può anche vedere una minore appetibilità, cioè, se io colloco una farmacia in una certa area ha una determinata visibilità, invece, se la colloco all'interno dell'abitato, probabilmente ha una visibilità è un'appetibilità un po' diversa, quindi, dal nostro punto di vista, la valutazione sui 750.000 euro è molto equa e rispondente al mercato attuale, tenendo conto e lo preciso Maffezzoli ancora, così non ci sono dubbi in proposito, che quando noi facciamo e immaginiamo di cedere l'80% delle quote, immaginiamo un prezzo base d'asta di 600.000 euro che,

13

naturalmente, se le manifestazioni - e sottolineo tre volte se - di interesse si traducono in atti, evidentemente, ci premierà ulteriormente, perché è al rialzo e non al ribasso.

Qua mi fermo e dò la parola dottor Boldi Cotti."

Dottor Boldi Cotti:" Allora mi pare che il Sindaco abbia già risposto a diversi dettagli che sono stati chiesti, aggiungo solo un tecnicismo, ma sarò molto breve, però sulla domanda che mi è stata fatta, cioè: quali sono gli elementi su cui ci si è basati per arrivare a determinare che la valutazione è più bassa? Gli elementi sono due: 1) il bacino d'utenza, più o meno, lo si è ritenuto pari a quello dell'altra volta, non ci sono grandi differenze ... nel giro di due anni si è riscontrato un calo nella spesa media per l'utente ... non così elevato, comunque, un calo lo si è riscontrato ...; 2) quello che si è riscontrato invece è la propensione all'investimento, che qui, all'interno della perizia trova giustificazione nella scelta degli anni da utilizzare per il calcolo di attualizzazione del rendimento, qui, si è passati da una valutazione, che si era basata su uno scenario di 15 anni ad una scelta di 10 anni. Per come si fanno oggi le valutazioni, ma non sulle farmacie, su tutte le aziende, 10 anni è una durata ancora elevata! Ci sono settori in cui si eseguono delle valutazioni, per i quali uno scenario di 10 anni è lunghissimo ... sostanzialmente il perito che ha la difficoltà di prevedere un elemento quale quello del calcolo della scelta della durata sulla quale calcolare l'attualizzazione dei redditi futuri, si deve chiedere il perito, se la propensione dell'investitore è tale da sacrificare

tra virgolette, i redditi dei prossimi 10 anni o 5 anni o 15 anni e quant'altro ... c'è stato un periodo, ma mi riferisco ormai a tempo fa, in cui la durata sulla quale basare il calcolo di attualizzazione era perpetua, cioè la rendita, che si calcolava era una cosiddetta rendita perpetua, cioè, infinita ... gli scenari si sono ampiamente ridotti! Le farmacie, sono tra gli esercizi commerciali, quelli che hanno ancora gli scenari più lunghi, nonostante l'incertezza di questo periodo! Non me la sono sentita sicuramente di lasciare a 15 anni su anche un esercizio di questo tipo in ultima sostanza, motivo per cui, ma credo che poi l'esperienza anche degli esperimenti fatti e dei bandi che sono usciti, confermi questo tipo di necessità poi per carità, voglio dire, indovinare la durata esatta dello scenario è pressoché impossibile ... posso dire che 10 anni è un periodo relativamente lungo, per come stanno oggi le cose ... può essere retta una durata di questo tipo da una farmacia e da abbastanza pochi altri esercizi può essere retto una durata di questa lunghezza, prego ..."

Savazzi: " Certo questo è un parere ... quindi, evidentemente io avrei posto alcune altre cose che riguardano per esempio il fatto che non essendoci più il vincolo dei 3 farmacie, questo sicuramente, ha creato una migliore o meglio una maggiore appetibilità della nostra farmacia e quindi questo era secondo me, un parametro invece positivo che avrebbe dovuto entrare nella valutazione. Poi, sul discorso della valutazione originaria un milione e cento (quello che era), ho avuto da molti, pareri che fosse abbastanza elevato ma, francamente, 15

ecco, diciamo che, su un'azienda, come la farmacia, io, però, non so chi sono gli investitori ... normalmente posso pensare che le farmacie siano ancora un patrimonio (credo) aziendale familiare, ma mi posso sbagliare ... io conosco le farmacie di Mantova e quindi un bene comunale e poi ci sono le farmacie private che vedo che si tramandano di padre in figlio, oppure, come la farmacia che c'è a Montanara, che è stata spostata all'inizio di via Parri ... su questa base qua, credo che, gli investitori che sono i farmacisti consociati e quant'altro, abbiamo fatto investimento provvederemo per vederlo a medio e a lungo, lungo, termine ecco ... per questo io non sono particolarmente d'accordo però, non neanche voglio fare adesso un contraddittorio perché, non sono assolutamente un esperto del settore, soltanto che, io raccolgo alcune valutazioni che ho fatto e che avevo fatto a suo tempo, ritenevo elevato il prezzo di allora perché, comunque, complessivamente l'investitore doveva prendersi 3 farmacie, mentre, adesso lo ritengo molto basso e tutto sommato, credo, che poi si passi al discorso di non sfruttare più la zona di Casa del Sole, che palude adesso non mi ricordo più come si chiama - scusatemi sono un po' stanco - ma, venga lasciata ampia discrezionalità sulla localizzazione e anche questo risulti essere, tutto sommato, un valore positivo per chi deve investire, mentre prima, sicuramente era un obbligo, un onere che, tra l'altro, impattava anche sulle realtà già esistenti .. in effetti adesso non mi pongo più il problema di stabilire perché era stata scelta quella zona e quella localizzazione ... anche, se me la faccio lo stesso questa

domanda, per chiedermi: adesso ma che cacchio ci facciamo in quella zona là, quando c'era un fulcro su cui si lavorava? Ecco ... ma questo è un altro discorso che non riguarda lei dottor corte Boldi Cotti. Ritorno su questo discorso qua e quindi pongo come riflessione ai nostri i colleghi consiglieri se effettivamente, adesso probabilmente non abbiamo avuto una valutazione troppo pessimistica, ergo un bene, che tutto sommato è abbastanza ancora rilevante - perché molti hanno investito sulle farmacie ... ritorno, anche le stesse persone che hanno investito sulla farmacia che abbiamo a Montanara possono attestare questo ... credo, che tutto sommato debba anche questo meriti rispetto anche per quelle persone che hanno fatto un investimento molto elevato per la farmacia che resta Montanara e quindi il fatto di poter, tra virgolette, <agevolare un eventuale nuovo soggetto, che realizzerà la farmacia insieme a noi e quant'altro, con un abbassamento così elevato, diciamo così, del prezzo, mi lascia molto perplesso ... Adesso, io vorrei sentire anche il parere dei miei colleghi Consiglieri e in questo momento qua un valore negativo, cioè, un parere negativo, mi sentirei ancora di doverlo dare fondamentalmente per due ordini di grandezza: uno sul troppo valore è basso e quindi fondamentalmente se è corretto che noi perdiamo un bene così rilevante come una farmacia, ad un prezzo così inferiore rispetto al precedente avendo tolto determinati vincoli; altro è anche il rispetto di chi fino adesso ha fatto degli Investimenti e questo non credo - perché insomma, più o meno, io li ho anche sentiti - lo abbiamo fatto su un livello di tempo o comunque su

un livello temporale, un intervallo temporale, così beve come lei - ma sicuramente l'avrà fatto nel migliore dei modi - ha voluto fare l'attualizzazione ... quindi sono molto perplesso, vorrei, effettivamente, che questo dibattito fosse corroborato anche da altri interventi, grazie."

Sindaco:" Bene! Altri su questo punto? Goatelli"

Goatelli:" Prendo la palla al balzo ... Dice corroborato da altri interventi ... Ma, semplicemente per ricollegarmi a quanto dissi anche in consiglio comunale dove deliberammo a proposito, ricordo che dizione dissi: occorre essere realisti in questo senso, perché probabilmente, i parametri sui quali ci muovevamo, erano proibitivi>, visto e considerato poi, che la realtà dei fatti ha dato ragione a questa tesi, perché chiaramente, noi quando parliamo di farmacia - noi che abbiamo qualche anno - pensiamo sempre ad un tesoro, pensiamo sempre ad un bene d'inestimabile valore, posto il fatto che le regole che c'erano in passato e che determinavano effettivamente un grosso valore per le farmacie erano forse è più permissive ma, soprattutto più favorevoli per i conduttori no? Adesso il mondo è un po' cambiato, quindi anche il mercato è cambiato ... io non sono un tecnico però, ascolto quanto dicono i tecnici, quindi il mercato è cambiato, l'appetibilità è minore, ci sono delle condizioni effettivamente, molto di più restrittive, che rendono più problematico l'investimento. Ma, però nel contempo, io dico: noi come Comune abbiamo l'opportunità! Cioè, noi abbiamo come un colpo in canna che, se non lo usiamo, se non lo spariamo, lo teniamo lì a fare che cosa? A rinunciare a questo diritto di

prelazione? No. Io direi, che in tutti i casi, col buonsenso e anche con l'ausilio e il supporto di quello che può essere un dato tecnico che insomma è abbastanza oggettivo e abbastanza giustificato da una serie di contabilità e di parametri, noi possiamo arrivare a dire che il tentativo di mettere a frutto questa possibilità abbiamo è da cogliere, anche perché la farmacia è un servizio ... è un servizio che si mette d'accordo in concorrenza con altri servizi ma, comunque, rappresenta sempre una ricchezza per il territorio, perché oltretutto, non è una mera dispensa di farmaci, ma, mette anche nelle condizioni il cittadino e lo dico anche spezzando una lancia nei confronti delle farmacie che ci sono: sono dei professionisti che operano bene ... vai in farmacia e hai anche un supporto e questo messo anche a raffronto in concorrenza, può determinare un'elevazione del grado diciamo dell'offerta che c'è di servizi. Quindi, io rimango favorevole al fatto che il Comune cerchi, in tutti i modi di cogliere le opportunità e naturalmente stando con i piedi per terra, io credo, che la valutazione dalla quale partiamo che, comunque, è suscettibile anche d'incremento - ed è auspicabile che lo sia - però, la cosa più negativa, sarebbe quella ripeto, di non mettere a frutto quest'opportunità e quindi di non arrivare a quello che è per il Comune una possibilità d'introito, ma anche per i cittadini comunale avere un'offerta di servizi maggiore ... questo pensiero, per cui io rimango ancora favorevole a che l'iter possa diciamo andare a compimento."

Maffezzoli: " Scusa, una domanda secca prima di fare la
19

dichiarazione di voto, chiedevo: il diritto di prelazione acquisito dal Comune ha una scadenza? Questa è la domanda?"

Sindaco: "No, non è a scadenza! Il rischio è che venga revocato! Noi non abbiamo una data, il rischio è che Regione Lombardia dopo quattro anni di inattività ce lo posso revocare: questa è la spada di Damocle!

Poi abbiamo un intervento del Capogruppo Vincenti ... poi se non ci sono altri interventi facciamo"

Vincenti: "Sì proprio come dire veloce ... è chiaro che le considerazioni fatte prima dal tecnico sono certamente per noi un riferimento come ha detto prima il consigliere Goatelli. E' chiaro che, al di là di una qualsiasi opinione fatta da noi, è un'opinione rispetto ad una valutazione tecnica che certamente ha un valore più oggettivo, poi, come dire, a questo punto qualche considerazione ... ma, veramente intanto, qui stiamo, come dire, portando avanti l'idea di collocare lì un servizio a San Silvestro no? E quindi questo è finalmente diciamo un ... speriamo, speriamo, che ci sia l'interesse vero e quindi questo permetta di collocare appunto un servizio a San Silvestro. E, rispetto ancora al valore voglio dire: cinque anni fa tante cose valevano molto di più o di meno rispetto adesso, invece, oggi la situazione - mi pare di dire veramente una frase fatta - la situazione è molto cambiata e questo purtroppo, non ci deve meravigliare se il valore, come dire, che c'era qualche anno fa ha oggi un'altra entità, proprio perché, purtroppo non solo per il valore della farmacia ma, per tante altre cose i valori sono

fortemente cambiati e questo non può che accodarsi a questo.

E quindi noi siamo assolutamente favorevoli.”

Sindaco:” Grazie Vincenti ... dichiarazioni di voto ... passiamo al voto con le dichiarazioni di voto ecco ...”

Maffezzoli:” La nostra è una dichiarazione di voto, faccio alcune considerazioni, ecco, i miei dubbi sono stati dipanati da lei signor Sindaco anche dal dottor Boldi Cotti. Noi siamo sempre stati favorevoli all'insediamento della quarta farmacia, abbiamo piacere che il servizio parta, abbiamo capito che, anche a seguito della grave crisi, c'è stata la riduzione abbastanza grossa del prezzo di partenza, penso che anche la base al rialzo di 600.000 possa essere un prezzo congruo, mi fa molto piacere invece, aver saputo qui questa sera che, non è più tassativo che la farmacia - augurandoti che ci siano dei partecipanti al bando - venga non più fatta nella localizzazione che abbiamo detto in fregio alla SS 57, ma anzi, nel centro di San Silvestro o dove magari chi assume l'onere di acquisire l' 80% delle quote, la posso mettere anche in un edificio di sua proprietà una dottorato volta ristrutturato, quindi, noi siamo favorevoli perché è giusto che sia così e d'altronde per le remore che qualcheduno qui ha evidenziato, cioè, anch'io prima ... ma poi, quanto sappiamo che è il commercio che dice questo, è la concorrenza che dice questo ... io credo che anche la farmacia che è sorta da qualche anno in zona rondò grande, sapesse che c'era già in procinto per il Comune di Curtatone di avere la quarta ... dopo, quindi, non c'è nessun problema ... l'importante per noi è

che il servizio parta ed è giusto che anche la frazione di San Silvestro, come ha detto anche Ricardo, abbia questo servizio qui che, poi, andrà a beneficio un po' di tutti ... quindi io ho detto tutto, noi voteremo a favore di questa convenzione, di questa costituzione di società e di questa nuova convenzione grazie."

Sindaco:" Altri devono fare delle dichiarazioni? Prego"

Bellelli:" Buonasera, molto brevemente, raccogliendo e sintetizzando i punti, io mi asterrò e credo che il discrimine, chiaramente, su questo condivido il parere di Fernando, alla fine io non sono un tecnico e non ho gli strumenti per giudicare, speriamo, tra virgolette, che Dio ce la mandi buona, nel senso che il mercato risponda ... concordo con Riccardo come un'opportunità da perdere per cui mi asterrò senza altri..."

Sindaco:" Altri? Se no passiamo direttamente al voto ... bene su questo punto il primo punto l'approvazione della costituzione della società denominata con tutto quello che segue chi è d'accordo è pregato di alzare la mano, contrari astenuti tre; immediata esecutività chi è d'accordo? Come sopra astenuti tre. Bene grazie. Voglio anche cogliere l'occasione per ringraziare, per congedare il dottor Boldi Cotti, ma per ringraziarlo soprattutto della collaborazione preziosa che ci ha dato non soltanto questa sera, ma anche in tutto il corso dell'opera: dottore grazie e buona serata!

Dottor Boldi Cotti:" Grazie e arrivederci"