



AREA II - FINANZIARIA E PERSONALE

www.comune.montorio.te.it

REGISTRO GENERALE N. 187 del 06/03/2026

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 26 del 06/03/2026

PROPOSTA N. 336 del 06/03/2026

OGGETTO: Approvazione del Secondo Avviso di Asta Pubblica con ribasso del 25% per la cessione delle quote di partecipazione della Società "FARMACIA COMUNALE DI MONTORIO AL VOMANO SRL" e con esse della titolarità della Farmacia.

OGGETTO: Approvazione del Secondo Avviso di Asta Pubblica con ribasso del 25% per la cessione delle quote di partecipazione della Società "FARMACIA COMUNALE DI MONTORIO AL VOMANO SRL" e con esse della titolarità della Farmacia.

VISTI

- il provvedimento del Sindaco Prot. n. 796 del 16/01/2026 di nomina della Dr.ssa Di Luciano Federica a responsabile dell'Area II del Comune di Montorio al Vomano;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 06/10/2026 di approvazione del DUP 2026/2028 e la successiva Nota di Aggiornamento al Dup 2026/2028 approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 27/02/2026;
- il Bilancio di previsione 2026/2028 approvato con delibera di C.C. n. 7 del 27/02/2026;
- l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 che fissa il principio generale di organizzazione degli uffici e dei servizi secondo cui spettano agli organi elettivi i poteri di indirizzo e controllo, mentre la gestione amministrativa è attribuita nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale, ai sensi dell'art. 109 comma 2, del richiamato decreto, ai responsabili degli uffici e dei servizi;

PREMESSO

- che con delibera del Giunta Comunale n. 306 del 18/12/2004, il Comune di Montorio al Vomano deliberava di istituire una Farmacia Comunale ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 475 del 20/04/1968 e art. 1 della Legge n. 362 del 08/11/1991, da ubicarsi nella zona di Leognano – Villa maggiore, e contestualmente richiedeva alla Giunta Regionale d'Abruzzo la modifica della pianta organica delle farmacie di questo Comune, mediante l'istituzione della terza farmacia, quale farmacia comunale;
- Che la Giunta Regionale esprimeva parere favorevole circa l'istituzione della terza sede farmaceutica nel Comune di Montorio al Vomano, giusta Delibera di Giunta regionale n. 1426 del 29/12/2005;  Che con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 09/03/2006, l'Amministrazione Comunale deliberava di avvalersi del diritto di prelazione della nuova sede farmaceutica n. 3, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge n. 475/1969;

- Che con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29/03/2007 si approvava la modalità di gestione della costituenda Farmacia Comunale, mediante costituzione di una Società a responsabilità Limitata, riservando all'Ente una quota maggioritaria, dando altresì mandato alla Giunta Comunale e ai rispettivi uffici di provvedere a tutti gli atti consequenziali;
- Che con delibera di Giunta Comunale n. 23 del 07/02/2008, immediatamente esecutiva, si specificava che la costituenda società, inizialmente interamente in capo al Comune, successivamente alla costituzione sarebbe stata ceduta, a seguito di apposita procedura di gara, per una quota pari al 49%;  Che con atto del Notaio Federico Bissi, in data 29/02/2008 Rep.n. 9545, veniva costituita la Società denominata "Farmacia Comunale di Montorio al Vomano srl", con capitale sociale pari a euro 420.000,00 posseduto al 51% dal Comune di Montorio al Vomano e al 49% dal Socio privato da individuare mediante Gara ad evidenza pubblica;
- Che con delibera di Giunta Comunale n. 112 del 06/06/2008, in aderenza a quanto disposto dal Consiglio Comunale, si provvedeva ad approvare lo schema di avviso pubblico per la scelta del Socio privato, in relazione alla costituita società a responsabilità limitata a capitale misto pubblico privato di gestione della farmacia;
- Che a seguito dell'individuazione del Socio privato, con Determina n. 32 del 21/10/2008, si stipulava con la Dott.ssa Di Matteo Marisa, iscritta all'Ordine dei Farmacisti di Teramo al n. 392, l'atto di trasferimento del Capitale Sociale, a rogito del Notaio Filippo Cammarano Gueritore di Ravello, Rep. 24 del 03/12/2008;

RICHIAMATA

La delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 20/03/2025 ad oggetto "Documento Unico di Programmazione 2025/2027" nel quale si è stabilito che è intenzione dell'Ente procedere all'alienazione delle quote della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl;

RILEVATO

- Che in data 10/07/2025, con Atto del Notaio Simona Piccirilli Rep. n. 2042 del 24/07/2025, è stato adottato il nuovo Statuto Sociale della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, a cui interamente si rimanda, le cui modifiche principali riguardano l'eliminazione della clausola che prevedeva il diritto del Socio privato ad assumere l'amministrazione e la gestione della farmacia, e l'adeguamento dello Statuto sociale alle mutate normative in materia;
- Che in data 10/07/2025 si è riunita altresì l'Assemblea ordinaria dei Soci della farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, e in quella sede, all'unanimità, è stato conferito l'incarico al Professionista Luigi Di Marco, Dottore Commercialista iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del Comune di Milano al n. 9654, particolarmente esperto nel settore della gestione delle Farmacie, poiché già Amministratore, Consulente e Revisore dei Conti di diverse farmacie, di redigere una perizia di stima, della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, nell'ottica della cessione delle quote di proprietà del Comune;

RICHIAMATE ALTRESI'

- la Perizia di Stima della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, redatta dal Dr. Luigi di Marco, pervenuta al protocollo dell'Ente in data 21/08/2025;
- La delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 10/10/2025 ad oggetto "Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl – Presa d'atto perizia di stima e alienazione quote sociali" con la quale si è preso atto della Perizia di stima del valore economico della Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl redatta dal Dott. Luigi Di Marco, ed è stata deliberata l'alienazione dell'intera quota di partecipazione della Società Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, di proprietà del Comune di Montorio al Vomano, pari al 51%, e con essa della titolarità della farmacia, con un prezzo a base d'asta, come indicata nella perizia sopra richiamata, pari a euro 525.750,00;
- La determina dirigenziale n. 876 del 29/10/2025 con la quale è stato approvato l'Avviso di Asta pubblica per la cessione delle quote di partecipazione della Società "Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl" che prevedeva i seguenti termini e condizioni principali:
 - Potranno presentare offerta persone fisiche, imprese individuali, società in forma singola o associata o altri Enti che si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili e non incorrano in alcuna delle ipotesi di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, né nei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 c.c.;
 - Il prezzo a base d'asta è pari a Euro 478.350,00 poiché dal valore risultante dalla perizia sono state decurtate le giacenze di magazzino (da computare successivamente all'aggiudicazione, previa redazione di apposito inventario);
 - La cauzione è pari al 10% dell'importo posto a base d'asta, quindi pari a Euro 47.835,00;
 - Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta;
 - L'aumento minimo non può essere inferiore ad Euro 5.000,00 (**importo minimo dell'offerta Euro 478.350,00 + Euro 5.000,00 = Euro 483.350,00;**
 - La data di scadenza per la presentazione delle offerte è fissata per le ore 10.00 del giorno 02/12/2025;
- La determina dirigenziale n. 958 del 28/11/2025 con la quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle offerte al giorno 30/12/2025 confermando tutti gli altri termini previsti dal bando e in tutta la documentazione pubblicata;

PRESO ATTO che nessuna offerta è pervenuta al protocollo dell'ente entro il maggior termine del 30/12/2025 e che pertanto l'asta è stata dichiarata deserta;

CONSIDERATA

La delibera di Giunta Comunale n. 29 del 04/03/2025 con la quale si è dato mandato al Responsabile Finanziario di procedere con l'indizione di un secondo esperimento di gara per l'alienazione dell'intera quota di partecipazione della Società Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl, di proprietà del Comune di Montorio al Vomano, pari al 51%, e con essa della titolarità della farmacia, applicando una riduzione del prezzo a basa d'Asta pari al 25%;

CONSIDERATO ALTRESI'

Che la riduzione pari al 25%, come stabilita dalla Giunta Comunale è da ritenersi congrua per le seguenti motivazioni:

Nella perizia del Dr. Luigi Di marco il valore dell'intera quota di partecipazione è stato calcolato effettuando una media aritmetica tra il metodo reddituale e il metodo dei multipli di fatturato.

I dati di calcolo prendevano in considerazione le annualità dal 2019 al 2023 (bilanci depositati),

ANNO	2019	2020	2021	2022	2023
Utile netto da bilancio approvato	3.135	17.513	35.728	(2.399)	9.859

da cui un utile medio del periodo 2019-2023 pari a Euro 12.767,20, che attualizzato ad oggi comporta un valore di avviamento calcolato col metodo reddituale pari a:

Euro 12.767,20 / 1,3965% (indice di attualizzazione) = euro 914.214,00

Qualora si volesse effettuare un ricalcolo del metodo reddituale, prendendo a riferimento i dati dei bilanci 2021-2025, bisognerebbe considerare che la farmacia nel 2024 ha registrato una perdita di esercizio pari a euro 15.843,00, mentre nel 2025, sebbene il bilancio non sia ancora depositato, risulta una perdita provvisoria di circa 8.000,00 euro.

Volendo quindi procedere al ricalcolo col metodo reddituale, ferme restando tutte le altre condizioni, il valore ne risulterebbe sensibilmente diminuito:

ANNO	2021	2022	2023	2024	2025 (bilancio provvisorio)
Utile netto da bilancio approvato	35.728	(2.399)	9.859	(15.863)	(8.000)

Da cui un utile medio del periodo 2021-2025 pari a Euro 3.865,00 che attualizzato ad oggi comporta un valore di avviamento calcolato col metodo reddituale pari a:

euro 3.865,00 / 1,3965% (indice di attualizzazione) = euro 276.763,33

Dalle motivazioni sopraesposte è ragionevole ritenere che un ribasso del 25% del valore riconosciuto nella soprarichiamata perizia, è da ritenersi congruo, considerata l'esigenza di aggiornare il valore dell'azienda con i valori contabili delle annualità 2024 e 2025, e confermando tutti gli altri termini di valutazione della perizia.

Resta inteso che l'acquirente dovrà altresì corrispondere al Comune di Montorio al Vomano, un importo pari al 51% del valore delle giacenze di magazzino, presenti alla data di redazione di apposito inventario, da eseguire in contraddittorio almeno 15 giorni prima della data fissata per il rogito notarile, con l'intesa che la valutazione di magazzino verrà effettuata secondo il criterio del costo di acquisto al netto dell'Iva

RITENUTO di dover procedere

VISTO

l'avviso pubblico denominato "**SECONDO AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA CESSIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE DELLA SOCIETA' 'FARMACIA COMUNALE DI MONTORIO AL VOMANO SRL'**", allegato alla presente;

PRECISATO

Che l'Avviso d'Asta pubblica soprarichiamato, a cui interamente si rimanda, prevede i seguenti termini e condizioni principali:

- Potranno presentare offerta persone fisiche, imprese individuali, società in forma singola o associata o altri Enti che si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili e non incorrano in alcuna delle ipotesi di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, né nei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 c.c.;
- Il prezzo a base d'asta, ribassato del 25%, è pari a Euro 359.000,00 calcolato come segue:
Valore della quota di proprietà del Comune di Montorio al Vomano pari al 51%, al netto delle giacenze di magazzino: Euro 478.350,00;
Ribasso pari al 25%: Euro 119.587,50;
Valore base d'Asta ribassato: Euro 358.771,50;
Valore basa d'asta ribassato e arrotondato per ragioni di praticità ad Euro 359.000,00;
Rialzo minimo euro 1.000,00 – Valore minimo offerta valida Euro 360.000,00
La cauzione è pari al 10% dell'importo corrispondente all'offerta minima, quindi pari a Euro 36.000,00;
Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta;
- Il plico contenente l'offerta deve pervenire **entro le ore 12:00 del giorno lunedì 23.03.2026** all'Ufficio protocollo del Comune di Montorio al Vomano, sito alla Via Poliseo De Angelis n. 24, a mano, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante apposito corriere. Farà fede la data e l'ora di arrivo del plico e non quella di spedizione;
- Il plico deve contenere al suo interno due buste a loro volta chiuse in maniera da garantire l'integrità e la segretezza di quanto contenuto, ognuna con le seguenti diciture esterne: 1) Busta A – Documentazione Amministrativa 2) Busta B – Offerta Economica;

- La procedura si svolgerà con asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'articolo 73 c. I lett. c) RD 827/1924. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo maggiore sull'importo a base d'asta;
- Nella seduta pubblica che si terrà alle **ore 11.00 del giorno venerdì 27.03.2026**, si provvederà all'apertura della Busta B denominata Offerta Economica. Qualora il miglior prezzo sia stato presentato da più concorrenti si procederà nel modo seguente: a) se presente alle operazioni d'asta uno solo degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di questo ultimo; b) se presenti alle operazioni d'asta due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere ad essi, in seduta stante, offerta migliorativa in busta chiusa, e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior prezzo offerto. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte; c) se nessuno dei migliori offerenti sia presente alle operazioni d'asta, ovvero se nessuno di quelli presenti intenda migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte;
- L'offerta in aumento non può essere inferiore al ventesimo del prezzo più alto offerto nel primo esperimento d'asta (art. 65, n. 9), del R.D. 23 maggio 1924 n. 827);
- Al termine dell'esperimento di rincaro o, qualora quest'ultimo non abbia luogo, al termine del primo esperimento d'asta, verrà formata la graduatoria finale;
- L'Ufficio competente comunica tempestivamente, a mezzo pec, la proposta di aggiudicazione agli altri Soci, ai sensi dell'art. 9 dello Statuto della Società. Dalla data di ricezione della predetta comunicazione, gli altri soci potranno esercitare il diritto di prelazione, entro e non oltre il termine di 40 (quaranta) giorni, al medesimo valore dell'offerta dichiarata aggiudicataria provvisoria, e con egual impegno in termini di durata;
- A seguito dell'espletamento della procedura relativa al diritto di prelazione di cui sopra, il Comune provvederà all'aggiudicazione in favore degli aventi diritto, che avranno l'obbligo di rispettare i termini e le modalità contenute nel bando;

RITENUTO

di dover procedere alla pubblicazione dell'Avviso pubblico denominato "Secondo Avviso di Asta pubblica per la cessione delle quote di partecipazione della Società Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl e della titolarità della Farmacia";

ACCERTATO

di non incorrere in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e ritenuto pertanto, di procedere,

in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 04/03/2026, all'approvazione dell'avviso di vendita delle quote sociali della Società Farmacia Comunale di Montorio al Vomano Srl e della titolarità della farmacia comunale;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- l'art. 3, L. n. 56/2019;
- il D.P.R. n. 487/1994;
- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il R.D. n. 827/1924 art. 73 lett. C);

DETERMINA

1. Di **considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato di cui costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990;
2. di **approvare**, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 04/03/2026, l'Avviso Pubblico denominato "**SECONDO AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA CESSIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE DELLA SOCIETA' 'FARMACIA COMUNALE DI MONTORIO AL VOMANO SRL'**", allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, al quale interamente si rimanda, e che prevede i soprarichiamati termini e condizioni;
3. di **precisare** che con unitamente alla cessione delle quote della farmacia comunale viene ceduta la titolarità della farmacia;
4. di **stabilire** un prezzo a basa d'asta ribassato del 25%, **pari a Euro 359.000,00** fissando altresì un rialzo minimo di Euro 1.000,00 - **Valore minimo offerta valida Euro 360.000,00** – la cauzione è pari al 10% dell'importo corrispondente all'offerta minima, quindi pari a Euro 36.000,00;
5. di **ribadire** che l'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Comune di Montorio al Vomano, un importo pari al 51% del valore delle giacenze di magazzino, presenti alla data di redazione di apposito inventario, da eseguire in contraddittorio almeno 15 giorni prima

della data fissata per il rogito notarile, con l'intesa che la valutazione di magazzino verrà effettuata secondo il criterio del costo di acquisto al netto dell'Iva;

6. **di fissare** il termine per la presentazione delle offerte **alle ore 12:00 del giorno lunedì 23.03.2026**, il plico dovrà pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Montorio al Vomano, sito alla Via Poliseo De Angelis n. 24, a mano, oppure a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante apposito corriere, nelle modalità specificate nell'Avviso, farà fede la data e l'ora di arrivo del plico e non quella di spedizione. Il plico deve contenere al suo interno due buste a loro volta chiuse in maniera da garantire l'integrità e la segretezza di quanto contenuto, ognuna con le seguenti diciture esterne:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

La procedura si svolgerà con asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'articolo 73 c. I lett. c) RD 827/1924. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo maggiore sull'importo a base d'asta. Nella seduta pubblica che si terrà alle **ore 11.00 del giorno venerdì 27/03/2026**, si provvederà all'apertura della Busta B denominata Offerta Economica. Qualora il miglior prezzo sia stato presentato da più concorrenti si procederà nel modo seguente: a) se presente alle operazioni d'asta uno solo degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di questo ultimo; b) se presenti alle operazioni d'asta due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere ad essi, in seduta stante, offerta migliorativa in busta chiusa, e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior prezzo offerto. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte; c) se nessuno dei migliori offerenti sia presente alle operazioni d'asta, ovvero se nessuno di quelli presenti intenda migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerta in aumento non può essere inferiore al ventesimo del prezzo più alto offerto nel primo esperimento d'asta (art. 65, n. 9), del R.D. 23 maggio 1924 n. 827). Al termine dell'esperimento di rincaro o, qualora quest'ultimo non abbia luogo, al termine del primo esperimento d'asta, verrà formata la graduatoria finale. L'Ufficio competente comunica tempestivamente, a mezzo pec, la proposta di aggiudicazione agli altri Soci, ai sensi dell'art. 9 dello Statuto della Società. Dalla data di ricezione della predetta comunicazione, gli altri soci potranno esercitare il diritto di prelazione, entro e non oltre il termine di 40 (quaranta) giorni, al medesimo valore dell'offerta dichiarata aggiudicataria provvisoria, e con egual impegno in termini di durata. A seguito dell'espletamento della procedura relativa al diritto di prelazione di cui sopra, il Comune provvederà all'aggiudicazione in favore degli aventi diritto, che avranno l'obbligo di rispettare i termini e le modalità contenute nel bando;

7. **di disporre** che la Commissione di gara per l'esame della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A" e per la valutazione dell'offerta economica

contenuta nella Busta "B" verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

8. di **stabilire** che l'allegato Avviso pubblico sia pubblicato per 15 giorni sul sito informatico dell'Ente (<http://www.comune.montorioalvomano.te.it/>) e all'Albo Pretorio del Comune;

9. di **dare atto** che il presente Avviso non comporta l'assunzione di nessun impegno finanziario a carico dell'ente;

10. di **riservarsi** ogni utile, successivo adempimento, al fine di garantire, comunque, l'espletamento della procedura di che trattasi. La presente determinazione, anche ai soli fini di pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi e pubblicata sul sito istituzionale di questo Comune www.comune.montorio.te.it.

A norma dell'art. 8 della legge 241/1990, si rende noto che il Responsabile del Procedimento è la Dr.ssa Federica Di Luciano – email: diluciano@comune.montorio.te.it

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile di Servizio, ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni, in ordine alla proposta n.ro 336 del 06/03/2026, esprime parere **POSITIVO**.

Visto di regolarità tecnica firmato digitalmente da Il Responsabile di Servizio DI LUCIANO FEDERICA in data 06/03/2026.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile di Servizio, ai sensi del D.Lgs n 267/2000 art. 151 comma 4, in ordine alla regolarità contabile della proposta n.ro. 336 del 06/03/2026 esprime parere: **POSITIVO**.

Visto di Regolarità Contabile firmato digitalmente da Il Responsabile di Servizio DI LUCIANO FEDERICA in data 06/03/2026.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.