

Spett.le
Farmapiana Società Benefit spa
Via Bruno Buozzi, 24
50013 Campi Bisenzio (FI)

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Società di Revisione e
Organizzazione Contabile
50129 Firenze - Italy
Via Cavour 81

T: +39 055 2477851

PEC: bakertillyrevisa@pec.it

www.bakertilly.it

Firenze, 23 dicembre 2025

Oggetto: Asseverazione del Piano Economico Finanziario per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione della nuova Farmacia "Casa della Comunità" oltre alla ristrutturazione e gestione della Farmacia situata all'interno del centro commerciale Coop nel Comune di Pontassieve (FI).

Gentili Signori

In relazione al progetto indicato in oggetto, nonché alla relativa documentazione ed ai dati che ci avete presentato durante l'esecuzione del nostro incarico, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso:

- che la Vostra società intende acquisire tramite affidamento diretto dal Comune di Pontassieve la concessione relativa al progetto in oggetto;
- che tra i documenti previsti per l'affidamento della concessione è richiesta l'asseverazione del piano economico finanziario dell'investimento;
- che la Vostra società ha predisposto il piano economico finanziario del progetto allegato alla presente e che esso è stato sottoposto alla nostra società per il rilascio dell'asseverazione, ai sensi D.Lgs 36/2023 e ss.mm.ii;

tanto premesso,

la nostra società assevera il Piano Economico Finanziario predisposto dalla vostra società, attestandone la coerenza nel suo complesso, sulla base:

- dell'integrità logica, coerenza e accuratezza delle formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF
- del valore complessivo dell'investimento;
- della durata della concessione, pari a 16 anni complessivi;
- dei costi, dei ricavi e delle tempistiche ipotizzate;
- delle modalità di adeguamento di costi e ricavi;
- del meccanismo di ammortamento delle opere;

La nostra società ha inoltre verificato la congruenza dei dati indicati nel Piano Economico Finanziario. Nello svolgimento dell'attività di cui sopra la nostra società si è basata su dati e documentazione da Voi fornita, che non sono stati sottoposti a verifica di congruità.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, Baker Tilly Revisa si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al Progetto da voi fornitici.

Baker Tilly Revisa, pertanto, non assume alcuna responsabilità circa la veridicità e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

Si sottolinea come i dati prospettici inseriti nel PEF, essendo basati su stime, sono caratterizzati da elementi soggettivi ed in particolare dalla connaturata rischiosità che eventi preventivati dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre possono verificarsi eventi non prevedibili al tempo della loro preparazione.

Di conseguenza, potrebbero verificarsi scostamenti tra valori preventivati e valori consuntivati; non siamo in grado, dunque, di esprimere giudizi in merito al grado di coincidenza dei dati previsionali con quelli che saranno effettivamente da Voi conseguiti nel tempo.

La Vostra società si assume dunque ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla nostra società ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte della nostra società all'eventuale finanziamento del progetto.

La presente asseverazione è resa alla Vostra società con l'espresso avvertimento che:

- la nostra società non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della vostra proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione promotrice.

La Società
BAKER TILLY REVISA S.p.A.

Lucia Caciagli
Socio Procuratore



BUSINESS PLAN

PER LE

FARMACIE DI PONTASSIEVE

Campi Bisenzio, 02/12/2025

Revisione 2.2

BAKER TILLY REVISA S.p.A.

Sommario

1.	PREMESSA	4
1.1.	LA FARMACIA DEI SERVIZI	4
1.2.	OBIETTIVO DELLA NORMATIVA	4
2.	FARMAPIANA S.B. S.P.A.....	4
2.1.	CAPITALE SOCIALE	4
2.2.	PATRIMONIO NETTO E UTILE AZIENDALE	5
2.3.	FARMACIE GESTITE	5
2.4.	NUOVO STATUTO – SOCIETÀ BENEFIT.....	6
2.4.1.	CARATTERISTICHE PRINCIPALI	6
2.4.2.	BUSINESS PLAN PROSPETTICO FARMAPIANA S.P.A	7
3.	COMUNE DI PONTASSIEVE	8
3.1.	FARMACIA COMUNALE DELLA COOP.....	8
3.1.1.	LA STRUTTURA.....	8
3.1.2.	INVESTIMENTO PREVISTO	9
3.1.2.1.	RISTRUTTURAZIONE FARMACIA.....	9
3.1.2.2.	ROBOT E SISTEMI ELETTRONICI.....	10
3.1.3.	NASTRO ORARIO.....	10
3.1.4.	PERSONALE.....	10
3.1.4.1.	CONTRATTO APPLICATO E COSTO DEL PERSONALE	11
3.1.5.	ALTRI COSTI GENERALI DIRETTI	11
3.1.6.	ALTRI COSTI GENERALI INDIRETTI.....	11
3.1.7.	CONTRIBUTO STRAORDINARIO COMUNE.....	11
3.1.8.	RICAVI	11
3.1.9.	BUSINESS PLAN PROSPETTICO COOP.....	12
3.2.	NUOVA FARMACIA COMUNALE.....	12
3.2.1.	LA STRUTTURA.....	12
3.2.2.	INVESTIMENTO PREVISTO	13
3.2.2.1.	REALIZZAZIONE FARMACIA	13
3.2.2.2.	ROBOT E SISTEMI ELETTRONICI.....	14
3.2.3.	NASTRO ORARIO.....	14
3.2.4.	PERSONALE.....	14
3.2.4.1.	CONTRATTO APPLICATO E COSTO DEL PERSONALE	14
3.2.5.	ALTRI COSTI GENERALI DIRETTI	15
3.2.5.1.	ALTRI COSTI GENERALI INDIRETTI.....	15
3.2.6.	RICAVI	15

3.2.7.	BUSINESS PLAN PROSPETTICO CASA DI COMUNITÀ.....	15
4.	CANONE DI CONCESSIONE.....	16
5.	CONCLUSIONI	16
6.	ALLEGATO A	17


BAKER TILLY REVISA S.p.A.

1. PREMESSA

Attualmente il Comune di Pontassieve gestisce direttamente una farmacia all'interno del Centro Commerciale della Coop. Un centro commerciale importante sia per Pontassieve ma anche per l'area limitrofa.

Inoltre, l'Amministrazione ha ridisegnato la pianta organica richiedendo di potere aprire una nuova farmacia Comunale nell'area dove sorgerà la nuova "Casa di Comunità".

Il presente piano prenderà in considerazione sia la farmacia esistente e sia quella da realizzare, partendo dal fatto che le farmacie stanno evolvendosi verso la "Farmacia dei Servizi":

1.1. LA FARMACIA DEI SERVIZI

Di seguito sono elencati i principali servizi che le farmacie possono fornire nell'ambito delle loro competenze professionali:

- Assistenza domiciliare integrata**: supporto ai medici di base per pazienti fragili, inclusa la consegna di farmaci e dispositivi medici a domicilio.
- Prestazioni analitiche di prima istanza: test come glicemia, colesterolo, trigliceridi, test di gravidanza, ovulazione, colon-retto, ecc. effettuabili in farmacia.
- Servizi di secondo livello: come elettrocardiogrammi, misurazione della capacità polmonare, saturazione dell'ossigeno, in collaborazione con centri specialistici.
- Prenotazioni e pagamento ticket: possibilità di prenotare visite specialistiche e pagare le relative quote direttamente in farmacia.
- Educazione sanitaria e prevenzione: campagne informative e screening per patologie ad alto impatto sociale.
- Telemedicina e supporto infermieristico**: prestazioni sanitarie erogate anche da infermieri e fisioterapisti, in farmacia o in strutture collegate.

1.2. OBIETTIVO DELLA NORMATIVA

L'obiettivo è potenziare la sanità territoriale, valorizzando il ruolo delle farmacie come punto di riferimento per i cittadini, in particolare nelle aree meno servite da strutture ospedaliere. Tali finalità dovranno essere perseguite in coordinamento con la realizzazione delle "Case di Comunità".

2. FARMAPIANA S.B. S.P.A.

La nostra Società è interamente a partecipazione pubblica, inizialmente costituita dai Comuni di Campi Bisenzio e Calenzano, due importanti realtà della piana fiorentina da cui la Società stessa trae il proprio nome. Successivamente, hanno fatto ingresso nella compagine sociale anche i Comuni di Borgo San Lorenzo, Signa e Scarperia e San Piero.

2.1. CAPITALE SOCIALE

Il Capitale Sociale ammonta a € 8.756.744 con un valore nominale per ogni azione pari ad 1 euro:

Compagine	N. Azioni	Nominali	%
Scarperia e San Piero	195.744	195.744	2,235%
Borgo San Lorenzo	658.000	658.000	7,514%
Signa	658.000	658.000	7,514%
Calenzano	784.000	784.000	8,953%
Campi Bisenzio	6.461.000	6.461.000	73,783%
TOTALE	8.756.744	8.756.744	100,000%

La società, in quanto ente pubblico, opera secondo le normative dell'“in house providing” ed è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 a 5 membri, con mandato triennale. Ogni socio ha il diritto di nominare un rappresentante nel Comitato del Controllo Analogico, che esercita le funzioni previste dalla legge e agisce conformemente al regolamento deliberato dall'assemblea dei soci.

2.2. PATRIMONIO NETTO E UTILE AZIENDALE

Il Patrimonio Netto della società, come risultante dal Bilancio 2024, è pari a €10.001.939.

Nel corso degli ultimi quattro esercizi, la società ha costantemente registrato risultati positivi in sede di chiusura dei Bilanci.

UTILE D'ESERCIZIO				
Descrizione	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Prima dell'Imposte	426.078	524.411	98.299	732.936
Utile Netto	273.408	365.672	46.784	515.791

La diminuzione degli utili registrata nel 2023 è riconducibile agli effetti dell'alluvione che ha interessato il Comune di Campi Bisenzio, un evento che ha inciso in misura rilevante sull'operatività aziendale e sui risultati economici della Società.

2.3. FARMACIE GESTITE

Attualmente, la nostra società amministra per conto dei soci n. **12** farmacie, n. **1** Magazzino Centrale e **3** studi medici, con un valore della produzione pari a € 20.952.956.

N° Ordine	Farmacia	Informazioni Aggiuntive
1	San Donnino	Dotata di pannelli fotovoltaici
2	Capalle	
3	Centrale	Ristrutturata a fine 2023, dotata di Robot
4	Gigli	Ristrutturata nel 2025, dotata di Robot
5	Settimello	
6	Lastra a Signa	Farmacia in concessione tramite gara
7	Signa	Dotata di pannelli fotovoltaici
8	Borgo San Lorenzo	Ristrutturata nel 2024, dotata di Robot
9	Carraia	Farmacia Rurale
10	Orly	
11	Campomiglio	Ristrutturata nel 2025 causa alluvione. Farmacia rurale
12	Palagetta	Aperta nel 2025 nella Nuova Coop Campi Bisenzio, dotata di Robot
13	I Gigli Calenzano	Prossima apertura novembre/dicembre 2025
14	Parafarmacia Indicatore	Prossima apertura novembre/dicembre 2025
15	Magazzino Centrale	Dotato di Robot
16	Studio Medico San Donnino	
17	Studio Medico Settimello	
18	Studio Medico Signa	

BAKER TILLY REVISA S.p.A.

Nel 2025, il Comune di Calenzano ha esercitato il diritto di prelazione per l'assegnazione di una nuova sede farmaceutica, resa disponibile a seguito della rinuncia dei precedenti titolari trasferiti in altra regione.

Parallelamente, procede in modo avanzato il processo di integrazione del Comune di Lastra a Signa nella compagine societaria.

2.4. NUOVO STATUTO – SOCIETÀ BENEFIT

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato avviato il procedimento di modifica dello Statuto sociale, finalizzato tra l'altro all'assunzione della natura di Società Benefit. Tale forma societaria rappresenta un modello che integra la ricerca del profitto con obiettivi di carattere sociale o ambientale. In Italia, la disciplina relativa alle Società Benefit è stata introdotta con la Legge di Stabilità del 2016 (art. 1, commi 376–384 della legge n. 208/2015), ispirandosi al modello delle "Benefit Corporations" statunitensi.

In data 2 ottobre 2025, mediante atto notarile della Dottoressa Simona Cirillo di Campi Bisenzio, è stato adottato il nuovo Statuto, allegato sotto lettera A.

Le modifiche statutarie prevedono inoltre la possibilità per la società di acquisire azioni proprie, con l'obiettivo di semplificare le procedure amministrative per l'eventuale ingresso di nuovi soci pubblici.

2.4.1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI

La società persegue una duplice finalità: oltre alla generazione di profitto, si impegna attivamente a produrre un impatto positivo sia sulla collettività che sull'ambiente.

- gli obiettivi di beneficio comune devono essere esplicitamente indicati nello statuto;
- ogni anno la società dovrà redigere una "relazione d'impatto" per valutare i risultati raggiunti e gli impegni futuri;
- gli amministratori dovranno bilanciare l'interesse degli azionisti con quello di tutti i portatori di interesse (dipendenti, comunità, ambiente, ecc.).

Fra gli obiettivi della società:

- Favorire l'accesso alla salute dei cittadini, promuovendone specifiche iniziative;
- Riduzione dell'impatto ambientale;
- Inclusione sociale;
- Promozione della cultura o del benessere collettivo;
- Sviluppo sostenibile dei territori;



BAKER TILLY REVISA S.p.A.

2.4.2. BUSINESS PLAN PROSPETTICO FARMAPIANA S.P.A

CONTO ECONOMICO CIVILISTICO

	2023	2024	2025	2026	2027
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.809.209 €	19.963.223 €	21.963.945 €	25.881.566 €	27.268.961 €
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in lav., semilav., finiti	- €	- €			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	- €	- €			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	- €	- €			
5) Altri ricavi e proventi	98.231 €	989.733 €	105.000 €	143.000 €	185.910 €
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	17.907.440 €	20.952.956 €	22.068.945 €	26.024.566 €	27.454.871 €
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.861.250 €	13.110.269 €	14.056.925 €	16.564.202 €	17.452.135 €
7) Per servizi	1.663.156 €	1.938.961 €	1.976.755 €	2.329.341 €	2.454.206 €
8) Per godimento beni di terzi	459.702 €	503.053 €	507.367 €	597.864 €	629.913 €
9) Per il personale (totale)	3.474.460 €	3.928.038 €	4.135.811 €	4.873.499 €	5.134.745 €
a) Salari e stipendi	2.550.827 €	2.844.117 €	3.031.024 €	3.571.656 €	3.763.117 €
b) Oneri sociali	692.844 €	778.061 €	768.738 €	905.855 €	954.414 €
c) Trattamento di fine rapporto	188.162 €	209.469 €	230.621 €	271.756 €	286.324 €
d) Trattamento di quiescenza e simili	- €	- €	- €	- €	- €
e) Altri costi	42.627 €	96.391 €	105.427 €	124.232 €	130.891 €
10) Ammortamenti e svalutazioni (totale)	579.226 €	784.263 €	830.844 €	975.735 €	1.030.898 €
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	277.920 €	353.677 €	368.994 €	434.810 €	458.119 €
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	296.594 €	426.989 €	456.850 €	538.337 €	567.194 €
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
d) Svalutazione dei crediti	4.712 €	3.597 €	5.000 €	2.588 €	5.585 €
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	- 444.439 €	- 303.761 €	- 219.639 €	- 320.515 €	- 195.889 €
12) Accantonamenti per rischi	- €	15.000 €	15.000 €	18.000 €	20.345 €
13) Altri accantonamenti	- €	- €	- €	- €	- €
14) Oneri diversi di gestione	194.679 €	194.893 €	175.712 €	207.053 €	218.152 €
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	17.788.034 €	20.170.716 €	21.478.774 €	25.245.179 €	26.744.505 €
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	119.406 €	782.240 €	590.171 €	779.387 €	710.365 €
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
15) Proventi da partecipazioni	- €	- €	- €	- €	- €
16) Altri proventi finanziari	1.693 €	3.880 €	4.393 €	5.176 €	5.454 €
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	- €	- €	- €	- €	- €
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	- €	- €	- €	- €	- €
d) Proventi diversi dai precedenti	1.693 €	3.880 €	4.393 €	5.176 €	5.454 €
17) Interessi ed altri oneri finanziari	22.800 €	53.184 €	65.892 €	77.645 €	81.807 €
Verso imprese controllate	- €	- €	- €	- €	- €
Verso imprese collegate	- €	- €	- €	- €	- €
Verso imprese controllanti	- €	- €	- €	- €	- €
Altri interessi ed oneri finanziari	22.800 €	53.184 €	65.892 €	77.645 €	81.807 €
17-bis) Utili e perdite su cambi	- €	- €	- €	- €	- €
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	- 21.107 €	- 49.304 €	- 61.499 €	- 72.468 €	87.261 €
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18) Rivalutazioni (totale)	- €	- €	- €	- €	- €
a) Di partecipazioni	- €	- €	- €	- €	- €
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
19) Svalutazioni (totale)	- €	- €	- €	- €	- €
a) Di partecipazioni	- €	- €	- €	- €	- €
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	- €	- €	- €	- €	- €
TOTALE RETTIFICHE	- €	- €	- €	- €	- €
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
DIFFERENZA PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	- €	- €	- €	- €	- €
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	98.299 €	732.936 €	528.672 €	706.919 €	797.626 €
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	51.515 €	217.145 €	158.602 €	212.076 €	239.288 €
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	46.784 €	515.791 €	370.070 €	494.843 €	558.338 €

3. COMUNE DI PONTASSIEVE

3.1. FARMACIA COMUNALE DELLA COOP

La farmacia presenta una struttura datata, con spazi interni che necessitano di una revisione e razionalizzazione. Attualmente, la farmacia risulta poco attrattiva. L'intervento previsto richiede un investimento significativo, volto a rinnovare l'ambiente e a favorire lo sviluppo tecnologico tramite l'introduzione di un sistema gestionale automatizzato "robot". La ristrutturazione degli spazi è anche funzionale all'acquisizione delle caratteristiche della "farmacia di servizio", coerentemente con quanto già illustrato.

3.1.1. LA STRUTTURA

La presente proposta concerne la ristrutturazione di una farmacia esistente situata all'interno del centro commerciale Coop di Pontassieve, su una superficie complessiva di circa 180 mq. Il progetto si ispira ai consolidati principi di innovazione, funzionalità e centralità del cliente già adottati per la nuova farmacia, adattandoli alle peculiarità di uno spazio preesistente, pienamente integrato nel contesto commerciale locale.

L'intervento di rinnovamento è finalizzato alla creazione di ambienti moderni, luminosi ed accoglienti, in grado di garantire un'esperienza di acquisto e assistenza di elevato livello qualitativo. La distribuzione degli spazi sarà ottimizzata al fine di assicurare un flusso funzionale tra le diverse aree interne; particolare attenzione sarà riservata alla zona vendita, ampliata e riqualificata tramite l'introduzione di arredi contemporanei e materiali di pregio. Saranno inoltre realizzate aree dedicate ai servizi rivolti al cittadino, come consulenze personalizzate, somministrazione di vaccini e programmi di educazione sanitaria, con l'obiettivo di offrire un servizio globale e innovativo.

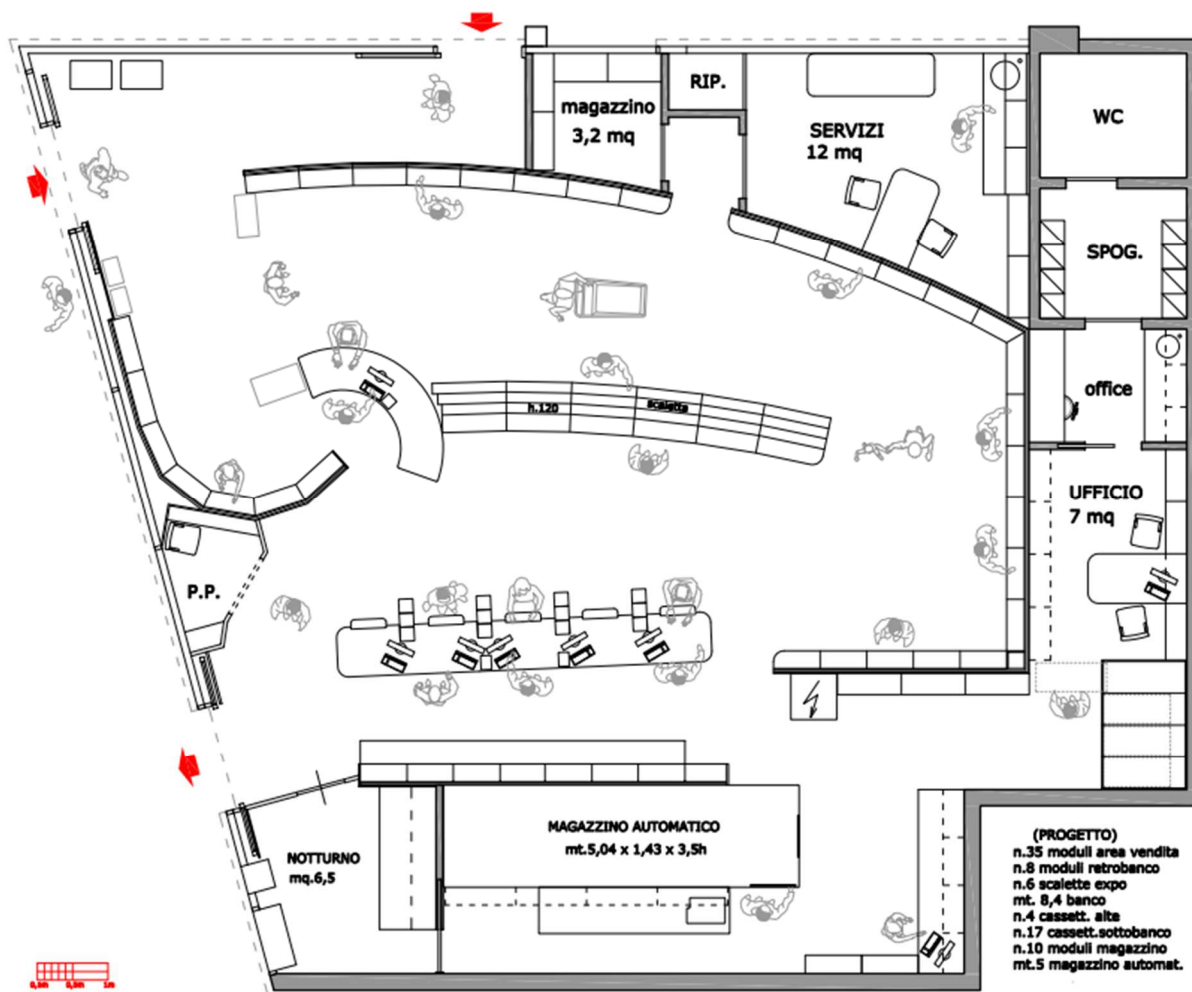
È prevista l'implementazione di un sistema automatizzato di gestione del magazzino, volto a ottimizzare la logistica delle scorte e ad accelerare le operazioni di dispensazione. Tale soluzione tecnologica consentirà al personale di dedicarsi maggiormente all'assistenza al cliente, contribuendo al miglioramento della qualità del servizio e dell'efficienza complessiva.

La farmacia manterrà i due ingressi attualmente presenti: uno collegato direttamente al supermercato Coop, che favorisce l'accesso dei clienti durante lo shopping quotidiano, e un secondo affacciato sulla galleria esterna, piazza coperta del centro commerciale. A questi si aggiungerà un terzo ingresso sulla medesima galleria, che contribuirà a definire in modo chiaro i percorsi di ingresso e uscita. Tutte le aperture saranno dotate di sistemi automatizzati, incrementando l'accessibilità sia per la clientela interna al centro sia per i visitatori esterni.

L'obiettivo primario consiste nell'offerta di un ampio ventaglio di servizi, superando la mera dispensazione del farmaco e recependo appieno il modello di farmacia dei servizi. Saranno quindi predisposte aree specifiche per consulenze, somministrazione di vaccini e programmi formativi per la salute, così da soddisfare efficacemente le esigenze della comunità locale. Continuerà inoltre il servizio notturno, organizzato in turnazione con le altre farmacie cittadine, al fine di garantire la continuità dell'assistenza sanitaria.

Questa ristrutturazione mira a valorizzare ulteriormente una realtà già consolidata, potenziandone sensibilmente efficienza, attrattività e qualità dell'offerta.


BAKER TILLY REVISI S.p.A.



3.1.2. INVESTIMENTO PREVISTO

3.1.2.1.RISTRUTTURAZIONE FARMACIA

La ristrutturazione è programmata con una durata stimata di quattro settimane. Il costo complessivo previsto per l'intervento di arredo architettonico ammonta a € 676.973; tale importo sarà ammortizzato su un periodo di otto anni, con un impatto annuale a bilancio pari a € **84.621,63**.

Opere murarie	83.105,00 €
Arredi e Complementi	212.300,00 €
Accessori	4.780,00 €
Apparecchi Illuminanti	15.788,00 €
Impianto Elettrico	60.000,00 €
Impianto Clima	35.000,00 €
Impianto Canalizzato	20.000,00 €
Impianto Allarme + TVCC	20.000,00 €
Impianto Dati	8.000,00 €
Ledwall	30.000,00 €
Impianto Idraulico	8.000,00 €
Infissi	15.000,00 €
Smaltimenti	15.000,00 €
Pharmatek	150.000,00 €
Totale	676.973,00 €

BAKER TILLY REVISA S.p.A.

Alla fine dell'ottavo anno si prevede un riammodernamento della farmacia con lo scopo di mantenerla commercialmente interessante, l'investimento previsto ammonta a circa € 240.000,00 ed avrà un ammortamento in anni 8.

3.1.2.2.ROBOT E SISTEMI ELETTRONICI

L'ammodernamento della farmacia includerà l'installazione di un robot dedicato alla distribuzione dei farmaci. Questa soluzione tecnologica consentirà una gestione ottimizzata delle giacenze, il monitoraggio puntuale delle scadenze e, ove necessario, la verifica dei lotti, permettendo al farmacista di dedicare maggiore attenzione alla clientela. L'investimento previsto è pari a € 150.000, da ammortizzare in 7 anni, con un'incidenza annuale sul bilancio di € **21.428,57**.

Durante l'ottavo anno, si prevede un ulteriore intervento di aggiornamento del robot, finalizzato all'adeguamento alle future esigenze gestionali e allo sviluppo tecnologico, per un costo stimato di € 185.000 e un piano di ammortamento su 7 anni.

Sono inoltre programmati investimenti in computer, server e relativo software gestionale, con un costo annuo di € **4.000**, che a partire dall'ottavo anno aumenterà a € 6.000.

3.1.3. NASTRO ORARIO

Attualmente, l'orario di apertura della farmacia è dal lunedì al sabato, dalle ore 8:00 alle ore 20:00.

Il nuovo orario prevede l'apertura dal lunedì al sabato dalle ore 8:00 alle ore 20:00 e la domenica dalle ore 8:00 alle ore 13:00. Inoltre, qualora la cooperativa effettui un orario continuato nella giornata di domenica e/o festivi, la farmacia garantirà la copertura dello stesso orario.

In occasione dei turni di servizio notturno previsti dalla rotazione, la farmacia rimarrà operativa 24 ore su 24.

3.1.4. PERSONALE

Attualmente, il personale dedicato alla gestione risulta composto da 8 unità, con un costo stimato pari a circa € **338.000**, come riportato nel bilancio settoriale.

La struttura organizzativa considerata ottimale per la gestione della farmacia, in relazione all'orario di apertura indicato al punto 3.1.3, prevede un organico di 12 persone, secondo il medesimo rapporto sopra descritto.

ORGANIGRAMMA FUNZIONALE				
N°	Funzione		Contratto	
1	Direttore	Farmacista	Assofarm	Tempo Pieno
6	Addetto Vendite	Farmacista	Assofarm	Tempo Pieno
3	Addetti Cosmesi	Impiegati	Assofarm	Part time 30 ore
1	Addetto CUP	Impiegato	Assofarm	Tempo Pieno
1	Magazziniere	Impiegato	Assofarm	Tempo Pieno

BAKER TILLY REVIS S.p.A.

3.1.4.1.CONTRATTO APPLICATO E COSTO DEL PERSONALE

Il Contratto Collettivo Nazionale applicato sarà quello stipulato da Assofarm, attualmente in fase di rinnovo. L'orario di lavoro previsto è di 39 ore settimanali distribuite su sei giorni. Il contratto include la quattordicesima mensilità e, secondo quanto stabilito dall'accordo integrativo aziendale, è previsto un premio aziendale subordinato al raggiungimento degli obiettivi di crescita e qualità concordati con le organizzazioni sindacali.

Il costo annuo stimato risulta pari a circa **€ 405.000** per un organico di 12 persone.

3.1.5. ALTRI COSTI GENERALI DIRETTI

Di seguito i costi stimati diretti su base annua come di seguito esplicitato:

- **Affitto Locali** attualmente il Comune di Pontassieve ha un costo di affitto di € 1,00 al mese con Unicoop fino al 2034. Per i successivi anni si stima un costo di **€ 40.000,00** indicizzato;
- **Utenza Luce** si stima un costo annuale di **€ 12.000**. Nel costo è compreso il condizionamento climatico della farmacia;
- **Spese Telefoniche** si stima un costo annuo di **€ 2.020**, comprensivo dei costi dei dati;
- **Spese Cellulari** si stima un costo annuo di **€ 108**;
- **Vigilanza** si stima un costo annuo di **€ 780**;
- **Trasporti Valori e Sicurezza** si stima un costo annuo di **€ 2.400**;
- **Pulizie** si stima un costo annuo di **€ 15.240**;
- **Tari** si stima un costo annuo di **€ 1.848** (da verificare con il Comune);
- **Assicurazione** si stima un costo annuo di **€ 5.000**.

3.1.6. ALTRI COSTI GENERALI INDIRETTI

Di seguito è riportato l'importo complessivo dei costi indiretti. Rientrano tra questi i costi relativi al personale della Direzione Amministrativa, al Consiglio di Amministrazione, ai software contabili e per la gestione dei cedolini paga inclusi i sistemi marcatempo, ai registratori di cassa, ai professionisti incaricati dall'azienda, nonché una quota parte della struttura del magazzino centrale di Farmapiana. I costi indiretti imputati, calcolati in percentuale sul fatturato, ammontano a **€ 45.500**.

3.1.7. CONTRIBUTO STRAORDINARIO COMUNE

Nel corso dei primi nove anni verrà riconosciuto al Comune di Pontassieve un contributo annuo straordinario di € 18.000,00 oltre IVA. In luogo del contributo, il Comune di Pontassieve potrà richiedere a Farmapiana l'erogazione di servizi e iniziative, di pari valore, volte al miglioramento del benessere della cittadinanza. Tali iniziative potranno essere organizzate, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale anche nella forma di giornate tematiche dedicate alla prevenzione sanitaria, tra cui le "Giornate della salute", che prevedono visite specialistiche gratuite per i cittadini.

3.1.8. RICAVI

Per quanto concerne i ricavi, si prevede nel primo anno di gestione un incremento del fatturato, stimato intorno a **€ 2.000.000**. Per gli esercizi successivi, si ipotizza una crescita annua compresa tra il 3% e il 7%. Il margine di contribuzione lordo è previsto su un valore medio del 39%, bilanciando le vendite tra settore etico e commerciale. Tuttavia, considerata la mancata aggiudicazione della gara Cispel, in via prudenziale si stima una marginalità pari al **38%**.

3.1.9. BUSINESS PLAN PROSPETTICO COOP

BUSINESS PLAN FARMACIA PONTASSIEVE COOP																
DESCRIZIONE	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039	ANNO 2040	ANNO 2041
RICAVI DI ESERCIZIO	2.000.000	2.100.000	2.184.000	2.249.520	2.317.006	2.363.346	2.410.613	2.458.825	2.508.001	2.558.161	2.609.325	2.661.511	2.714.741	2.769.036	2.824.417	2.880.905
RICAVI DIVERSI	23.500	24.000	29.900	31.500	31.750	32.068	32.388	32.712	33.039	33.370	33.703	34.040	34.381	34.725	35.072	35.422
= PROVENTI LORDI	2.023.500	2.124.000	2.213.900	2.281.020	2.348.756	2.395.413	2.443.001	2.491.537	2.541.041	2.591.531	2.643.028	2.695.551	2.749.122	2.803.761	2.859.489	2.916.328
COSTO DEL VENDUTO	1.240.000	1.302.000	1.354.080	1.394.702	1.436.543	1.465.274	1.494.580	1.524.471	1.554.961	1.586.060	1.617.781	1.650.137	1.683.140	1.716.802	1.751.138	1.786.161
= MARGINE DI CONTRIBUZIONE	783.500	822.000	859.820	886.318	912.212	930.139	948.421	967.066	986.080	1.005.471	1.025.247	1.045.415	1.065.982	1.086.958	1.108.350	1.130.166
Fitti passivi	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	40.000	40.400	40.804	41.212	41.624	42.040
Utenza luce	13.500	13.635	13.771	13.909	14.048	14.189	14.331	14.474	14.619	14.765	14.912	15.062	15.212	15.364	15.518	15.673
Spese Telefoniche	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	2.322	2.345
Spese cellulari	108	109	110	111	112	114	115	116	117	118	119	120	122	123	124	125
Vigilanza	780	788	796	804	812	820	828	836	845	853	862	870	879	888	897	906
Trasporti Valori e sicurezza	3.400	3.434	3.468	3.503	3.538	3.573	3.609	3.645	3.682	3.719	3.756	3.793	3.831	3.870	3.908	3.947
Pulizie	15.240	15.392	15.546	15.702	15.859	16.017	16.178	16.339	16.503	16.668	16.834	17.003	17.173	17.345	17.518	17.693
Tari	1.848	1.866	1.885	1.904	1.923	1.942	1.962	1.981	2.001	2.021	2.041	2.062	2.082	2.103	2.124	2.145
Assicurazione	8.000	8.080	8.161	8.242	8.325	8.408	8.492	8.577	8.663	8.749	8.837	8.925	9.015	9.105	9.196	9.288
Personale	405.000	417.150	429.665	442.554	455.831	469.506	483.591	498.099	513.042	528.433	544.286	560.615	577.433	594.756	612.599	630.977
Ammortamenti	110.050	110.050	110.050	110.050	110.050	110.050	110.050	88.622	62.429	62.429	62.429	62.429	62.429	62.429	62.429	62.429
= COSTI DIRETTI DI GESTIONE	559.958	572.557	585.525	598.873	612.612	626.754	641.311	656.867	672.496	689.164	706.878	724.644	742.464	760.338	778.266	796.248
= MARGINE OPERATIVO	223.542	249.443	274.295	287.445	299.600	303.385	307.110	310.874	314.585	318.312	322.055	325.815	329.591	333.383	337.191	341.015
Canone di Concessione Fisso	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	121.800	123.641	125.520	127.438	129.385	131.361	133.366	135.399	137.461
Canone di Concessione Variabile				22.495	23.170	23.633	24.106	24.588	25.080	25.582	26.093	26.615	27.147	27.690	28.243	28.806
Spese Generi Amministrazione e Magazzino	45.500	46.865	48.271	49.719	51.211	52.747	54.329	55.959	57.638	59.367	61.148	62.983	64.872	66.818	68.823	70.888
Contributo Straordinario Comune	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO DELLA GESTIONE	40.042	64.578	88.024	110.230	132.489	154.904	177.485	200.233	223.158	246.270	269.579	293.094	316.815	340.742	364.875	389.215

3.2. NUOVA FARMACIA COMUNALE.

La Giunta Comunale di Pontassieve ha proceduto a una revisione della pianta organica, individuando i presupposti per l'apertura di una nuova farmacia. Conseguentemente, è stata presentata richiesta alla Regione Toscana, che ha espresso parere favorevole. Si segnala, tuttavia, che attualmente è pendente un ricorso al TAR promosso dal concorrente Hippocrates.

La nostra società dispone di un immobile di proprietà situato nell'area destinata all'insediamento della nuova farmacia.

3.2.1. LA STRUTTURA

La futura farmacia di Pontassieve è concepita come una struttura sanitaria all'avanguardia, progettata per porre l'utente al centro e offrire servizi qualitativamente elevati in un contesto accogliente e funzionale, con una superficie di circa 240 mq. L'iniziativa intende creare uno spazio che integri efficienza operativa, innovazione tecnologica e attenzione personalizzata all'utenza, in conformità con il modello della "farmacia dei servizi".

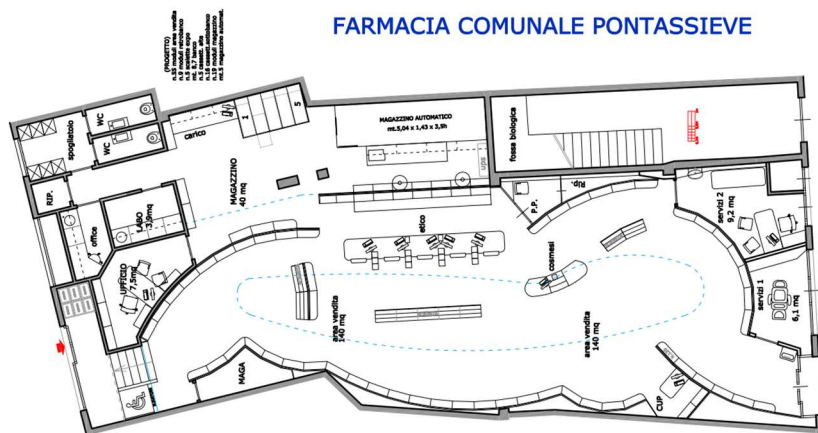
Il progetto architettonico prevede ambienti ampi e moderni, finalizzati a promuovere una percezione di benessere e serenità. Gli arredi saranno di gusto contemporaneo, caratterizzati da linee essenziali e materiali selezionati per veicolare professionalità e innovazione. La zona vendita sarà ampia, consentendo l'esposizione di una vasta gamma di prodotti; inoltre, sono previste sale dedicate ai servizi per garantire spazi riservati destinati a consulenze e assistenza individuale.

Un elemento distintivo sarà rappresentato dall'introduzione di un magazzino automatizzato, volto a ottimizzare la gestione delle scorte e a rendere più efficiente la dispensazione dei farmaci. Tale soluzione tecnologica permetterà al personale farmacista di dedicare maggiore attenzione al cliente, focalizzandosi su attività consulenziali e servizi di supporto, anziché sulla sola logistica di magazzino.

La farmacia sarà dotata di doppio ingresso, così da agevolare l'accessibilità da diverse direttrici: l'ingresso principale servirà la popolazione di Pontassieve e i visitatori, mentre il secondo ingresso garantirà un collegamento diretto con la futura Casa della Comunità, favorendo l'integrazione tra i servizi sanitari e la rete territoriale.

BAKER TILLY REVISIA S.p.A.

In linea con la missione di offrire servizi complessi oltre la mera dispensazione di farmaci, saranno predisposti spazi per consulenze, somministrazione di vaccini e iniziative di educazione alla salute, assicurando un'assistenza completa e personalizzata per le esigenze dell'utenza.



In sintesi, la nuova farmacia rappresenta un esempio di innovazione e dedizione al benessere della collettività, offrendo ambienti all'avanguardia, soluzioni tecnologiche avanzate e una gamma di servizi mirati a soddisfare le necessità attuali e future dei cittadini.

3.2.2. INVESTIMENTO PREVISTO

3.2.2.1. REALIZZAZIONE FARMACIA

La costruzione della nuova farmacia prevede un periodo di lavorazione stimato tra le 4 e le 6 settimane. Il costo totale per la realizzazione e l'arredo architettonico ammonta a € 799.369, importo che verrà ammortizzato in otto anni, con un impatto annuale sul bilancio pari a € 99.921,24.

OPERE EDILI	€ 115.042,90	IMPIANTO ALLARME + TVCC	€ 25.000,00
ARREDI e COMPLEMENTI	€ 296.895,00	IMPIANTO DATI	€ 8.000,00
ACCESSORI	€ 3.380,00	LEDWALL	€ 15.000,00
APPARECCHI ILLUMINANTI	€ 18.052,00	IMPIANTO IDRAULICO	€ 6.000,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 60.000,00	INFISSI	€ 36.000,00
IMPIANTO CLIMA	€ 35.000,00	SMALTIMENTI	€ 6.000,00
IMPIANTO CANALIZZATO	€ 25.000,00	PHARMATEK	€ 150.000,00
TOTALE IMPONIBILE			€ 799.369,90

Al termine dell'ottavo anno è programmato un intervento di riammodernamento della farmacia, finalizzato a preservarne l'attrattività commerciale. L'investimento previsto ammonta a circa € 250.000,00 e sarà soggetto ad ammortamento su un periodo di 8 anni.

3.2.2.2.ROBOT E SISTEMI ELETTRONICI

Si prevede anche l'inserimento di un robot per la distribuzione dei farmaci, il robot favorisce la distribuzione, permette un controllo attento delle giacenze, verifica la data della scadenza dei farmaci e controlla, in caso di necessità, il lotto dei farmaci e permette al farmacista di avere più tempo da dedicare al cliente. Il Costo previsto ammonta ad € 150.000 e sarà ammortizzato in 7 anni; quindi, peserà in bilancio per **€ 21.429**.

Alla fine dell'ottavo anno si prevede un intervento di ammodernamento del robot, finalizzato ad adeguarlo alle nuove esigenze gestionali e allo sviluppo tecnologico-informatico. Il costo previsto per tale aggiornamento è di € 185.000,00, anch'esso da ammortizzare in 7 anni.

È previsto l'utilizzo di computer e server dotati del relativo gestionale, per un costo annuo pari a **€ 4.000**; a partire dall'ottavo anno, il costo stimato sarà di € 6.000.

3.2.3. NASTRO ORARIO

L'orario di apertura previsto sarà dal lunedì al sabato, dalle ore 8:00 alle ore 20:00. In concomitanza con l'operatività della nuova Casa di Comunità, saranno valutati orari di apertura più consoni e funzionali rispetto alle esigenze della struttura.

Durante i turni notturni previsti dalla rotazione, la farmacia garantirà il servizio continuativo per 24 ore.

3.2.4. PERSONALE

La struttura organizzativa più adeguata per la gestione della farmacia, in relazione all'orario di apertura specificato al punto 3.2.3, prevede l'impiego di sette risorse, secondo il rapporto sopra indicato.

ORGANIGRAMMA FUNZIONALE				
N°	Funzione		Contratto	
1	Direttore	Farmacista	Assofarm	Tempo Pieno
3	Addetto Vendite	Farmacista	Assofarm	Tempo Pieno
2	Addetti Cosmesi	Impiegati	Assofarm	Tempo Pieno
1	Magazziniere	Impiegato	Assofarm	Tempo Pieno

Questa configurazione verrà implementata una volta che la farmacia sarà pienamente operativa. Inizialmente, sarà adottata una soluzione più snella.

3.2.4.1.CONTRATTO APPLICATO E COSTO DEL PERSONALE

Il Contratto Collettivo Nazionale applicato sarà quello sottoscritto da Assofarm, attualmente in corso di rinnovo. L'orario di lavoro previsto è di 39 ore settimanali distribuite su sei giorni lavorativi. Il Contratto contempla la quattordicesima mensilità e, in base all'integrativo aziendale, è previsto un premio aziendale al raggiungimento degli obiettivi di crescita e qualità concordati con le organizzazioni sindacali.

Il costo annuo complessivo è stimato in circa **€ 235.000**. Nella fase iniziale, adottando una configurazione più contenuta, si prevede un costo annuale pari a **€ 120.000**.

3.2.5. ALTRI COSTI GENERALI DIRETTI

Di seguito i costi stimati diretti su base annua come di seguito esplicitato:

- **Ammortamento locale** essendo il locale di proprietà di Farmapiana lo stesso ha un valore di ammortamento, che peserà annualmente per **€ 11.000**;
- **Utenza Luce** si stima un costo annuale di **€ 13.500**. Nel costo è compreso il condizionamento climatico della farmacia;
- **Spese Telefoniche** si stima un costo annuo di **€ 2.020**, comprensivo dei costi dei dati;
- **Spese Cellulari** si stima un costo annuo di **€ 108**;
- **Vigilanza** si stima un costo annuo di **€ 780**;
- **Trasporti Valori e Sicurezza** si stima un costo annuo di **€ 2.400**;
- **Pulizie** si stima un costo annuo di **€ 15.240**;
- **Tari** si stima un costo annuo di **€ 2.000** (da verificare con il Comune);
- **Assicurazione** si stima un costo annuo di **€ 5.000**.

3.2.5.1. ALTRI COSTI GENERALI INDIRETTI

Di seguito è riportato l'importo totale dei costi indiretti. Tra i costi indiretti si includono le spese relative al personale della direzione amministrativa, ai membri del Consiglio di Amministrazione, al software contabile, all'elaborazione dei cedolini paga comprensivi dei sistemi di rilevazione presenze, ai sistemi dei registratori di cassa, ai servizi prestati da professionisti esterni e alla quota parte della struttura del magazzino centrale di Farmapiana. I costi indiretti, calcolati come percentuale del fatturato, ammontano complessivamente a **€ 10.000**.

3.2.6. RICAVI

Sul fronte dei Ricavi si stima nel primo anno di gestione un fatturato, che si dovrebbe attestare su circa **€ 700.000** negli anni successivi si stima una crescita annua compresa fra il 3% ed il 7%. Poi successivamente, con l'apertura della Casa di Comunità si può ipotizzare una crescita ulteriore.

Il margine di contribuzione lordo si attesterà su un margine medio, riequilibrando la vendita fra l'etico ed il commerciale, del 38%

3.2.7. BUSINESS PLAN PROSPETTICO CASA DI COMUNITÀ

BUSINESS PLAN FARMACIA PONTASSIEVE CASA COMUNITA'																
DESCRIZIONE	ANNO 2026	ANNO 2027	ANNO 2028	ANNO 2029	ANNO 2030	ANNO 2031	ANNO 2032	ANNO 2033	ANNO 2034	ANNO 2035	ANNO 2036	ANNO 2037	ANNO 2038	ANNO 2039	ANNO 2040	ANNO 2041
RICAVI DI ESERCIZIO	700.000	750.000	800.000	1.050.000	1.100.000	1.122.000	1.144.440	1.167.329	1.190.675	1.214.489	1.238.779	1.263.554	1.288.825	1.314.602	1.340.894	1.367.712
RICAVI DIVERSI	15.000	15.500	16.250	18.000	21.500	22.500	22.725	22.952	23.182	23.414	23.648	23.884	24.123	24.364	24.608	24.854
= PROVENTI LORDI	715.000	765.500	816.250	1.068.000	1.121.500	1.144.500	1.167.165	1.190.281	1.213.857	1.237.902	1.262.426	1.287.438	1.312.948	1.338.966	1.365.502	1.392.566
COSTO DEL VENDUTO	434.000	465.000	496.000	651.000	682.000	695.640	709.553	723.744	738.219	752.983	768.043	783.404	799.072	815.053	831.354	847.981
= MARGINE DI CONTRIBUZIONE	281.000	300.500	320.250	417.000	439.500	448.860	457.612	466.537	475.638	484.919	494.384	504.035	513.877	523.913	534.148	544.584
Fitti passivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utenza luce	13.500	13.635	13.771	13.909	14.048	14.189	14.331	14.474	14.619	14.765	14.912	15.062	15.212	15.364	15.518	15.673
Spese Telefoniche	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	2.322	2.345
Spese cellulari	108	109	110	111	112	114	115	116	117	118	119	120	122	123	124	125
Vigilanza	780	788	796	804	812	820	828	836	845	853	862	870	879	888	897	906
Trasporti Valori e sicurezza	2.400	2.424	2.448	2.473	2.497	2.522	2.548	2.573	2.599	2.625	2.651	2.678	2.704	2.731	2.759	2.786
Pulizie	15.240	15.392	15.546	15.702	15.859	16.017	16.178	16.339	16.503	16.668	16.834	17.003	17.173	17.345	17.518	17.693
Tari	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299	2.322
Assicurazione	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	5.805
Costi del Personale	120.000	125.000	135.000	224.800	229.000	235.870	242.946	250.234	257.742	265.474	273.438	281.641	290.090	298.793	307.757	316.990
Ammortamenti	125.350	125.350	125.350	125.350	125.350	125.350	125.350	103.921	63.679	63.679	63.679	63.679	63.679	63.679	63.679	37.250
= COSTI DIRETTI DI GESTIONE	286.398	291.808	302.223	392.441	397.064	404.361	411.869	398.164	365.870	374.046	382.460	391.116	400.023	409.189	418.619	401.895
= MARGINE OPERATIVO	-5.398	8.692	18.027	24.558	42.436	44.499	45.743	68.373	109.769	110.873	111.924	112.919	113.853	114.724	115.528	142.689
Canone di Concessione Fisso	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.225	30.452	30.680	30.910	31.142	31.376	31.611	31.848	32.087	32.327	32.570
Canone di Concessione Variabile				10.500	11.000	11.220	11.444	11.673	11.907	12.145	12.388	12.636	12.888	13.146	13.408	13.674
Spese Generi Amministrazione e Magazzino	10.000	10.300	10.609	10.927	11.255	11.593	11.941	12.299	12.668	13.048	13.439	13.842	14.258	14.685	15.126	15.580
RISULTATO DELLA GESTIONE	-45.398	-31.608	-22.582	-26.869	-9.819	-8.539	-8.093	13.721	54.284	54.538	54.722	54.830	54.860	54.806	54.929	81.394

4. CANONE DI CONCESSIONE

Per la gestione della farmacia attualmente operativa presso la Coop, nonché per quella di futura realizzazione, è stabilito un canone annuo di concessione complessivo pari a € 150.000, dettagliatamente ripartito come segue:

- **€ 120.000** per la farmacia esistente con sede presso la Coop;
- **€ 30.000** per la nuova farmacia da attivare.

Inoltre, si precisa che, al raggiungimento di un fatturato annuo complessivo pari a € 3.000.000, al netto dell'IVA (calcolato sulla somma dei ricavi delle due farmacie), sarà applicato un canone di concessione variabile corrispondente all'1% del fatturato, anch'esso determinato al netto dell'IVA.

Il canone di concessione dovrà essere versato entro un periodo massimo di cinque mesi dalla chiusura di ciascun esercizio, relativamente a ogni anno di validità della concessione.

5. CONCLUSIONI

La concessione delle Farmacie Comunali a una società interamente pubblica, costituita come società benefit, rappresenta una scelta strategica e lungimirante da parte dell'Amministrazione Comunale. In un contesto in cui i servizi sanitari territoriali devono evolversi per rispondere alle nuove esigenze della cittadinanza, questa operazione si configura non solo come un'opportunità di efficientamento gestionale, ma anche come un modello innovativo di presidio sociale.

La società concessionaria, grazie alla sua natura pubblica e al suo statuto benefit, si impegna a coniugare sostenibilità economica, innovazione tecnologica e impatto sociale positivo. La gestione della farmacia sarà orientata a:

- **Modernizzazione dei servizi:** introduzione di strumenti digitali per la prenotazione, la consulenza farmaceutica e la gestione delle terapie, con particolare attenzione all'accessibilità per le fasce più fragili.
- **Presidio sanitario di prossimità:** rafforzamento del ruolo della farmacia come punto di riferimento per la salute pubblica, in sinergia con medici di base, ASL e servizi sociali.
- **Responsabilità sociale:** promozione di iniziative di educazione sanitaria e campagne di prevenzione attraverso le "giornate della salute", con alcune giornate accessibili dai cittadini a visite specialistiche in forma gratuita.
- **Reinvestimento sul territorio:** gli utili generati saranno in parte reinvestiti in progetti di welfare locale, sostenendo politiche di inclusione, salute e benessere.

Questa concessione non rappresenta una semplice esternalizzazione, ma un vero e proprio **patto di fiducia** tra il Comune e una società che condivide i valori pubblici e l'impegno verso la comunità. Il modello benefit garantisce che ogni scelta gestionale sia guidata non solo da criteri economici, ma anche da obiettivi di impatto sociale e ambientale.

In conclusione, il progetto delineato in questo Business Plan pone le basi per delle farmacie comunali che non solo funzioneranno meglio, nonostante il pregevole lavoro degli attuali addetti, ma **faranno del bene**. Delle farmacie che curano, informano, accompagnano e sostengono. Le farmacie che diventano parte integrante del tessuto sociale, contribuendo attivamente alla salute e alla coesione della comunità.

6. ALLEGATO A

ALLEGATO "A" all'atto n. 12104 della Raccolta

STATUTO di "FARMAPIANA Società Benefit S.p.A." in breve "FARMAPIANA SB S.p.A."

TITOLO I

COSTITUZIONE – DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA – OGGETTO

ARTICOLO 1

COSTITUZIONE

1. È costituita, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, una società per azioni, a capitale interamente pubblico, denominata "FARMAPIANA Società Benefit S.p.A.", in breve "FARMAPIANA SB S.p.A."
2. La società svolge le attività di cui all'oggetto sociale utilizzando le modalità dell'affidamento diretto "in house providing" ex art. 16 D. lgs. 19 agosto 2016, n. 175 nell'interesse dei soci pubblici che detengono interamente il capitale sociale, così come descritto nel contratto di servizio.
3. La società è soggetta al controllo analogo congiunto da parte dei soci nelle forme previste dal successivo art. 22.
4. La società può svolgere attività anche nei confronti di soggetti non soci a condizione che almeno l'80% (ottanta per cento) del suo fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dai propri soci. Rientra tra i compiti affidati dai soci anche la distribuzione intermedia e l'erogazione di servizi di cui al successivo art. 4, comma 2

ARTICOLO 2

SEDE

1. La società ha sede legale in Campi Bisenzio.
2. L'istituzione o soppressione di filiali, uffici, sedi secondarie e sportelli potrà essere deliberata dal Consiglio di amministrazione.
3. Nelle forme di legge potranno essere istituite sedi secondarie.

ARTICOLO 3

DURATA

1. La durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2080 (duemilaottanta) e potrà essere prorogata con delibera dell'Assemblea Straordinaria, che può altresì stabilire lo scioglimento anticipato della società.

ARTICOLO 4

OGGETTO, SCOPO E RELATIVE ATTIVITÀ

1. La società ha per oggetto la gestione di farmacie.
2. Costituiscono oggetto della società in quanto rientranti nella gestione di farmacie, a titolo esemplificativo:
 - la dispensazione e vendita al pubblico di specialità farmaceutiche per uso umano e veterinarie, prodotti generici, prodotti galenici officinali e magistrali, omeopatici, presidi medico-chirurgici, articoli sanitari, prodotti di medicazione, alimenti per la prima infanzia, prodotti dietetici, prodotti cosmetici per l'igiene personale, complementi alimentari, prodotti apistici, integratori della dieta, prodotti di erboristeria, apparecchi medicali ed elettromedicali e tutti gli altri prodotti normalmente in vendita nelle farmacie;
 - la distribuzione intermedia alle farmacie pubbliche e private e alle strutture sanitarie di prodotti del settore farmaceutico e parafarmaceutico,
 - la gestione di servizi complementari all'esercizio delle farmacie nel quadro del Servizio Sanitario Nazionale e della legislazione nazionale e regionale vigente, l'informazione ed educazione finalizzata al corretto uso del farmaco.

- la vendita di articoli di vestiario confezionati, accessori di abbigliamento, biancheria, calzature per la mamma, il bambino, lo sportivo;
- la vendita di libri e altre pubblicazioni, giornali e riviste attinenti alla salute e il benessere, giocattoli e prodotti per l'infanzia;
- l'effettuazione di test di auto-diagnosi e di servizi di carattere sanitario rivolti all'utenza;
- la gestione della distribuzione all'ingrosso, anche al di fuori del territorio comunale, di specialità farmaceutiche per uso umano e veterinarie, di prodotti parafarmaceutici e di articoli vari normalmente collegati con il servizio farmaceutico, nonché la prestazione di servizi utili complementari e di supporto all'attività commerciale;
- la promozione, la partecipazione e la collaborazione ai programmi di medicina preventiva, di informazione e educazione sanitaria, di ricerca e di aggiornamento professionale;
- la partecipazione a iniziative in ambito sanitario e sociale;
- la fornitura di materiale di medicazione, di presidi medico-chirurgici, di reattivi e diagnostici, di apparati protesici e apparecchi elettromedicali.

3. Nell'oggetto sociale rientrano anche:

- tutte le attività strumentali e/o complementari a quelle sopra indicate ivi compresi l'acquisto, la vendita, la permuta, il noleggio, la manutenzione e la riparazione degli immobili, delle opere, degli impianti, dei macchinari, degli automezzi e di altri beni mobili in genere;
- studi, ricerche, consulenze, progettazione, informazione e formazione, assistenza tecnico-economica, fornitura di servizi a Enti pubblici e privati, a figure professionali operanti nel settore dei pubblici servizi di carattere sociosanitario, a farmacie pubbliche e private, a strutture sanitarie pubbliche e private, nei limiti consentiti dalla legge e sulla base degli indirizzi dell'organismo di cui al successivo art. 22.
- la partecipazione a iniziative in ambito sanitario e sociale;

4. In qualità di Società benefit, Farmapiana SB S.p.A. intende perseguire le finalità di beneficio comune di cui al seguente elenco e operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territorio, ambiente, enti, associazioni e altri portatori di interesse anche attraverso: la promozione, la partecipazione e la collaborazione ai programmi di medicina preventiva, di informazione ed educazione sanitaria, di ricerca e di aggiornamento professionale;

5. Per il raggiungimento dello scopo sociale la società può compiere tutte le operazioni industriali, commerciali, mobiliari e immobiliari a esso attinenti e strumentali, e comunque ritenute utili. Può svolgere un ruolo di stimolo al miglioramento del servizio di erogazione del farmaco nel suo complesso, anche attraverso: - la localizzazione ottimale delle farmacie sul territorio degli enti soci; - la partecipazione a iniziative a carattere socioeducativo volte alla diffusione di un miglior uso del farmaco da parte del cittadino;

- la realizzazione di una "carta dei diritti dell'utente della farmacia"; - l'immissione sul mercato di prodotti di alto livello qualitativo, di prodotti difficilmente reperibili e di tutti i prodotti che necessitano all'utenza per la prevenzione e la cura delle malattie;
- la qualificazione e la preparazione degli operatori.

6. Le predette finalità dovranno essere perseguite salvaguardando i principi di efficienza, economicità ed efficacia.

7. Sono peraltro tassativamente escluse dall'oggetto sociale le attività professionali riservate, la sollecitazione del pubblico risparmio, l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di natura finanziaria, l'erogazione di credito al consumo anche nell'ambito dei propri soci, l'attività di intermediazione mobiliare disciplinata e regolamentata dalla legge 2 gennaio 1991 n.1, l'attività nel settore della produzione e informazione scientifica del farmaco nonché attività medica.

ARTICOLO 5 DISPOSIZIONI SULLA SOCIETÀ BENEFIT

1. Responsabile dell'Impatto

La società individua il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare le funzioni e i compiti volti al perseguimento delle finalità di beneficio comune di cui all'art. 4 (Oggetto sociale), comma 4 del presente Statuto. Il soggetto responsabile è denominato "Responsabile dell'Impatto".

Il Responsabile dell'Impatto è nominato dall'Organo Amministrativo, sentito il parere del Collegio Sindacale, e deve possedere adeguate competenze professionali in materia di sostenibilità, valutazione dell'impatto sociale e ambientale, e rendicontazione non finanziaria. La nomina ha durata triennale ed è rinnovabile.

Il Responsabile dell'Impatto ha accesso a tutte le informazioni aziendali necessarie per l'espletamento delle proprie funzioni, può richiedere dati e documentazione a tutte le funzioni organizzative della società e partecipa, senza diritto di voto, alle riunioni dell'Organo Amministrativo quando all'ordine del giorno figurino argomenti attinenti al perseguimento delle finalità di beneficio comune.

2. Relazione annuale di impatto - Contenuti e modalità di redazione

Il Responsabile dell'Impatto redige annualmente una relazione sul perseguimento delle finalità di beneficio comune (Report di Impatto annuale) secondo quanto disposto dall'art. 1 c. 382 della L. 208/2015.

La relazione deve contenere:

- la descrizione degli obiettivi specifici, delle modalità e delle azioni attuate dall'organo amministrativo per il perseguimento delle finalità del beneficio comune, con evidenziazione dei risultati raggiunti;
- la valutazione dell'impatto generato utilizzando lo standard di valutazione esterno B Impact Assessment (BIA), con particolare riferimento agli indicatori di performance sociale e ambientale specifici del settore farmaceutico e dei servizi pubblici locali;
- l'indicazione degli obiettivi di beneficio comune da perseguire nel successivo esercizio, con definizione di target misurabili e cronoprogramma di attuazione;
- l'analisi delle modalità attraverso cui la società ha operato in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territorio, ambiente, enti, associazioni e altri portatori di interesse;
- la rendicontazione delle attività di promozione, partecipazione e collaborazione ai programmi di medicina preventiva, di informazione ed educazione sanitaria, di ricerca e di aggiornamento professionale;
- l'evidenziazione delle sinergie realizzate tra le finalità di beneficio comune e l'attività di gestione delle farmacie nell'ambito del Servizio Sanitario Nazionale.

3. Cronoprogramma e procedure di approvazione

Il Responsabile dell'Impatto predispone una bozza della relazione annuale entro il 31 marzo di ogni anno, riferita all'esercizio precedente. La bozza è trasmessa contestualmente all'Organo Amministrativo e al Collegio Sindacale per le rispettive valutazioni.

L'Organo Amministrativo esamina la bozza entro trenta giorni dal ricevimento e può formulare osservazioni e richieste di integrazione, delle quali il Responsabile dell'Impatto tiene conto nella redazione della versione definitiva, mantenendo la propria autonomia di valutazione tecnica.

Il Collegio Sindacale verifica la coerenza della relazione con i dati di bilancio e la conformità alle disposizioni normative, esprimendo le proprie considerazioni nella relazione annuale di cui all'art. 2429 del Codice civile.

La relazione definitiva è approvata dall'Organo Amministrativo contestualmente all'approvazione del bilancio di esercizio, del quale costituisce allegato integrante.

L'Organo Amministrativo assume la responsabilità formale della relazione approvata.

4. Pubblicazione e trasparenza

La relazione approvata è resa pubblica attraverso:

- pubblicazione integrale sul sito internet della società, in sezione facilmente accessibile e chiaramente identificabile;
- deposito presso il Registro delle Imprese contestualmente al bilancio di esercizio;
- trasmissione ai soci pubblici e al Comitato dei Soci di cui all'art. 22;
- messa a disposizione presso le farmacie gestite dalla società per la consultazione da parte dell'utenza.

Entro sessanta giorni dall'approvazione del bilancio, il Responsabile dell'Impatto organizza una presentazione pubblica dei risultati della relazione, coinvolgendo i rappresentanti degli enti soci, delle organizzazioni del territorio e degli altri portatori di interesse.

5. Sistema di monitoraggio continuo

Il Responsabile dell'Impatto attiva un sistema di monitoraggio continuo del perseguimento delle finalità di beneficio comune, attraverso:

- rilevazione trimestrale degli indicatori di performance sociale e ambientale;
- verifica semestrale dello stato di avanzamento degli obiettivi programmati;
- segnalazione tempestiva all'Organo Amministrativo di eventuali criticità o scostamenti significativi rispetto agli obiettivi prefissati.

Il sistema di monitoraggio è coordinato con le attività di controllo interno della società e con le funzioni di vigilanza esercitate dal Collegio Sindacale.

6. Coordinamento con il controllo analogo

Le attività del Responsabile dell'Impatto sono coordinate con le funzioni di controllo esercitate dal Comitato dei Soci di cui all'art. 22, evitando duplicazioni e garantendo sinergie informative.

Il Responsabile dell'Impatto partecipa, su invito, alle riunioni del Comitato dei Soci quando all'ordine del giorno figurino argomenti attinenti al perseguimento delle finalità di beneficio comune, fornendo gli elementi informativi necessari per l'esercizio del controllo analogo.

7. Standard di valutazione e criteri di applicazione

Ai fini della valutazione del perseguimento del beneficio comune, la società si avvale dello standard di valutazione esterno internazionale "B Impact Assessment (BIA)" sviluppato da B Lab, ente credibile e competente, non controllato né collegato alla società.

L'applicazione dello standard BIA è adattata alle specificità del settore farmaceutico e dei servizi pubblici locali, con particolare attenzione agli indicatori relativi a:

- accessibilità e qualità del servizio farmaceutico;
- contributo alla salute pubblica e alla prevenzione;
- sostenibilità ambientale delle attività;

- impatto sociale sul territorio di riferimento; ● trasparenza e governance responsabile.

8. Benefit Director

La società può nominare un Benefit Director, quale membro del Consiglio di amministrazione o soggetto esterno indipendente, con il compito di monitorare il perseguimento delle finalità di beneficio comune di cui all'art. 4, comma 4 del presente Statuto.

Il Benefit Director è nominato dall'Assemblea dei soci su proposta dell'Organo Amministrativo e resta in carica per la durata stabilita nell'atto di nomina. Può essere revocato solo per giusta causa, con deliberazione motivata dell'Assemblea ordinaria.

Il Benefit Director ha il compito di:

- a) monitorare che la società svolga la propria attività economica in modo responsabile, sostenibile e trasparente, perseguendo le finalità di beneficio comune dichiarate nello Statuto;
- b) esprimere pareri e formulare raccomandazioni al Consiglio di Amministrazione in merito alle decisioni strategiche e operative, per garantirne la conformità agli impegni di beneficio comune;
- c) partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione con diritto di parola, ma senza diritto di voto, ove non sia già membro dello stesso;
- d) collaborare con il Responsabile dell'Impatto nella definizione degli obiettivi e nella valutazione dei risultati conseguiti.

9. Controlli e verifiche

Il Collegio Sindacale verifica annualmente l'adeguatezza del sistema di monitoraggio e rendicontazione delle finalità di beneficio comune, esprimendo specifiche considerazioni nella propria relazione.

L'Organo Amministrativo può disporre verifiche periodiche sull'efficacia del sistema di perseguimento delle finalità di beneficio comune, anche avvalendosi di consulenti esterni qualificati.

I risultati delle verifiche sono comunicati al Comitato dei Soci e costituiscono elemento di valutazione per l'eventuale revisione degli obiettivi e delle modalità di perseguimento del beneficio comune.

TITOLO II SOCI – CAPITALE SOCIALE – AZIONI

ARTICOLO 6

SOCI

1. Possono essere soci di "Farmapiana SB S.p.A." i Comuni e le Province della Regione Toscana, gli enti pubblici ed altri soggetti, di diritto pubblico o privato, purché a capitale interamente pubblico.
2. Ai sensi delle norme di legge riguardanti le società rispondenti al modello in house providing, la quota del capitale pubblico, detenuto sia direttamente che indirettamente, non potrà mai essere inferiore al 100% (cento per cento) del capitale sociale per tutta la durata della Società, salvo partecipazioni del capitale privato prescritte da norme di legge. È inefficace nei confronti della Società ogni trasferimento di azioni o di diritti di opzione idoneo a fare venire meno l'esclusività del capitale pubblico.
3. Il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e dell'eventuale revisore contabile per tutti i rapporti con la società è quello risultante dal libro dei soci.

ARTICOLO 7 CAPITALE SOCIALE

1. Il capitale sociale ammonta ad euro 8.756.744,00 (ottomilionisettecentocinquantaseimilasettecentoquarantaquattro virgola zero zero) ed è suddiviso in numero 8.756.744 (ottomilionisettecentocinquantaseimilasettecentoquarantaquattro) azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna aventi i diritti di cui ai successivi articoli del presente statuto.

2. Il capitale sociale può essere aumentato o ridotto ai sensi della legge e del presente statuto.

ARTICOLO 8

INGRESSO NUOVI SOCI

1. I Soci consentono l'ingresso nella società, con apposita delibera assembleare assunta con le maggioranze previste, di nuovi soci che condividano le finalità e l'oggetto sociale.

ARTICOLO 9

AZIONI

1. Le azioni sono indivisibili e nominative.
2. Ogni azione ordinaria dà diritto ad un voto sia nelle assemblee ordinarie che in quelle straordinarie.
3. Le eventuali azioni aventi diritti diversi da quelle già emesse godono dei diritti espressamente previsti nell'atto che ne disciplina l'emissione. In particolare, l'assemblea dei soci potrà creare nuove categorie di azioni fornite di diritti diversificati, anche per quanto riguarda la partecipazione delle perdite, deliberando le necessarie modifiche statutarie secondo quanto disposto dall'articolo 2348 del Codice civile.
4. La società potrà emettere azioni prive di diritto di voto o con diritto di voto limitato a particolari argomenti purché complessivamente tali azioni non eccedano la metà del capitale sociale.

ARTICOLO 10

TRASFERIMENTO DELLE AZIONI

1. Le azioni sono trasferibili solo ai soci ovvero agli enti locali che affidino alla società la gestione dei servizi pubblici coerenti con l'oggetto sociale previsto al precedente art. 4, di cui sono titolari.
2. In caso di aumento del capitale non derivante da conferimenti conseguenti all'ingresso di nuovi soci è riservato agli azionisti il diritto di opzione così come disciplinato e regolamentato dalle disposizioni a tale riguardo contenute nel Codice civile e nelle speciali leggi in materia con l'unica eccezione rappresentata dal termine concesso ai soci per esercitare il diritto di opzione, che non potrà essere inferiore a 3 mesi.
3. Ogni socio ha diritto di prelazione per l'acquisto della titolarità di azioni che altro socio intenda trasferire.
4. Il socio che intende trasferire a terzi, necessariamente tra i soggetti indicati al precedente art. 5, comma 1, tutte o parte delle proprie azioni deve darne preventiva comunicazione al Presidente del Consiglio di amministrazione e agli altri soci con lettera raccomandata A/R contenente le modalità di vendita, il prezzo, le modalità di pagamento e il nome del terzo o dei terzi disposti all'acquisto.
5. Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta comunicazione, il socio che intende esercitare il diritto di prelazione sulle azioni poste in vendita deve informare per iscritto il Presidente del Consiglio di amministrazione sulla sua volontà di acquistare.
6. Scaduto tale termine il diritto si intende rinunciato e il socio potrà trasferire le proprie azioni al terzo.

7. La cessione totale delle azioni comporta la cessazione dell'affidamento del servizio da parte dell'ente locale cedente, salva la conseguente regolazione dei rapporti economici tra l'ente e la società.
8. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato su tutte le azioni offerte in prelazione e non potrà essere condizionato.
9. Qualora l'offerta venga accettata da più soci il diritto di prelazione verrà attribuito fra gli stessi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale della società.
10. Qualora, pur comunicando di voler esercitare la prelazione, taluno dei soci o dichiarare di non essere d'accordo sul prezzo ovvero su altre modalità o condizioni del trasferimento, avrà comunque diritto di esercitare la prelazione obbligandosi a offrire il prezzo ovvero ad accettare le modalità e le condizioni del trasferimento stabilite dall'organo arbitrale di cui all'art. 30 che assumerà, in tal caso, anche la veste e le funzioni di organo arbitratore.
11. Nella propria valutazione l'organo arbitratore dovrà tener conto, con equo apprezzamento, della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, della sua posizione nel mercato, del prezzo e delle condizioni offerti dall'eventuale potenziale acquirente ove egli appaia di buona fede, nonché di ogni circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione al fine della determinazione del valore di titoli azionari (egli dovrà, inoltre, avuto riguardo al numero di azioni e/o obbligazioni convertibili e/o warrants e/o diritti di opzione offerti in vendita, attribuire – in conformità a criteri di mercato – un premio di maggioranza in caso di cessione del pacchetto di maggioranza ovvero di cessione congiunta di più pacchetti di minoranza tali da raggiungere o consentire di fare raggiungere la maggioranza del capitale sociale, e un decremento valutativo in caso di cessione di pacchetti di minoranza).
12. L'organo arbitratore comunicherà contemporaneamente a tutti i soci la propria valutazione non appena sarà stata resa.
13. All'arbitratore si applica la procedura prevista all'art. 28.
14. L'ente beneficiario del trasferimento della proprietà, dell'usufrutto od ogni altro diritto sulle azioni della società, acquista i diritti amministrativi inerenti alle azioni e sarà legittimato a chiedere l'iscrizione nel libro soci solo se in grado di dimostrare che la procedura sopra descritta sia stata completamente rispettata.
15. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai trasferimenti di diritti di opzione derivanti da aumenti di capitale, di obbligazioni convertibili e di warrants.

ARTICOLO 11

ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE

1. La Società, previa deliberazione dell'assemblea straordinaria, può acquistare azioni proprie ai sensi e nei limiti di cui agli articoli 2357 e seguenti del Codice civile.
2. L'acquisto è consentito esclusivamente nei limiti delle riserve distribuibili e degli utili disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato e purché tale operazione non alteri la natura della società quale soggetto in house providing, interamente partecipato da enti pubblici.
3. L'assemblea che autorizza l'acquisto determina il numero massimo di azioni acquistabili, la durata dell'autorizzazione (non superiore a 18 mesi) e il corrispettivo minimo e massimo.
4. Restano ferme le disposizioni del D.lgs. 175/2016 in materia di società a partecipazione pubblica.

ARTICOLO 12

CERTIFICATI AZIONARI

1. La società non ha l'obbligo di emettere i titoli azionari, se non richiesti dal socio interessato.

2. Essa può emettere certificati provvisori firmati da almeno due amministratori, fra i quali il Presidente.
3. La qualifica di azionista, nei rapporti con la Società, viene acquistata unicamente attraverso l'iscrizione nell'apposito libro soci.

ARTICOLO 13 OBBLIGAZIONI

1. La società potrà emettere obbligazioni ordinarie, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 2412 del Codice civile e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

TITOLO III ORGANI DELLA SOCIETÀ ARTICOLO 14

ORGANI

1. Sono organi della società l'Assemblea, l'Organo di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

TITOLO IV L'ASSEMBLEA ARTICOLO 15 ASSEMBLEA

1. L'Assemblea è costituita dagli azionisti.
2. L'Assemblea è ordinaria o straordinaria.
3. L'assemblea ordinaria delibera su tutti gli atti di sua competenza previsti dalla legge ed inoltre approva il bilancio di previsione, che deve comprendere la definizione delle politiche tariffarie, la definizione del piano periodico degli investimenti e il piano dei finanziamenti.
4. L'assemblea degli azionisti, sia ordinaria che straordinaria, è convocata dall'organo amministrativo nei termini di legge, anche fuori dalla sede sociale o in un diverso comune, purché in territorio italiano.
5. Ove consentito dalla legge, l'assemblea è convocata con raccomandata con avviso di ricevimento o con PEC (Posta Elettronica Certificata) da far pervenire almeno otto giorni prima al domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e dell'eventuale revisore, fatta salva comunque la facoltà per l'organo amministrativo di ricorrere alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, in alternativa all'invito diretto.
6. In mancanza delle formalità suddette, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando è rappresentato l'intero capitale sociale e ad essa partecipa la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo; nei confronti dei componenti di detti organi non presenti dovrà essere provveduto alla comunicazione prevista dalla legge a cura degli amministratori.
7. L'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio deve essere convocata almeno una volta l'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; tale termine, nei casi consentiti dalla legge, può essere elevato a 180 giorni.
8. L'assemblea straordinaria, oltre che nei casi stabiliti dalla legge, è convocata in qualsiasi momento in cui l'organo amministrativo lo ritenga opportuno.

ARTICOLO 16 PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA

1. All'assemblea possono intervenire tutti gli azionisti iscritti nel libro dei soci da almeno cinque giorni e quelli che, in possesso delle ricevute, abbiano depositato le loro azioni nello stesso termine presso la sede sociale.
2. All'assemblea può altresì partecipare, qualora la società abbia emesso obbligazioni, il rappresentante comune degli obbligazionisti.

3. Gli azionisti possono farsi rappresentare in assemblea da persone che non siano amministratori, sindaci o dipendenti della società mediante delega scritta.
4. L'assemblea può essere tenuta con interventi dislocati in più luoghi indicati nell'avviso di convocazione, contigui o meno ed audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale ed i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci.
5. In particolare, è necessario che:

sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione; sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli even-

ti assembleari oggetto di verbalizzazione; sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazio-

ne simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno; vengano indicati nell'avviso di convocazione, ad eccezione dell'assemblea in forma totalitaria, i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

ARTICOLO 17

SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

1. L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di amministrazione o dall'Amministratore Unico. In caso di assenza o impedimento di quest'ultimo sarà essa stessa a nominare il Presidente.
2. L'Assemblea provvede alla nomina del suo segretario, scelto anche fra le persone estranee alla società.
3. Nell'Assemblea straordinaria le funzioni del segretario dovranno essere svolte da un notaio.
4. La verifica della regolarità delle deleghe e in genere del diritto dei presenti a partecipare all'Assemblea spetta al Presidente.
5. Delle operazioni assembleari deve essere redatto, nelle forme di legge, apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario oppure redatto da un notaio, ove occorra, e trascritto in apposito libro.
6. In caso di parità di voti la proposta oggetto di votazione assembleare viene respinta.

ARTICOLO 18

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

1. L'assemblea straordinaria è regolarmente costituita:
 - in prima convocazione, con la presenza di soci che rappresentino, in proprio o per delega, almeno la metà del capitale sociale;
 - in seconda convocazione, con la presenza di soci che rappresentino, in proprio o per delega, almeno un terzo del capitale sociale.
2. Le deliberazioni dell'assemblea straordinaria sono validamente assunte con il voto favorevole di soci che rappresentino almeno due terzi del capitale sociale rappresentato in assemblea.
3. L'assemblea ordinaria è regolarmente costituita:
 - in prima convocazione, con la presenza di soci che rappresentino, in proprio o per delega, almeno la metà del capitale sociale;
 - in seconda convocazione, qualunque sia la quota di capitale rappresentata.
4. L'assemblea ordinaria delibera a maggioranza assoluta del capitale rappresentato in assemblea, salvo che per le deliberazioni concernenti atti di straordinaria amministrazione, per le

quali è richiesto il voto favorevole di soci che rappresentino almeno due terzi del capitale sociale rappresentato e il voto favorevole di almeno tre quinti dei soci iscritti nel libro soci, in proprio o per delega.

5. Ai fini del presente articolo, per atti di straordinaria amministrazione di competenza dell'assemblea si intendono, a titolo esemplificativo:

- l'ingresso di nuovi soci nella società

- le fusioni e scissioni;
- le variazioni dell'oggetto sociale;
- le operazioni di acquisizione o cessione di partecipazioni societarie;
- la costituzione o cessazione di rami d'azienda;
- le operazioni strategiche di investimento o dismissione di assets;
- ogni altra operazione di rilievo strategico individuata come tale nel medesimo Re-golamento.

6. Le deliberazioni concernenti materie strategiche ai fini dell'esercizio del controllo analogo congiunto sono assunte in conformità al Regolamento per il controllo analogo congiunto approvato dai soci pubblici di cui al successivo art. 22, e tenuto conto degli indirizzi espressi dal Comitato dei Soci, quale organo consultivo e di coordinamento tra gli enti partecipanti. Il Regolamento disciplina altresì le modalità di consultazione preventiva dei soci pubblici e i casi in cui sia richiesta una previa determinazione condivisa

TITOLO V ORGANO DI AMMINISTRAZIONE ARTICOLO 19

NOMINA E COMPOSIZIONE DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO

1. La società è amministrata da un Amministratore unico o da Consiglio di amministrazione composto da 3 (tre) a 5 (cinque) membri, nominati dall'Assemblea dei soci secondo le norme anche regolamentari vigenti al momento della nomina ivi comprese quelle inerenti all'equilibrio di genere e garantendo la rappresentanza proporzionale degli enti pubblici soci, secondo quanto stabilito dal Regolamento del Controllo Analogo Congiunto; in entrambi i casi gli amministratori sono rieleggibili 2. L'Organo Amministrativo dura in carica tre esercizi e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato costituito. Gli amministratori possono cessare prima del termine del mandato per rinuncia all'ufficio, ai sensi dell'art. 2385 del Codice civile, ovvero per revoca o decadenza, nei casi previsti dalla legge e dal presente statuto.

3. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli fino alla successiva Assemblea che provvede alla nuova nomina.

Nel caso in cui sia venuta meno la maggioranza dei consiglieri, si applica l'art. 2386 del Codice civile. Invece la cessazione dell'Amministratore unico per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito

ARTICOLO 20 CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

1. Nel caso l'Assemblea nomini un Consiglio di Amministrazione lo stesso è convocato e presieduto dal Presidente ogniqualvolta lo ritenga opportuno o ne riceva richiesta da un consigliere in carica o dal Collegio sindacale

2. Fermo restando quanto precede, il Consiglio di amministrazione si riunisce di norma una volta ogni due mesi, anche al fine di consentire una continua informativa al Collegio sindacale
3. La convocazione, contenente il giorno, l'ora, il luogo della riunione (che dovrà tenersi obbligatoriamente nel territorio italiano), e gli argomenti da trattare, viene fatta almeno cinque giorni prima dell'adunanza, tramite, alternativamente, raccomandata, telex, telefax o telegramma, o con mezzi che garantiscono la prova dell'avvenuto ricevimento salvi i casi di urgenza per i quali la convocazione deve essere fatta con gli stessi mezzi almeno quarantotto ore prima della data fissata per la riunione. Della convocazione viene dato, nello stesso termine e con le stesse modalità, avviso al Collegio Sindacale.
4. Le adunanze del Consiglio di amministrazione sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti il Consiglio stesso.
5. Le deliberazioni del Consiglio sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. In caso di parità, prevale la decisione che ha riportato il voto favorevole del Presidente o di chi presiede la seduta.
6. Il Consiglio di amministrazione può riunirsi e validamente deliberare, anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione, purché siano rispettate le prescrizioni e le garanzie stabilite dal presente statuto per l'assemblea riunita con tali mezzi e a condizione che tutti i partecipanti possono essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di partecipare alla votazione. Verificandosi tali presupposti il Consiglio di amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure trovasi il Segretario della riunione onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale nel relativo libro sociale.
7. Il Consiglio di amministrazione elegge, non necessariamente tra i propri membri, un segretario che compila i processi verbali delle adunanze del Consiglio stesso.
8. In caso di assenza il segretario è sostituito da un consigliere designato da chi presiede l'adunanza.
9. I processi verbali delle deliberazioni consiliari vengono trascritti in apposito libro e firmati dal Presidente della seduta e dal segretario.

ARTICOLO 21

POTERI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE

1. L'organo di amministrazione provvede, con ogni e più ampio potere, alla ordinaria e straordinaria amministrazione della società.
L'organo amministrativo ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione e il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto gli atti che la legge o lo statuto riservano all'Assemblea.
2. Il Consiglio di amministrazione può delegare parte delle proprie attribuzioni e dei propri poteri, nei limiti dell'articolo 2381 del Codice civile, a uno dei suoi membri, che assume la qualifica di consigliere delegato e al quale competerà la rappresentanza della società verso i terzi per gli atti concernenti le proprie attribuzioni.
3. Il Presidente del Consiglio di amministrazione è nominato dall'Assemblea dei soci all'atto della nomina dell'organo amministrativo.
4. Il Consiglio di amministrazione ha facoltà di eleggere, tra i propri membri, un Vicepresidente.
5. In caso di sua assenza o di impedimento, il Presidente è sostituito a ogni effetto dall'amministratore più anziano d'età ovvero, qualora nominato, dal Vicepresidente. Nei confronti dei terzi la firma dell'amministratore più anziano d'età ovvero, se nominato, del Vicepresidente costituisce a tutti gli effetti prova dell'assenza o dell'impedimento del sostituito.

ARTICOLO 22
CONTROLLO ANALOGO DEI SOCI

1. I soci esercitano sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi mediante l'istituzione di un organismo denominato "COMITATO DEI SOCI" il quale rappresenta la sede di informazione, controllo preventivo, consultazione, valutazione e verifica da parte dei soci sulla gestione e amministrazione della società e le cui modalità di nomina, composizione, poteri e criteri di funzionamento sono disciplinati mediante "Regolamento del controllo analogo congiunto" da approvarsi dagli organi di indirizzo e controllo dei rispettivi enti locali.

ARTICOLO 23
COLLEGIO SINDACALE

1. Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti ed è nominato dall'Assemblea tra soggetti iscritti nel Registro dei Revisori Contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.
2. Nella scelta dei sindaci effettivi e supplenti la società dovrà assicurare che il genere meno rappresentato ottenga almeno un componente. Parimenti la nomina dei due sindaci supplenti avviene in modo da garantire la presenza dell'uno e dell'altro genere. In caso di cessazione di un sindaco effettivo, subentra il sindaco supplente dello stesso genere di quello cessato.
2. I sindaci durano in carica tre esercizi e possono essere riconfermati.
3. È ammessa la possibilità che le adunanze del collegio sindacale si tengano per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di ricevere, trasmettere o visionare documenti; verificandosi tali presupposti, la riunione si considera tenuta nel luogo di convocazione del collegio, ove deve essere presente almeno un sindaco.
4. L'incarico ha la durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico.

ARTICOLO 24
REVISIONE LEGALE DEI CONTI

1. La revisione legale dei conti della società, in base all'art. 2409 bis Codice civile, è esercitata da un revisore legale o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro.
2. Il revisore legale, come al comma 1, dura in carica tre esercizi e viene nominato dall'Assemblea dei soci su proposta del Collegio sindacale previo espletamento delle procedure selettive previste per legge.

TITOLO IV
BILANCIO E RELAZIONI
ARTICOLO 25
BILANCIO

1. L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno. Il bilancio, unitamente alle relazioni sulla gestione, redatte dal Consiglio di amministrazione in conformità agli articoli 2427 e 2428 del Codice civile e dal collegio sindacale (articolo 2429 Codice civile), è presentato all'Assemblea per l'approvazione nei termini di cui al precedente articolo 15.
2. Almeno quindici giorni prima dell'Assemblea convocata per l'approvazione, il bilancio, la relazione sulla gestione e la relazione dei sindaci dovranno essere depositati presso la sede sociale e ivi tenuti a disposizione dei soci.

ARTICOLO 26
UTILI

1. La ripartizione degli utili netti risultanti dal bilancio avverrà in conformità alle disposizioni previste dal Codice civile e dalle Leggi speciali vigenti in materia, detratto il 5% da destinare a riserva ordinaria sino a che la stessa non raggiunga il quinto del capitale sociale.
2. L'Assemblea potrà deliberare la formazione di riserve straordinarie da effettuarsi mediante speciali accantonamenti di utili.

TITOLO VIII
SCIoglimento E LIQUIDAZIONE
ARTICOLO 27
CAUSE DI SCIoglimento

1. Le cause di scioglimento e liquidazione della società sono quelle previste dalla legge e dal presente Statuto.
2. Quando si verifica una delle cause che comportano lo scioglimento della società, l'Organo di Amministrazione deve provvedere senza indugio alla convocazione dell'Assemblea dei soci, per deliberare sulla liquidazione, sulla nomina e sui poteri del liquidatore o dei liquidatori.
3. Per quanto riguarda la sostituzione o la revoca del liquidatore valgono le disposizioni stabilite in materia dall'articolo 2487 del Codice civile.

TITOLO IX
NORME FINALI ARTICOLO 28
NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente statuto valgono le disposizioni del Codice civile e delle leggi speciali in materia.
2. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra la società e i suoi azionisti, ivi comprese le controversie relative alla validità delle delibere assembleari nonché le controversie promosse da amministratori, liquidatori, sindaci e revisori contabili ovvero nei loro confronti, aventi a oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale e per le quali non è previsto l'intervento del pubblico ministero, saranno deferite a un arbitro unico.
3. L'arbitro sarà nominato dal Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato entro 30 giorni dal deposito dell'istanza di nomina da parte dell'interessato più diligente; in difetto di nomina entro tale termine, l'arbitro sarà nominato dal Presidente della Corte di Appello di Firenze su istanza della parte interessata più diligente.
4. La modifica ovvero la soppressione della presente clausola compromissoria dovrà essere approvata all'unanimità dei soci rappresentanti l'intero capitale sociale.

F.to ANTONIO IOCCA - SIMONA


BAKER TILLY REVISA S.p.A.