

**COMUNE DI JESI**  
Provincia di Ancona

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero: 39      Data: 14/03/2008**

**OGGETTO:** INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE MASSACCESI DANIELE DI A.N. IN MERITO ALLA GESTIONE DELLE FARMACIE DA PARTE DI "JESISERVIZI SRL"

Il giorno **14 Marzo 2008**, alle ore **15:00**, nella Sala del Consiglio, in Jesi, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Eseguito l'appello nominale risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
AGNETTI SILVIO	S	MANNARINI GILBERTO	N
ALBERICI ANTONINO	S	MARASCA MATTEO	S
BELCECCHI FABIANO	N	MASSACCESI DANIELE	S
BEZZECCHERI EMILIO	S	MELAPPIONI AUGUSTO	S
BINCI ANDREA	N	MONTALI GIANNI MARIA	S
BRECCIAROLI LUCA	N	NEGOZI LEONELLO	S
BUCCI ACHILLE	N	PENNONI MARIA CELESTE	S
CARDELLI RITA	S	PENTERICCI MARCELLO	S
CHERUBINI GUGLIELMO	N	POLITA MARCO	N
CINGOLANI PAOLO	S	ROSSETTI SIRO	N
COLTORTI UGO	N	SANTARELLI PIERLUIGI	N
D'ONOFRIO MARCO	S	SANTINELLI CESARE	S
FANCELLO DANIELE	N	SANTONI MARTA	S
FRATESI CLAUDIO	N	SARDELLA MARIO	N
LILLINI ALFIO	N	TITTARELLI GIULIANO	N
LOMBARDI NAZZARENO	N		

Presenti n. 15      Assenti n. 16

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: TONELLI STEFANO, AGUZZI BRUNA, MAIOLATESI GILBERTO, ROMAGNOLI SIMONA, CONTI VALENTINA

Il consigliere straniero aggiunto KIBUUKA NANSUBUGA MOLLY risulta Presente S/N (S)

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **MANCINI LAURA**.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il **PRESIDENTE. CINGOLANI PAOLO** assume la presidenza.

Scrutatori: / .

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

**INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE MASSACCESI DANIELE DI A.N. IN MERITO ALLA GESTIONE DELLE FARMACIE DA PARTE DI JESISERVIZI SRL**

Il sottoscritto Daniele Massaccesi, Consigliere Comunale di Alleanza Nazionale,

premessò che

- con atto rep.n. 1423 del 31/07/2006 è stato stipulato il contratto di servizio per l'affidamento della gestione delle farmacie comunali alla società "Jesi Servizi Srl";
- tale contratto è stato modificato con atto rep.n. del 29/12/2006, fissando un canone annuo a carico della società di € 45.000,00, da versare al Comune di Jesi in due rate di uguale importo, scadenti il 30 giugno ed il 30 settembre di ogni anno;
- in esecuzione alle determinazioni del dirigente servizio Opere Pubbliche nn. 1169- 1455/2007, la JESISERVIZI SRL ha poi acquistato l'immobile di proprietà comunale in via San Francesco, adibito a farmacia comunale n. 1, al prezzo di € 300.000,00 + IVA, come da atto rep.n. 1562 del 15/11/2007;
- per tale motivo, l'Amministrazione Comunale di Jesi ha ritenuto necessario procedere ad una riduzione del canone di affitto d'azienda stabilito nei precedenti contratti di servizio, quantificata in una somma pari ad € 29.000,00, corrispondente all'onere annuale che la Società avrebbe dovuto e/o dovrà sostenere per l'operazione di locazione finanziaria posta in essere con l'istituto "Medioleasing S.P.A" per il finanziamento dell'acquisto;
- dal documento istruttorio in uno alla delibera n. 176 del 21/12/2007, predisposto dal servizio DIREZIONE GENERALE – ufficio staff Controllo di Gestione e Società Partecipate, è risultata la necessità di modificare il contratto di servizio relativo all'affidamento della gestione delle farmacie comunali alla JesiServiziSrl;
- la Giunta Comunale, in data 21/12/2008, ha deliberato che: "A decorrere dal 1° gennaio 2008 lo svolgimento del servizio farmaceutico comporta il pagamento da parte della società di un canone annuo di € 16.000,00, più IVA, da versare in un'unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Tale canone sarà revisionato di comune accordo con le parti, sulle basi dell'andamento della gestione delle due farmacie, a decorrere dal 2009";

chiede

1 di conoscere e le ragioni per cui il canone di affitto di azienda di una farmacia è stato stabilito a suo tempo, in € 45.000,00, a fronte di una notoria maggiore redditività di imprese di tal guisa;

2 di conoscere i motivi e le ragioni:

- che hanno spinto l'Amministrazione Comunale di Jesi, di fronte alla redditività ed alla apparente congruità di un canone di € 45.000,00 per l'affitto di azienda, a deliberare (con atto n.176 del 21/12/2007) la modifica dell'art. 7, comma 3, del contratto di servizio, rep.n. 1423 del 31/07/2006, successivamente modificato dall'art. 2 del contratto rep.n. 1455 del 29/12/2006, con Jesi Servizi Srl, che prevede, a partire dal 1° gennaio 2008, il pagamento di un canone annuo, per la gestione del servizio farmaceutico affidata alla Soc. JesiServizi Srl, pari a € 16.000,00, in luogo del precedente importo, stabilito in € 45.000,00;

- della riduzione del canone decisa a seguito della vendita alla Soc. “Jesi Servizi SRL” dell’immobile di proprietà comunale, sito in via San Francesco, adibito a farmacia comunale (n. 1), al prezzo di € 300.000,00 + Iva, in considerazione del fatto che la suddetta riduzione, che peraltro parrebbe giustificata dalla vendita del bene, appare eccessiva, poiché, anche utilizzando i parametri previsti per le quotazioni immobiliari e le locazioni dall’Agenzia del Territorio il canone poteva essere ridotto al massimo di € 12.000,00 (rispetto alla riduzione invece fatta di € 29.000,00);
- per cui l’unica beneficiaria risulterebbe essere la società “Jesi Servizi Srl”, che pur pagando annualmente lo stesso importo complessivo (€ 45.000,00) fra canone di locazione/di affitto al “Comune di Jesi” e rata del leasing a “Medioleasing” che pagava in precedenza per la gestione del servizio farmaceutico, otterrà così, al termine del leasing, la piena proprietà di un immobile – di fatto, oltretutto, indirettamente “ripagato” dal Comune! -, mentre il Comune si ritrova sì con disponibilità immediate derivanti dalla vendita di un immobile ma con un patrimonio comunale senza un cespite immobiliare (di cui, peraltro, non si sa neanche se esista una stima) e con un minor ricavo annuale, che non può essere giustificato solo dalla diminuzione dei costi per la manutenzione straordinaria, che ovviamente il Comune non dovrà più sostenere, in quanto questi ben potevano essere sostenuti in altro modo (v., ad esempio, con una anticipazione dei canoni) piuttosto che pervenire ad una alienazione;
- per cui l’A.C. ha deciso una operazione immobiliare che, di fatto, sembra antieconomica per il Comune di Jesi, che perdurando il precedente canone di affitto avrebbe potuto avere disponibilità sufficienti per eseguire le opere di manutenzione senza alienare un immobile, e così conservandolo nel suo patrimonio.

Alle ore 15,00 inizia la seduta del Consiglio Comunale.

Sono presenti in aula n.13 componenti e Kibuuka Nansubuga Molly.

PRESIDENTE DEL C.C. – PAOLO CINGOLANI: Prima di iniziare comunico ai Consiglieri Comunali che è a disposizione tutto il materiale, gli allegati del bilancio, chi non lo avesse già ritirato o avuto può ritirarlo fuori dell'aula consiliare, di fronte alla segreteria.

PUNTO N.1 - DELIBERA N.39 DEL 14.03.2008

INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE MASSACCESI DANIELE DI A.N. IN MERITO ALLA GESTIONE DELLE FARMACIE DA PARTE DI JESISERVIZI SRL

Entrano: Montali e Agnetti

Sono presenti in aula n.15 componenti e Kibuuka Nansubuga Molly

MASSACCESI DANIELE – ALLEANZA NAZIONALE: Grazie signor Presidente. Dunque, l'interrogazione, l'interpellanza riguarda chiarimenti richiesti all'Amministrazione Comunale sulla vendita dell'immobile in cui è ospitata la farmacia comunale di Via San Francesco a favore di Jesiservizi. Dalla documentazione che ho potuto reperire in Comune mi è sembrata, ma qui aspetto ovviamente le osservazioni dell'assessore, poco vantaggiosa per non dire di nessuna convenienza per l'Amministrazione Comunale, scindendo l'Amministrazione Comunale dal rapporto con Jesiservizi, cioè senza vedere l'appartenenza, la proprietà della società è il Comune. Sull'economicità, quindi, dell'Amministrazione di questa operazione. A me pare, leggendo la documentazione, che Jesiservizi pagava un canone di € 45.000,00, ora il canone è stato ridotto a fronte dell'importo che Jesiservizi deve pagare alla società di leasing per l'acquisto mediante leasing di quell'immobile. A me sembra che la realtà che si presenti ora sia questo, con il primo contratto, che non cito perché ovviamente è indicato nel testo dell'interpellanza, al termine del contratto di affitto di azienda, in fondo, l'immobile restava di proprietà del Comune. Ora invece, con questa nuova realtà, l'immobile diventa di proprietà di Jesiservizi pagata in realtà dall'Amministrazione Comunale di Jesi che ha permesso alla Jesiservizi di ridurre l'importo. Se fosse vero questo, al di là delle ragioni che hanno portato a queste operazioni, immagino quella di far cassa, nel senso del vendere o svendere tutti gli immobili comunali, sarebbe assolutamente grave perché non sarebbe giustificata. Mi riservo ovviamente, all'esito della risposta dell'assessore, di fare ulteriori valutazioni.

ASS. ROMAGNOLI SIMONA: Intanto ringrazio il Consigliere Massaccesi di aver posticipato questa risposta, purtroppo mi scuso ma lo scorso Consiglio Comunale non ero potuta essere presente. In effetti questa movimentazione patrimoniale tra ente e Jesiservizi, se guardata in maniera avulsa come sosteneva il Consigliere Massaccesi nell'introduzione dell'interpellanza, potrebbe far pensare che l'Amministrazione Comunale ha ceduto questo bene immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale alla Jesiservizi unicamente per ottenere liquidità da Jesiservizi e quindi utilizzare questa liquidità nell'ambito delle alienazioni e dunque a vantaggio del finanziamento degli investimenti nel bilancio comunale. In effetti il primissimo contratto di servizi che era stato stipulato tra l'Amministrazione Comunale e la Jesiservizi prevedeva un corrispettivo annuale a favore del Comune pari al 50% dell'utile di esercizio che la farmacia ogni anno andava ad

avere come risultato. In fase di registrazione del contratto però, a causa della indeterminatezza di questo valore, che chiaramente doveva essere di volta in volta identificato in base all'utile, non è stato possibile registrare il contratto con questa indicazione del 50% dell'utile a vantaggio del Comune ma si è dovuto fissare un importo annuale; importo annuale determinato sulla base delle risultanze contabili tenute dal Comune per gli esercizi precedenti, quindi 2005/2006 e fu stabilito l'importo di € 45.000,00 onnicomprensivo per l'affitto di azienda, ivi compreso il fatto che veniva con l'azienda sostanzialmente ceduto anche l'immobile. Successivamente, ad un'analisi più attenta, quindi quando le farmacie furono passate nel corso del 2006 da agosto a dicembre e del 2007 quindi da gennaio a settembre, le due farmacie avevano avuto dei risultati diversi, diversi dai € 45.000,00 stimati, perché ovviamente la contabilità finanziaria dell'ente non era rapportabile alla contabilità economica che dava comunque un'indicazione diversa e l'utile calcolato era inferiore rispetto alla stima iniziale dei € 45.000,00 pari al 50%. Fu decisa di fare questa operazione per quale motivo? Perché intanto cedere l'immobile a Jesiservizi consentiva di ottenere un canone di locazione dell'intera azienda più basso in virtù del fatto che l'immobile contenuto in sé non doveva ottenere il ristorno del canone di locazione per se stesso. Non so se mi sono spiegata, però il concetto è: se io do un'azienda contenente un immobile è evidente che il canone di locazione che tu mi paghi per quell'azienda è sicuramente maggiorato in virtù del fatto che c'è un valore patrimoniale intrinseco. Ci si è resi conto, quindi, che il canone doveva essere abbattuto. L'altra motivazione per cui fu fatta questa operazione era consentire una patrimonializzazione della Jesiservizi, cedendo l'immobile, evitando poi tutte le movimentazioni amministrative burocratiche tra società ed ente. Il concetto è: abbiamo passato le farmacie come aziende, corpo importante della farmacia è l'immobile anche dove la farmacia è dislocata quindi trasferiamo anche l'immobile. Questo è stato il motivo. Questo ha consentito anche di capitalizzare sostanzialmente la realtà a Jesiservizi. Ora aggiungo un fatto di informativa per il Consiglio Comunale, è evidente che queste due farmacie debbono avere un impulso gestionale maggiore, già si sta lavorando su questo. Il fatto che il canone iniziale stimato in circa € 90.000,00 di cui il 50% doveva venire al Comune, € 45.000,00, poi alla luce dei fatti, ad un'attenta contabilità economica non si è realizzato, ci ha spinto anche a cercare di migliorare il più possibile la gestione delle farmacie. Vi informo che stiamo lavorando, questo esula un po' dalla risposta al Consigliere Massaccesi ma ritengo che sia importante per far capire la filosofia, siamo lavorando anche allo spostamento, quindi alla rideterminazione della pianta organica di tutte le farmacie comunali, ivi comprese le nostre, per spostare la farmacia di Corso Matteotti in altra zona, dove ovviamente mi auguro che ci sia maggior fatturato e maggior impulso. Abbiamo già fatto un paio di incontri con il presidente dell'ordine dei farmacisti, è convocato per mercoledì prossimo in questa sala un incontro con tutti i farmacisti della città proprio per illustrare quella che può essere la nostra proposta prima di inviare la proposta alla Provincia di Ancona. Siccome l'invio scade a maggio io ritengo che una condivisione della nuova definizione anche con gli operatori privati possa essere importante per condividere la nuova pianta organica. Il lavoro che si sta facendo sulle farmacie, ivi compresa anche la cessione dell'immobile alla Jesiservizi, che consente quindi una gestione totalitaria dell'azienda farmacia, a mio avviso è più completo e più importante dal punto di vista della gestione dell'azienda farmacia. Al momento è chiaro che questo non è possibile, ma la nostra idea è quella anche di ampliare possibilmente i locali presenti vicino all'immobile oggetto dell'interrogazione, perché sarebbe estremamente importante poter avere degli spazi ulteriori che stiamo valutando anche di vedere se sono sul mercato, di affittare o di acquistare, per concedere degli spazi a degli studi medici che potrebbero avvicinarsi alla nostra farmacia. Voi sapete bene che la vicinanza di studi medici consentono ovviamente un incremento del fatturato notevole. Questo passaggio sta in una logica complessiva di rilancio delle farmacie comunali. Questa è sostanzialmente la questione. Aggiunto un'ultima cosa, è

assolutamente importante, come dicevo all'inizio, valutare un aspetto, la Jesiservizi è detenuta al 99% dal Comune di Jesi quindi di fatto l'immobile viene comunque mantenuto attraverso una partecipazione societaria però sempre dal Comune.

MASSACCESI DANIELE – ALLEANZA NAZIONALE: Non sono soddisfatto per alcune ragioni. Innanzitutto mi aspettavo la risposta... dice: "in fondo l'operazione avvenuta era una società partecipata al 99% al Comune di Jesi, è cambiato poco". No cambia, perché una società, se non sbaglio, potrebbe anche alienare quell'immobile. Il Comune di Jesi non solo ha capitalizzato Jesiservizi che è l'unico che ha fatto un affare, quindi complimenti all'Ingegnere Ganzetti che ha seguito credo la trattativa, gli stessi complimenti non mi sento di estenderli a chi per il Comune ha gestito analoga trattativa, e sono convinto che non è l'assessore Romagnoli che credo in modo più avveduto avrebbe gestito l'operazione. Anzi io all'Assessore Romagnoli suggerirei, a fronte di questa operazione che non mi sembra conveniente per il Comune di Jesi di trasmettere gli atti per valutare se ci sono anche delle responsabilità contabili alla Corte dei Conti. A me sembra che un'operazione del genere che permette a chi compra di finanziare l'operazione in base allo sconto, allo stesso sconto che il Comune di Jesi ha operato, sia un'operazione non correttissima dal punto di vista amministrativo contabile. Credo che in qualche modo per non avere problemi chi di dovere dovrebbe segnalare l'operato, invito l'Amministrazione a farlo o comunque a riconsiderare l'operazione fatta, anche perché da quello che ho potuto vedere non ho trovato una stima dell'immobile, non ho trovato che le indicazioni che hanno portato alla riduzione ed alla determinazione della locazione e della valutazione dell'immobile sia rispondenti a quelle fatte dall'agenzia delle entrate in loco, perché i miei calcoli, però non sono bravissimo a farli, quindi sicuramente sarò in difetto, ho recuperato del materiale e mi risulta che ci sono dei parametri che in qualche modo ho anche seguito per immobili analoghi, sia per la locazione che per la vendita. Ovviamente sono immobili con sede in zona Colli, Viale Verdi, Viale Martin Luther King, quindi siamo lì, o in Via Raffaello Sanzio che lo stesso sono più o meno nei pressi della farmacia, danno dei risultati o darebbero dei risultati, perché appunto io non sono competente, ma dai miei calcoli sono un pochino diversi, quindi non so con quali criteri sono stati determinati quei canoni di locazione o meglio quello sconto che è stato determinato. E' semplicistico dire che Jesiservizi per finanziarsi e per acquistare l'immobile deve pagare la rata di leasing al Medio Leasing ergo scontiamo lo stesso canone. Non è giusto, anche perché le conseguenze sono che in un caso l'immobile è di proprietà del Comune, nel caso che ci interessa l'immobile non è più di proprietà del Comune ma in teoria è sul libero mercato. Poi abilmente l'assessore ha spostato il tutto sull'ottica della gestione delle farmacie, di quello che quella farmacia potenzialmente potrebbe fare, ma questo più che l'assessore ce lo doveva dire, ed ovviamente lo ha considerato, l'Ingegnere Ganzetti che in modo oculato ha operato, perché l'unico vero affare lo ha fatto lui. Io credo che a fronte di questo c'è un discorso di reperire disponibilità di cassa per il Comune che non ci sono, l'altra cosa potrebbe essere, l'altra giustificazione, così il Comune evita di fare opere di manutenzione. Vero, a parte che era previsto e nel contratto poteva essere semmai modificato qualcosa, seconda cosa, piuttosto che vendere o svendere il proprio patrimonio immobiliare c'erano altre operazioni che l'Amministrazione poteva fare per reperire disponibilità, questo non lo ha fatto ed a mio avviso si espone a delle responsabilità amministrative contabili.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

**IL PRESIDENTE**  
F.to CINGOLANI PAOLO

---

**PUBBLICAZIONE**

N ..... Registro Pubblicazione

La presente deliberazione viene Pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà affissa per 15 gg. Consecutivi.

Jesi, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

---

La stessa è pubblicata sul sito del Comune: [www.comune.jesi.an.it](http://www.comune.jesi.an.it)

---

La presente copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Jesi, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

---

**ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'**

-La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

-La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal \_\_\_\_\_ in quanto:

-( ) Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

-( ) Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico

-( ) Confermata da Consiglio Comunale con atto n. .... del .....

Jesi, li

**IL SEGRETARIO GENERALE**