



Deliberazione del Consiglio comunale

N. 33 Registro deliberazioni

**Verbale n. 12 Sez. 2 "Conferimento
all'Azienda Speciale Farmacie Comunali
di beni immobili di proprietà comunale."**

Sessione straordinaria

Seduta di prima convocazione

VERBALE

Il 20 giugno 2014 alle ore 20,59 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, previo esaurimento delle formalità descritte dalla normativa nazionale e comunale, si è riunito sotto la presidenza di Ignazio Boccia, Presidente, il Consiglio comunale composto da:

Monica Chittò - Sindaco

e dai Consiglieri comunali:

1. Alessandra Aiosa - 2. Anna Maria Antonioli - 3. Ignazio Boccia - 4. Gianpaolo Giorgio Maria Caponi -
5. Matteo Cremonesi - 6. Eros de Noia - 7. Roberto Di Stefano - 8. Michele Foggetta -
9. Serena Franciosi - 10. Savino Gianvecchio - 11. Antonio Lamiranda - 12. Franca Landucci -
13. Moreno Livio Nossa - 14. Loredana Lucia Pastorino - 15. Pierantonio Pavan -
16. Chiara Ornella Pennasi - 17. Gioconda Pietra - 18. Andrea Rivolta - 19. Vito Romaniello -
20. Lucia Teormino - 21. Angela Tittaferrante - 22. Torracco Luigi - 23. Marco Tremolada - 24. Fabiano Vavassori -

Risultano assenti i Consiglieri:

Vavassori, Pavan, Di Stefano,
Foggetta, Tremolada.

Sono pertanto presenti n. 20 membri

Risultano presenti, inoltre, i seguenti Assessori:

Iannizzi, Piano

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Gabriella Di Girolamo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

II PRESIDENTE

Riferisce: Buonasera a tutti. Buonasera al dottor Colasanto e al dottor Bianchi. Procediamo con l'appello. La parola al Segretario, prego.

IL SEGRETARIO GENERALE: Procede con l'appello nominale dei Consiglieri, dal quale risultano 20 presenti e 5 assenti.

PRESIDENTE: Risultano 20 Consiglieri presenti e 5 assenti, la seduta è valida. Consiglieri con assenza giustificata Di Stefano e il Consigliere Pavan. Come da prassi bisogna nominare tre scrutatori, chi si offre volontario? Romaniello, Rivolta e Cremonesi. Grazie. Per cortesia, bentornato all'Assessore Piano. Si procede all'ascolto dell'Inno Nazionale.

Viene eseguito l'Inno Nazionale.

PRESIDENTE: Grazie. Allora, iniziamo con la prima delibera indicata all'ordine del giorno: **"Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale"**. Agli atti risultano due relatori di Commissione, per i gruppi di maggioranza è stata nominata la Consigliera Teormino, mentre i gruppi di minoranza hanno designato la Consigliera Landucci. Inizia prima la Consigliera Teormino e a seguire la Consigliera Landucci. Prego la Consigliera Teormino.

CONSIGLIERA TEORMINO: Grazie Presidente. La prima delibera che andiamo a discutere questa sera propone il conferimento di 10 immobili, attualmente di proprietà del Comune di Sesto di San Giovanni all'Azienda Speciale, Farmacie Comunali. Le motivazioni di questo conferimento possono essere così sintetizzate: l'operazione rientra nel processo di trasformazione dell'azienda speciale in quanto consente un riequilibrio finanziario necessario al proseguimento dell'attività dell'azienda stessa, il conferimento poi consente di mantenere la disponibilità degli immobili a servizio della società e per servizio intendiamo quello farmaceutico. Come indicato dal Decreto Legislativo 267 del 2000, l'articolo 18, questo conferimento poiché il passaggio avviene tra un Comune e l'Azienda Speciale, è esente da tutte le imposte. Poiché il conferimento fosse possibile era necessario fare una perizia dell'immobile e questa perizia è stata affidata all'ingegnere Andrea Zuccoli, direttore del settore Demanio Patrimonio Comunale e Impianti, del Comune di Sesto ovviamente. Nella delibera vengono indicati i criteri e le metodologie attraverso le quali il professionista ha effettuato le perizie con lo scopo di determinare il prezzo più possibile vicino al valore reale di mercato. Il metodo scelto è stato quello sintetico comparativo che ha tenuto conto dei seguenti elementi: i dati storici e analisi del mercato attuale; eventuali offerte di vendita di immobili simili siti nelle vicinanze; borsini immobiliari di banche

date pubbliche, per esempio l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; borsini e stime di operatori specializzati del settore; sopralluoghi di verifica delle reali e attuali condizioni degli immobili. Gli immobili di cui stiamo parlando sono i seguenti: la Farmacia Tre Strade, quella chiamata Isola del Bosco; la Torretta; la Parpagliana; la Farmacia Centrale; la Farmacia delle Corti; non vi sto a indicare tutti gli indirizzi perché li sappiamo; la Farmacia Marelli; Restellone; gli ambulatori medici ubicati in via Levi e all'angolo con via Savi, l'ex farmacia Restellone che è situata in via Puccini. A seguito di questo lavoro di valutazione la stima degli immobili è stata fissata in 2 milioni 417 euro e 90 centesimi che per comodità sono stati indicati in 2 milioni. Nel corso della Commissione sono state rivolte alcune domande, richieste e chiarimenti, io ho tentato di sintetizzarli nella maniera più chiara possibile. Il Consigliere Lamiranda ha chiesto a quanto ammonta il canone di affitto dei punti vendita farmaceutici compresi l'ex Farmacia Puccini gli ambulatori di via Levi, e di quanto diminuirà il patrimonio comunale a seguito del conferimento degli immobili. La risposta è stata data dalla dottoressa Orsetti che ha quantificato l'attuale canone di affitto esclusa l'ex farmacia di via Puccini perché non era possibile quantificarlo in una cifra pari a 107 mila euro circa, mentre la diminuzione patrimoniale è calcolata in 478 mila euro. La Consiglieria Franciosi ha chiesto poi chiarimenti in merito al motivo per cui la cessione degli immobili riguardasse anche l'ex farmacia di via Puccini e gli ambulatori di via Levi, in quanto entrambi non sono attualmente sedi di farmacia. Inoltre ha raccontato in Commissione di aver simulato una perizia degli immobili utilizzando il programma informatico scaricabile dal sito dall'Agenzia delle Entrate e il risultato non collima con quello indicato dall'ingegnere Zuccoli, al contrario infatti il valore che risulta alla Consiglieria Franciosi è molto, è più alto. L'ingegnere Zuccoli ha risposto alla Consiglieria ricordando come la stima di un immobile sia sempre questione delicata, in particolare quella di immobili commerciali risponda a criteri di valutazione più ampi e vari rispetto a quello degli appartamenti. Per esempio l'appetibilità di uno spazio commerciale è legato fortemente all'ubicazione, a ciò che vi è nelle immediate vicinanze e all'intensità del passaggio, spiega poi che vi è un'ampia discrezionalità del valutatore e definisce la sua valutazione come realistica e prudente che tiene conto anche delle attuali e difficili condizioni del mercato. Per quello che riguarda poi l'inserimento nel conferimento degli immobili di via Levi e della farmacia ex Puccini, ricorda che entrambe sono attualmente in locazione all'Azienda Farmacie, nel caso di via Levi sono stati dati in uso ad alcuni medici, nel caso invece di via Puccini vi era un progetto per sviluppare una nuova attività, proprio per questo motivo si è ritenuto opportuno far rientrare questi immobili nell'operazione di conferimento. Il Consigliere Caponi si è lamentato per il ritardo della consegna dei documenti e il poco tempo a disposizione per gli approfondimenti e ritiene anch'egli la perizia effettuata dall'ingegnere Zuccoli troppo prudente. A suo avviso poi ha aggiunto: era meglio se fosse stata affidata a una persona esterna o nominata dal Tribunale. A tale obiezione la risposta è arrivata durante la seconda sessione della

Commissione da parte del dottor Finazzi, che ha spiegato come la scelta di affidare la perizia agli uffici, ad un soggetto interno e quindi non ad un consulente esterno, risponda ad un'indicazione del Consiglio comunale che più volte ha invitato l'Amministrazione a valorizzare le competenze interne al Comune evitando di pagare consulenze e soggetti esterni. Ancora un intervento da parte poi del Consigliere Romaniello che si è interrogato circa le conseguenze di una sotto stima o sovra stima degli immobili, questo sia per il Comune sia per la nuova società S.r.l. Al primo interrogativo ha risposto la dottoressa Orsetti affermando che per il Comune non cambia nulla, se non - come già detto in precedenza - la diminuzione patrimoniale pari ad un importo di 478 mila euro. A rispondere invece per la nuova società, il dottor Colasanto, il direttore Colasanto il quale ha spiegato che alla perizia dell'ingegnere Zuccoli, entro tre mesi dalla costituzione della nuova società, seguirà una nuova perizia, meglio una relazione giurata fatta da un esperto designato dal Tribunale così come prevede la legge. Entro poi 6 mesi dal ricevimento di questa relazione, gli Amministratori e i Sindaci della nuova società determineranno i valori definitivi del conferimento. Il direttore Colasanto ha proseguito poi rispondendo all'osservazione del Consigliere Caponi relativo all'eccessiva prudenza nella valutazione degli immobili, affermando che la prudenza a suo avviso è un elemento positivo a tutela dei creditori. Un'ulteriore domanda poi è stata posta poi dalla Consiglieria Aiosa e poi ribadita dalla Consiglieria Franciosi, in merito al conferimento degli immobili che non avrebbero avuto la legittimazione del Consiglio comunale nel passaggio dalla condizione di inalienabili a alienabili, così come invece era accaduto per il piano delle alienazioni approvate insieme al bilancio. Anche in questo caso la risposta è duplice, l'ingegnere Zuccoli precisa che nel caso specifico si tratta di un conferimento e non di un'alienazione, due cose ben diverse e che le alienazioni non devono essere approvate necessariamente insieme al bilancio ma anche in altri momenti. La dottoressa Orsetti poi ha precisato e ha completato l'informazione dicendo che la delibera che stiamo esaminando segue la stessa logica del piano di alienazione, tant'è vero che deve essere deliberata dal Consiglio comunale e tale delibera consente il passaggio dalla condizione di indisponibilità degli immobili a quella di disponibilità. La Consiglieria Franciosi sottolinea alcune imprecisioni in merito ad alcune certificazioni di conformità degli immobili rispetto ai dati catastali, queste incongruenze sono dovute per esempio ad un muro divisorio abbattuto a modifica dovute al tempo che non hanno trovato una correzione nei dati catastali. La stessa, come dire, in conformità viene sottolineata per quello che riguarda di alcune certificazioni energetiche. Risponde l'ingegnere Zuccoli che precisa il fatto che questi documenti assumono il carattere di obbligatorietà solo all'atto del rogito, mentre noi siamo ancora al momento del conferimento, si tratta quindi di certificazione che verranno fatte a tempo debito. Grazie.

Entra L'Assessore Perego

PRESIDENTE: Grazie alla Consiglieria Teormino. La parola alla Consiglieria Landucci, prego.

CONSIGLIERA LANDUCCI: Sì, ma io credo che la relazione della collega sia stata molto esaustiva, voglio dire, ripercorrendo le varie fasi della discussione, vorrei fare solo una precisazione sull'ultima parte, questa delle... sulle mancanze di conformità dove mi pareva che soprattutto la Consiglieria Franciosi volesse insistere sul fatto che non è bello che delle, voglio dire, dei locali di proprietà pubblica abbiano avuto dei cambiamenti senza che fossero fatti al momento, le adeguate pratiche edilizie, perché nessuno di noi dentro casa può andare a buttare giù o tirare su le pareti senza fare la Dia o come si chiama adesso, Scia, secondo i nomi fantasiosi che normalmente vengono fuori, mentre se poi non facciamo queste domande e alla fine vogliamo vendere l'immobile, per arrivare è chiaro che sono delle irregolarità edilizie, mi sembra che la Consiglieria Franciosi volesse sottolineare come questo non è bello che ci siano tutte queste irregolarità in proprietà pubbliche, poi se si possono sanare è evidente, visto che, come avevo detto io, qui ce le suoniamo e ce le cantiamo da soli, quindi chi ha fatto, come dire, chi ha fatto l'irregolarità è colui che è proposto a sanarla, quindi chiaramente non c'è problema, però il quadro non è un quadro particolarmente edificante, per questo è stato detto in Commissione, sarebbe forse stato meglio evitare di arrivare a una delibera con un allegato di questo tipo ma sanarli prima, ecco. Anche se si può fare anche dopo, tutto si può fare dopo. La mia relazione voleva essere non, voglio dire, un ripercorrere quello che ha ripercorso la Consiglieria Teormino, ma la sottolineatura di quello che secondo me il cuore reale della discussione che c'è stata per due sere, cioè il fatto che siamo di fronte e questo sia nella prima di queste delibere, sia poi nella seconda, l'ha detto anche il Sindaco esplicitamente, quindi credo di non dire niente di nuovo, a un profondo cambio di rotta, nel senso che dopo anni in cui si è sostenuta la qualità di azienda speciale come ideale e tutto, adesso con altrettanta forza si sostiene l'idealità di una soluzione che era sempre stata respinta con perdite fino a questo momento. Ora, questo è, può essere una giusta resipiscenza di un errore però vorrei anche sottolineare quello che, anticipo una parte dell'altra relazione, quello che è stato detto dall'amministratore unico, professor Giovanni Bianchi, quando ha fatto una breve introduzione durante la prima serata, che la mission adesso delle farmacie è quella da una parte di offrire un servizio agli utenti, di vendergli le medicine che è servizio che tutti offrono e dall'altra parte di dare utili. Questo significa che abbiamo cancellato tutto quello che per anni era stato al centro delle motivazioni che stavano, come dire, al mantenere pubblica la proprietà, cioè servizi aggiuntivi che erano la farmacia notturna, che erano prima addirittura i pasti agli indigenti, che erano le medicine agli indigenti, sono rimasti il vendere le medicine, vorrei ben vedere che le farmacie non avessero come mission

quella di vendere le medicine, non vedo quale possa altra... Mi sembra una *tautologia*, mi sembra come dire un'affermazione tautologica di per sé e dall'altro lato quella di fare utili che in questo momento per adesso è un pia speranza che speriamo prima o poi... Però ecco mi domando invece se il cuore politico di tutto questo non sia anche nella dismissione, quello che è venuto fuori nelle risposte spesso troppo irritate dell'ing. Zuccoli e invece le risposte di grande cortesia e precisione della dott.ssa Orsetti, devo dire la differenza è stata enorme nell'approccio con la Commissione e io credo che sia doveroso dirlo perché bisogna sottolineare anche questo, che quello che viene fuori anche dalle non risposte alle nostre domande è: il patrimonio del Comune è un patrimonio la cui indisponibilità è puramente teorica, perché quello che era indisponibile fino a un minuto prima può, con una decisione, con una delibera consiliare diventare disponibile a prescindere, cioè quello che è fondamentale è il voto della Maggioranza. Questa è una pesante scelta politica, questa è una pesante scelta politica che è venuta fuori in una lunga discussione durante le Commissioni, quindi è chiaro che noi siamo... Non è vero che non cambia nulla per il Comune, la dott.ssa Orsetti non ha detto che non cambia nulla per il Comune sul fatto che dismettiamo questo, ha detto che c'è un impatto limitato sul Bilancio dell'Ente; quello però che è reale è che questi beni adesso sono stati ceduti con il vincolo di restare a servizio, ma questo vincolo è un vincolo dell'Azienda speciale che viene passato nello Statuto, ma se cambiasse lo Statuto questo vincolo potrebbe cadere e noi in questo momento rinunciamo al controllo che c'era, quindi fino ad oggi questi immobili sono sotto il diretto controllo del Consiglio Comunale, da domani non lo saranno più. Questo secondo me è il cuore politico della questione che è venuto fuori nella Commissione, perché io credo che al di là dei tecnicismi di cui noi non siamo padroni, quello che è importante riportare è il cuore della discussione, il cuore della discussione è esattamente questo, cioè noi diamo un patrimonio di 2 milioni di euro ad una S.r.l., noi Consiglio Comunale diamo un patrimonio di 2 milioni di euro ad una S.r.l. che non controlleremo più, questa è la realtà; tutto il resto poi sono infiocchettamenti della politica.

PRESIDENTE: Grazie alla Consiglieria Landucci. Quindi su questa delibera è aperta la discussione. I Consiglieri sono pregati di prenotarsi per intervenire, grazie. Ha chiesto la parola il Consigliere Lamiranda, ne ha facoltà. Prego.

CONSIGLIERE LAMIRANDA: Grazie signor Presidente. Questo intervento ovviamente è strettamente legato e limitato solo a questo tipo di delibera che è una delibera prodromica alla costituzione della S.r.l. di cui discuteremo dopo e quindi demando dopo ogni valutazione più strettamente politica da questo punto di vista sulla costituenda S.r.l.. Quello che mi preme evidenziare e ad integrazione di quanto riassunto dai componenti di Commissione sono due elementi fondamentali diciamo che emergono e che sono emersi da questa delibera: uno, che sicuramente diciamo





cambia l'approccio, la mentalità dell'Ente Comune Sesto San Giovanni nella gestione della cosa pubblica, cioè il patrimonio da stasera non viene più considerato come una forma di tesaurizzazione a garanzia di tutti ma viene diciamo impiegato e concepito da utilizzarsi per scopi specifici. È un cambiamento radicale, è una scelta certo politica ma anche cambia una visione politica che si è avuta in tutti questi anni. Non sto dicendo che è sbagliata, posso anche condividere anzi parte del programma di quando avevamo con la Consigliera Landucci diceva proprio che doveva esserci una razionalizzazione nell'uso e nel mantenimento di certi asset immobiliari e nel dismettere via via altri asset che non sono centrali ed essenziali alla gestione del patrimonio comunale. Quello che però in questo momento non collima e non trova la mia condivisione personale è che, al di là del dato tecnico contabile del valore economico che si va a dismettere commerciale o a bilancio -che sono due postazioni completamente diverse- che per un verso se lo dobbiamo guardare sul dato sostanziale la perdita che avremmo da un punto di vista della postazione patrimoniale si traduce quasi esattamente nell'importo che l'Amministrazione non dovrà di fatto erogare dal Bilancio a copertura della perdita del 2013 e quindi il dato sostanziale è un dato invariabile da questo punto di vista; è certo che però cambia poi -come ci ha confermato la dott.ssa Orsetti- lo stato patrimoniale finale, e questo avrà le ripercussioni poi nei successivi anni, in che cosa? Nel gettito da cui derivava questo immobile, che il Comune prendeva da questo immobile. Perché comunque abbiamo visto che, per quanto i canoni fossero moderati in ragione della sinergia tra Comune e Azienda Speciale, comunque il Comune percepiva 120 mila euro che, oltre alla dotazione alla S.r.l. di un valore a bilancio del Comune di 476 mila euro che verrà sicuramente appostato in modo diverso nella S.r.l., da quest'anno il Comune non avrà più un'entrata ulteriore da questi immobili di 120 mila euro; quindi non è un passaggio a saldo zero, nel senso che se apparentemente nel 2013 facciamo un passaggio a saldo zero perché non tiriamo fuori i soldi per il Bilancio del 2013 con la mera cessione degli immobili che consente la quadratura del cerchio poi alla S.r.l. per portare da questi immobili che porterà in carico l'abbattimento proporzionale a copertura della perdita, il Comune di fatto ha una perdita strutturale per i prossimi anni che poi assomma questa. Che se poi io vado a sommarci quello che da quest'anno, attraverso il Contratto di servizio, il Comune dovrà pagare alla S.r.l. per i medicinali per gli indigenti, somma che arriva a circa 80 mila euro, il saldo che facciamo sono 200 mila euro all'anno. Cosa significa? Cosa voglio dire? Che almeno se avessimo avuto in qualche modo la possibilità di mantenere, attraverso forme alternative di cessione delle valorizzazioni di questi immobili, scindendo magari la proprietà nuda dall'usufrutto o altre forme di godimento del bene, avremmo salvaguardato almeno questo introito a copertura di questa spesa che sicuramente il Comune avrà sì da non sottrarre quest'ulteriore somma -legittima- da altri interventi nel Sociale. Ecco allora che si capisce qual è la funzione di un bene indisponibile, è fatto proprio a garanzia di certi interventi. Questa funzione diciamo in questo momento non viene valorizzata con

questo tipo di determina, perché si perde proprio quell'ultimo elemento finale. Poi una riflessione: è vero, semplicemente non è un atto di cessione, perché per fare un atto di cessione avremmo dovuto fare una procedura completamente diversa, cioè andare ad evidenza pubblica. È un conferimento alla nostra partecipata, cioè ad una nostra costola che casualmente, due minuti dopo, si trasforma ed esce dall'ambito del diritto pubblico ed entra nell'ambito del diritto privato o meglio della disciplina del Codice Civile, portando con sé tutto il bagaglio di quello che acquisisce: dipendenti -e diremo poi dopo- e immobili. Questi immobili quindi già per scelta del Comune che diventano patrimonio disponibile al tempo stesso, per quanto il Comune si cauteri in questa fase indicando un vincolo di destinazione, voi sapete bene che fatto il vincolo, una volta che non costituiscono più patrimonio del Comune, il Comune non può più ingerire nel cambio eventuale scelto dalla S.r.l. del vincolo di destinazione del bene. Perché? Perché la costituzione è tra l'Ente e la sua partecipata Azienda Speciale, ma nel passaggio Azienda Speciale- S.r.l. non c'è scritto questo e non ci potrebbe essere scritto questo, ci sarà semplicemente il conferimento dei beni, o meglio i beni verranno reinscritti con una forma diversa nel Bilancio che in questo caso non sarà più un Bilancio diciamo da questo punto di vista impostato nel canovaccio del Bilancio "amministrativo" -passatemi la parola- ma dovrà essere un Bilancio cosiddetto europeo cioè fatto secondo le norme che ci sono state date dalla Comunità Europea e quindi ha delle altre indicazioni e delle altre voci molto più precise e dettagliate. Quindi la critica diciamo è su questa modalità con cui si dota la nostra S.r.l., forse era il caso di trovare forme meno gravose; peraltro con un'espressione all'inizio che vorrebbe essere una clausola di salvaguardia per la Corte dei Conti, però in realtà mi pare proprio che salvaguardi ben poco perché la giustificazione di questo conferimento, come è stato detto dalla Consigliera Franciosi in Commissione, parrebbe anche giustificata da una razionalizzazione della gestione economica del patrimonio -e fin qui ci siamo- come strumento di riequilibrio finanziario -e già qua scricchiola in base alle riflessioni che ho fatto- e di promozione economica e sociale della collettività sestese, questa francamente è una dicitura assai complicata da comprendere. Quindi in conclusione diciamo -trattandosi diciamo di una delibera da questo punto di vista molto tecnica- la riflessione politica, perché è vero che il dato economico non è sindacabile, nel senso si fa una scelta, lo si stima, che sia maggiore o minore della stima fatta adesso a perizia cambia poco poi a fine pratico, perché poi quello che cambia o che conta è come lo iscriverà la S.r.l. a proprio bilancio questo patrimonio, è lì il vero diciamo la cartina di tornasole per la S.r.l., perché è ovvio che se c'è stata -come sicuramente c'è- una sottostima di qualche centinaia o migliaia di euro del valore commerciale a tutto vantaggio della S.r.l. che la iscriverà eventualmente con una valutazione maggiore che gli servirà a copertura parziale della perdita ormai che è nota -perché è scritta anche nel Piano Economico Finanziario- del 2013, quindi potrà diciamo in parte coprire la perdita utilizzando parte del patrimonio immobile nominale non sostanziale. L'ultima riflessione ritorna in capo al



discorso, cioè fino ad oggi è patrimonio indisponibile, scegliamo di farlo diventare disponibile -per carità- però lo facciamo con una situazione impropria, nel senso facendo un passaggio attraverso l'azienda speciale ma soprattutto consentiamo al privato di diventare proprietario di 10 unità immobiliari di cui 2 non troverebbero giustificazioni in questo atto di cessione, perché se da un lato otto negozi corrisponderebbero agli otto punti vendita, abbiamo due situazioni che non sono correttamente diciamo appostate nelle cause di giustificazione in questa determina, perché sono gli ambulatori medici diciamo e quindi si tratterebbe semplicemente di una sinergia a favore della S.r.l. e un negozio che ha cessato la funzione pubblica di farmacia, perché è stata trasferita in un altro locale di cui noi non siamo proprietari.

PRESIDENTE: Deve concludere grazie.

CONSIGLIERE LAMIRANDA: In questo senso quindi la riflessione che si fa è che si forzano anche alcuni passaggi, servono per dotare l'azienda di quel monte somma per poter poi partire, farli partire e avere, ottenere la liquidità dagli istituti di credito? Va bene, però facciamo anche una riflessione su quanto è stato da me detto. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie al Consigliere Lamiranda. Ha chiesto la parola il Consigliere Nossa, ne ha facoltà.

CONSIGLIERE NOSSA: Grazie Presidente, buonasera a tutti. Anch'io sarò come il Consigliere Lamiranda su questa delibera, impattando pochissimo su una frase, sul fatto che sia in effetti propedeutica questa prima delibera al cambio che la seconda delibera ci presenterà. Noi con questa delibera conferiamo 2 milioni di immobili a fronte di una non riscossione di affitti annui all'Amministrazione comunale per circa 107 mila euro, ossia un capitale che ora ci frutta circa il 5% annuo, gli affitti più o meno sono questi in base a quanto valgono gli immobili, il 5% annuo è veramente tanto, sicuramente in futuro non li avremmo più ricavi di questo tipo, magari ne avremmo altri, sicuramente non avremmo questi. Quindi il bilancio comunale avrà ogni anno 100 mila euro circa, qualcosa in più, di entrate in meno. Questi 100 mila euro di minori investimenti avremmo di conseguenza o di tagli e conseguentemente di servizi non erogati e magari in taluni casi dimezzati. Questi 107 mila euro circa di non entrate in bilancio comunale potevano essere indirizzati verso alcune migliorie a cui la nostra città ne sente bisogno o su alcune emergenze, guardiamone una per tutti, potevano essere girate per incrementare i fondi dedicati alle politiche abitative che con 107 mila euro probabilmente venivano sistemate annualmente, adesso una per l'altra, circa 15 famiglie con gli affitti. Questo secondo noi è importante. A nostro parere quindi sono degli interventi che non riusciremo a soddisfare come Amministrazione perché questi soldi verranno a mancare. I cittadini sestetosi ora conferiscono 2 milioni di euro circa, sottoforma di patrimonio immobiliare all'Azienda Speciale Farmacie

Comunali, con la delibera successiva, se approvata, anche dopo il vivace e esaustivo dibattito che seguirà, vedrà questo conferimento girato ad una società a responsabilità limitata, una società di diritto privato, conferimento di immobili comunali ossia di proprietà di cittadini sestesi sarà pari a un conferimento circa di 50 euro ogni cittadino contribuente residente a Sesto San Giovanni, questo contributo verrà fatto nei confronti di una società ora interamente proprietà del Comune, quindi dei cittadini sestesi, un domani chissà, fra due anni certamente non in toto di proprietà di cittadini sestesi. Il pericolo a questo punto è che si sottovaluti, è stato dimostrato in Commissione ampiamente, che non è così, che si sottovaluti un sottodimensionamento, una sotto valutazione degli immobili conferiti a questa azienda speciale, perché dico questo? Perché il pericolo è che sottovalutati, in futuro quando entrerà un socio, privato o pubblico che sia, ne trarrà sicuramente un beneficio economico se sono in questo momento sottovalutati, grazie.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Nossa. Ha chiesto la parola il Consigliere Rivolta. Buonasera a tutti. Buonasera al dottor Colasanti e al dottor Bianchi.

CONSIGLIERE RIVOLTA: Buonasera, grazie Presidente. Velocemente perché credo che la sostanza della discussione sia la prossima delibera, anche se mi dispiace far notare che, a chi è intervenuto prima di me, che è evidente che sono due delibere diverse ma che appartengono a, come noi stiamo affrontando e risolvendo un problema nella sua complessità, quindi che come dire prenderne un pezzettino e sviscerarlo, vivisezionarlo e criticarlo estrapolandolo dal contesto complessivo è operazione che può, come dire, portare qualche plauso, qualche consenso ma che non si assume il peso e l'onere di dare una soluzione complessiva alla vicenda. Io ho seguito con attenzione l'intervento del Consigliere Lamiranda, siccome sono persona concreta e pratica e ancora adesso faccio fatica a capire molto spesso i diversi modi di dirigere i bilanci, mi viene da dire con semplicità, che un patrimonio dell'Amministrazione comunale, della città che viene spostato in una società che in questo momento è di proprietà del Comune, arricchisce una società del Comune e quindi nella sostanza c'è sicuramente un passaggio ma come è ovvio quel valore va in pancia a una cosa che rimane nostra e fintanto che rimane nostra darà valore e permette di risolvere una situazione che altrimenti si graverebbe sulle tasche dei cittadini, perché forse ci si dimentica, non se lo dimenticano i cittadini per fortuna o ahimè per noi, che negli ultimi due anni questo, come dire, la necessità di ripianare i buchi delle farmacie comunali sono costati 500 mila euro un anno e 400 e passa il secondo e questi sì sono servizi non erogati ai cittadini e che quindi da questa vista questa operazione va vista in questa complessità. Io credo che si debba ragionare in termini di patrimonio comunale nei prossimi anni sicuramente, come dire, con un'attenzione, con una modalità differente, non so se era nel programma della candidata Sindaco Landucci, lo era anche nel programma del centro sinistra ed è oltre che necessità





un'opportunità, la dismissione di patrimonio qualora dovesse servire, si compie nel momento in cui è un'opportunità per fare altre operazioni. Io credo che da questo punto di vista, risanare le farmacie comunali e riportarle in attivo e speriamo che questo percorso abbia, come dire, gli esiti che fino adesso ha avuto, quindi non ci permettiamo di non dover dubitare di questa cosa, credo che nei prossimi anni, vorrà dire far crescere il valore dell'azienda farmacie, non solo, ma restituire in termini di utili, speriamo, sicuramente più di quello che sono gli affitti. Sulle valutazioni ha ragione il Consigliere Lamiranda, è una discussione infinita che rischia di essere come prestarsi a interpretazioni differenti, io ho la sensazione che per qualcuno avessimo messo un valore molto alto, la discussione sarebbe stata: avete messo un valore troppo alto, se invece si mette un valore si dice che è troppo basso, ricordo a tutti quanti che il valore di un immobile cambia a seconda del fatto che l'immobile sia libero o che abbia un inquilino. In questo caso è vero che siamo sempre noi, ma ha un inquilino, anche in caso di vendita il mercato ci dice che ha un valore diverso, perché non è un immobile vuoto che noi andiamo a mettere sul mercato, lo compro e ci faccio una pizzeria, ci faccio una sala giochi, il Sindaco me lo proibirebbe, ci faccio una panetteria, ci faccio un'altra cosa o ci faccio... o continua a conservare la destinazione che in questo momento ha, è un vincolo che evidentemente riduce il valore di un immobile. Questo perché credo che sennò altrimenti, se togliamo, estrapoliamo le cose non arriviamo fino in fondo e non comprendiamo quanto appunto questa delibera, come ha detto lo stesso Consigliere Nossa è prodromica a quella seguente, quindi in quel quadro va vista, non va vista semplicemente nel quadro di un'operazione che toglie un patrimonio all'Amministrazione comunale, toglie un reddito all'Amministrazione comunale, è strumentale ad un'operazione di risanamento e di rilascio e speriamo al più presto ritorno in utile delle farmacie, ma soprattutto a restituire valore alle aziende farmacie, perché quello che dobbiamo avere chiaro tutti quanti è che fino a un anno fa, un anno fa quando questa costruzione è stata presa in mano, l'Azienda Farmacie Comunali aveva un valore sicuramente molto più basso di quello che già semplicemente ha adesso e quindi impoveriva il patrimonio del Comune, speriamo che possa crescere nei prossimi anni.

Entra L'Assessore Marini

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Rivolta. Non mi risultano più prenotazioni a questa delibera. Ha chiesto la parola la Consiglieria Aiosa, ne ha facoltà.

CONSIGLIERA AIOSA: Grazie Presidente, nei confronti di questa delibera di conferimento, come Lista Civica dei Giovani Sestesi ci siamo mossi facendo una valutazione prima sul dato reale, ovvero la descrizione degli immobili e il valore che ne derivava e veniva segnalato dalla perizia. Devo dire sinceramente che vista la delicatezza e l'importanza che porta con sé questa scelta, ci siamo rivolti a una

società che vende case e immobili commerciali su Sesto San Giovanni da molto tempo per avere anche un parere esterno da quello che potevamo avere all'interno della Commissione. I valori più o meno corrispondono, qualcuno è più alto, qualcuno è più basso, ma anche lui ci ha confermato che la perizia poi varia in base anche al fatto che l'immobile sia occupato, sia libero, la zona, addirittura ci spiegavano che cambia la valutazione se è sull'angolo, tange due strade oppure solo se da una parte, di una piazza, dalla parte della piazza dove passa la via o dalla parte della piazza cieca, sono tanti particolari che comunque vanno poi a determinare il valore che nella perizia viene determinata. La seconda valutazione è stata fatta sulla scelta di conferimento degli immobili per ripatrimonializzare l'azienda, una scelta che per noi è stata un pochino più complicata come valutazione. In questo caso nella nostra discussione avevamo valutato la possibilità dell'usufrutto, ovvero cedere la nuda proprietà e mantenere l'usufrutto, questo ci avrebbe permesso di avere l'ultima parola in caso di vendita. Era una proposta valutata a salvaguardare un po' di più gli immobili, perché come la giriamo la giriamo comunque in questo momento stiamo dando all'azienda due milioni di patrimonio pubblico. Poi noi ce li abbiamo in bilancio a 478 mila euro, nella società varranno 2 milioni, ma comunque il patrimonio che mettiamo ha un valore di 2 milioni di euro. L'usufrutto poi confrontandoci con il notaio avrebbe abbattuto il valore della stima del 30% e volendo far oggi la trasformazione, ai fini delle esigenze finanziarie dell'azienda non era possibile. Diciamo che la clausola che gli immobili possono essere usati per svolgere l'attività di farmacie, metterlo nero su bianco è già un segnale, anche se poi nel realizzo dell'S.r.l. comunque non è tutelante per il bene. Ora, fatto centro sul fatto che il modo proposto su cui a ragionare era la trasformazione stasera 20 giugno, perdonatemi la battuta non avendo trovato nessuno che potesse staccare un assegno circolare di 2 milioni di euro, alla fine del ragionamento non ci sembrava che ci fossero altre soluzioni. La cosa che però ci sentiamo di dire a questo proposito, perché questa comunque rimane una scelta forte ma soprattutto una scelta di cambiamento in quello che saranno i nostri intendimenti da qui in avanti, è che comunque per noi da stasera la partita non si chiude ma si apre, perché comunque l'atto che stiamo facendo è veramente forte e di trasformazione. Sottolineando però che una società che deve ricapitalizzare, mettere i soldi per coprire perdite sta finanziando e l'intendimento comunque di fare un'azione straordinaria, lavorando per mettere a posto le situazioni negative che ci sono e magari anche riportarsi poi i soldi a casa frutto di una buona gestione. Io direi che sarebbe il caso di provare a guardarla, noi abbiamo voluto guardarla soprattutto in quest'ottica perché sarebbe veramente un esempio di cambio e di buona gestione. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie alla Consiglieria Aiosa. Ha chiesto la parola la Consiglieria Landucci, ne ha facoltà, prego.

CONSIGLIERA LANDUCCI: Grazie Presidente, lo ho ascoltato e devo dire che queste delibere evidenziano anche per noi dell'opposizione una, voglio dire, dei problemi di contrarietà anche per noi stessi, è vero, noi abbiamo sempre parlato a favore di una possibile privatizzazione, la maggioranza ha sempre parlato contro una possibile privatizzazione e capisco da parte di tutti che certe posizioni non sono scritte nelle tavole della legge mosaica, quindi chiaramente possono mutare a seconda delle contingenze. Quello però che mi colpisce è che si è rifiutato di privatizzare un'azienda sana che quando l'azienda era sana, e quindi poteva camminare con le sue gambe e sicuramente non avrebbe depauperato un patrimonio, siamo costretti forse a farlo adesso, costretti dico no siamo, e come prospettiva una pesante svalutazione di questo patrimonio, perché è inutile che ci nascondiamo dietro un dito, no, è chiaro che questi immobili vengono messi lì e si sta aspettando ansiosamente che questi immobili siano conferiti per fare la S.r.l. dopo, onde utilizzare questo patrimonio iscritto nella, intendo dire, nel patrimonio della società per coprire le perdite che ci sono e quindi è chiaro che questo patrimonio comunque si svaluta. Oltretutto nel piano industriale che abbiamo visto si parla di una perdita 2013, una perdita 2014, uno sperabile pareggio nel 2015 e un sostanziale pareggio nel 2016, ho capito meno di utile che se uno gli viene il raffreddore ha già passato l'utile. Insomma. Quindi è una situazione ancora estremamente difficile, per cui è chiaro che il nostro patrimonio, il patrimonio dei cittadini è affidato a una gestione che in pratica dopo una politica di lacrime e sangue, dopo una politica di risparmi, dopo una politica in cui ci siamo, abbiamo costretto l'azienda nel modo migliore, quello che ci sembrava il modo migliore, sostanzialmente è un'azienda in un faticoso pareggio. Ecco, allora credo davvero che questa cessione sia il segno di una pesante sconfitta di una politica ormai più che decennale, cioè in pratica si è costretti a fare adesso, e forse bisognerebbe dire che non siamo contenti, Consigliere Rivolta, cioè è chiaro che gli affitti non li avremo, è chiaro che ecco si può sperare che non avremo gli affitti, non avremo ulteriori perdite da coprire, come abbiamo avuto fino adesso, ma bisogna anche dire che queste perdite saranno coperte da un deprezzamento del patrimonio, il che siccome lei non è ingenuo sa cosa vuol dire, vuol dire che tra due anni chi potrebbe subentrare a comprare il 40% delle quote comprerà con grande vantaggio, perché comprerà patrimonio svalutato, no, cioè perché se noi adesso li diamo dieci immobili che valgono, con una stima bassa, 2 milioni di euro, dopodiché siamo costretti a deprezzare questo patrimonio perché di fatto 2 milioni di euro di attivo ci saranno, non so, mezzo milione di euro, 600 mila, non so quanto saranno, di perdite è chiaro che questi varranno un milione e mezzo di euro, no, mi sembra evidente, perché c'è un valore c'è una perdita. È chiaro che quello che tra due anni andrà a comprare dirà che dovrà comprare un'azienda che non ha un patrimonio di 2 milioni di euro, ha un patrimonio di un milione e mezzo e quindi il 40% delle azioni costerà molto meno di quello che sarebbe costato su 2 milioni adesso. Perché qui si entra in un regime e questo non è, e questo è stato molto difficile da far capire nelle due Commissioni



dell'altra sera, di ieri era e di mercoledì e giovedì, che nel momento in cui si fa una S.r.l. si entra un regime assolutamente di diritto privato, in cui valgono le regole del Codice Civile, le regole che valgono per tutte le società fuori di qua, che poi siano S.r.l., S.p.A. più o meno comunque il concetto è quello. Per cui a quel punto non c'è il controllo pubblico, non esiste più, e fatto con una società in difficoltà rende facile le scalate, perché chiaramente succede che per caso la società non va tanto bene, lo sperato pareggio non c'è o c'è un pareggio risicato, non ci stiamo dentro, o ci mettiamo ancora noi dei soldi per ricapitalizzare l'azienda oppure facciamo entrare qualcuno che ce li mette. È chiaro che questo è un gioco complesso. Oltretutto non so se avete visto che anche i nostri revisori, revisori del Comune, nel firmare l'approvazione delle due delibere insomma, la conformità, come si chiama, delle due delibere, fanno però notare l'anomalia, e secondo me è una grave anomalia, del fatto che noi andiamo a conferire un'azienda, a trasformare un'azienda al 30 giugno 2014 sulla base di un bilancio al 31.12.2012. Io devo dire che il fatto che la Corte dei Conti abbia accettato una cosa di questo genere, mi fa sempre più convincere che la Corte, no mi convince, mi spiega perché la Corte dei Conti arriva sempre dopo, perché è chiaro che se la Corte dei Conti avesse voluto fare il suo dovere, suo dovere di organo di controllo, non di aiutare i Comuni, ma di controllo e di garanzia dei cittadini, avrebbe dovuto dire un'altra cosa, avrebbe dovuto dire: "No, scusate, voi non chiudete un'azienda speciale con un bilancio che ormai è depassè, - come direbbero i francesi - voi chiudete, voi adesso fate il bilancio 2013, ci sono delle perdite le coprite, le coprite, perché in questo modo costruiamo una società pulita. Il fatto che questo non sia stato fatto e che evidentemente c'è stato alla fine un accordo con la Corte dei Conti per questa procedura, non mi piace, perché la procedura è una procedura che fa partire questa società male, male. È chiaro che ci sarebbe costato come collettività un'ulteriore sacrificio se avessimo dovuto coprire le perdite, sono 428 mila euro, del 2013. Però sarebbe stata un'operazione di pulizia, di chiarezza, che non abbiamo avuto il coraggio di fare e io trovo colpevole da parte della Corte dei Conti avere autorizzato una cosa del genere, perché la Corte dei Conti deve difendere i cittadini, non gli interessi dell'Amministrazione, del Comune, di pinco palla, ma dei cittadini. E questo si capisce perché non arrivano mai, perché uno domanda per quale motivo arriva la Magistratura Ordinaria perché la Corte dei Conti arriva sempre dopo, sempre dopo arriva la Corte dei Conti. È evidente se questo è il modo di agire su quella che al confronto delle tragedie del bilancio italiano è una stupidaggine, non è una stupidaggine per i sestesi, ma evidentemente è una stupidaggine due milioni di miliardi di debito pubblico, uno capisce perché non funzioniamo, perché non è possibile una cosa del genere. Io mi domando, e io ho insistito in Commissione per avere dei tempi certi su questo benedetto bilancio 2013 e tutti mi hanno girato intorno, la convocazione, convochiamo, 60 giorni, 120, cioè io credo che qualunque privato avesse trovato a fare un decimo di queste manovre tutti grideremmo allo scandalo. Ecco, perché questo non va bene, cioè secondo me



questo è il vulnus che rende difficile capire quella delibera. Bisognava avere il coraggio di tagliare il cordone ombelicale con il passato in maniera chiara, in maniera chiara. C'è il 2013 l'ha fatto l'azienda speciale io non capisco come sia possibile dal punto di vista anche civilistico che un bilancio che si è chiuso al 31 dicembre 2013, quando c'era l'azienda speciale, perché era azienda speciale, è ancora oggi azienda speciale, no lo può chiudere una società che nasce sei mesi dopo. A me pare una follia, però evidentemente in Italia ormai le follie si fanno sempre, qui se la Maggioranza è d'accordo nel farla, io francamente non me la sento. Per cui è chiaro che io voterò contro questa delibera non perché sia contro le privatizzazioni, non vorrei sentirmi dire dal Consigliere Rivolta allora voi avete detto, cioè io intendevo privatizzare una cosa pulita. Secondo noi, secondo me questa privatizzazione è confusa, non è chiara, il pubblico non si è preso nessuna responsabilità che erano quelle di chiudere pulita la società a responsabilità limitata, scusate l'azienda speciale non a responsabilità limitata. La Corte dei Conti ha detto che si può fare, ripeto, questo mi convince ancora di più sull'inutilità della Corte dei Conti, se la chiudessimo almeno risparmieremo i soldi, tanto chiaramente evidentemente non serve a niente, che dice di sì a tutto, cioè non so come si fa ad accettare una roba di questo genere, però questo comporta una notevole difficoltà e un partire non pulito, non chiaro, non netto.

PRESIDENTE: Grazie, deve concludere.

CONSIGLIERA LANDUCCI: E quindi questo è quello che mi porta a votare contro questa delibera.

PRESIDENTE: Grazie alla Consiglieria Landucci. Ha chiesto la parola la Consiglieria Franciosi, prego.

CONSIGLIERA FRANCIOSI: Grazie Presidente. Tutti i nostri dubbi in merito a questa delibera li abbiamo ampiamente espressi durante le due sedute di Commissione, li ribadiamo per cristallizzare definitivamente la nostra posizione. Innanzitutto non riteniamo che sia necessario dotare l'azienda speciale, perché di fatto noi stiamo cedendo ancora all'azienda speciale, di due degli immobili che sono in elenco. La cessione dei due locali, quello degli ambulatori medici e l'ex Farmacia 9, secondo noi non trova alcuna attinenza con l'obiettivo che vorreste perseguire, cioè quello di dotare anche la proprietà dei muri dei locali all'interno dei quali viene svolta l'attività di farmacia. Per quale ragione il Comune, visto che il Governo centrale trasferirà sempre meno fondi, si deve privare della proprietà di due immobili con i relativi affitti. Quegli immobili sono stati acquistati con i nostri soldi, appartengono a tutti noi, a tutti noi cittadini di Sesto e perché voi adesso state decidendo di regalarli a questa azienda? Non diteci che in realtà la S.r.l. sarà di proprietà del Comune perché non è

vero, il sospetto è che in realtà si voglia dotare la futura S.r.l. di un patrimonio a costo zero per la S.r.l. ma non per il Comune. E viene anche il sospetto che voi sapeste già di quanto avevate bisogno e di conseguenza avete deciso quanto cedere. Questa decisione politica è grave, sottrae soldi al Comune, almeno per il valore stimato, e porta via un mancato guadagno. L'altra questione importante che ritengo sia fondamentale e che voglio sottolineare, come è già stato precedentemente sottolineato in entrambe le relazioni, riguarda il fatto che il Comune ha degli immobili che non rispettano le normative, lo sa e non fa niente. Scrivere nella relazione che un immobile viene ceduto ben sapendo che non ci sono le certificazioni previste della legge è secondo noi molto grave, nessun privato potrebbe mai fare questo. Che esempio stiamo dando? Pessimo! Il messaggio che state facendo passare è che il Comune può lavorare in deroga alle normative, tanto le certificazioni si possono preparare in qualunque momento. Allora dal nostro punto di vista nel momento stesso in cui vi siete resi conto di questa mancanza avreste dovuto immediatamente procedere sanandola questa mancanza. È mai possibile che una delibera che è un documento ufficiale e sul quale dobbiamo esprimerci con un voto venga prodotto in questo modo. Per quel che ci riguarda non è possibile, è una pessima prova. Non solo ma le certificazioni, se non sbaglio sarebbero necessarie anche in caso di locazione degli stessi, gli immobili erano locati dal Comune. Concludendo riteniamo che il trasferimento degli immobili non è impostato né secondo le regole in essere né secondo le regole del buonsenso. Riteniamo anzi che sia un'operazione che in ultima analisi, ma questo lo potremo vedere solo tra qualche anno, darà come risultato finale quello di sottrarre ricchezza al Comune, cioè ai cittadini, ricchezza che verrà regalata alla nuova S.r.l.. Di fatto oltre ai milioni di euro che già abbiamo regalato in tutti questi anni, a questo buco senza fondo che è l'azienda farmacia, stiamo per perdere altri 2 milioni di euro. È vero che adesso a bilancio non ci sono i 2 milioni di euro perché fanno parte del patrimonio etc. etc.. Ma proviamo a ragionare per assurdo, perché avessimo provato ad alienare direttamente noi questi immobili magari i 2 milioni ci sarebbero entrati direttamente nella cassa che ultimamente è un po' vuota. Ovviamente questo è un discorso assurdo, ma fa capire perfettamente che cosa intendiamo e cioè che con questo trasferimento state procedendo alla depauperazione nel nostro bilancio. Quando alla fine avremo un socio privato con questa operazione voi avrete regalato al socio dieci immobili del valore di forse 2 milioni di euro, forse 2 ma molto probabilmente di più. In questo modo il privato potrà disporre di immobili non più pubblici e farne quello che riterrà più utile. Per quel che ci riguarda al fine di cedere correttamente gli immobili e proteggere il patrimonio del Comune si dovrebbe oltre a far stimare gli immobili, bisognerebbe non cederli gratuitamente ma con un accordo economico che impegna le farmacie a risarcire il Comune del valore degli immobili. In modo tale che la S.r.l. che si crea non abbia al patrimonio regalato dai cittadini sestesi, ma un patrimonio acquisito attraverso, ad esempio gli immobili valgono 2 milioni, bene allora le farmacie si impegnano a pagare



i 2 milioni, di euro, per esempio in 20 anni, con rate mensili e l'S.r.l. si prende in carico questo debito finanziario. Solo in questo modo oltre ad avere un dare si può anche avere un avere. Noi non appoggeremo questo progetto, non lo condividiamo nella maniera più assoluta, cosa avremmo fatto noi al posto vostro? Quali sono le nostre proposte? perché tanto poi è quello che ci dite sempre, non è compito nostro proporre alternative quando il pacchetto è completo e infiocchettato. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie alla Consigliera Franciosi. Ha chiesto la parola il consigliere Caponi con richiesta di raddoppio dei tempi.

CONSIGLIERE CAPONI: Grazie Presidente, anche se spero di contenere nel tempo normale. Di certo questa delibera comporta diversi tipi di valutazione, da una parte una valutazione di carattere strettamente tecnico ma già stata ampiamente sviscerata dai colleghi della minoranza e certamente non mi ripeterò, soltanto un appunto solo, credo che la circostanza che sia stata avallata in delibera una mancanza di certificazione energetica costituisca un precedente che debba anche essere l'uso valido per quei cittadini che saranno eventualmente colpiti da sanzioni qualora si trovassero nelle medesime condizioni e soprattutto per quei cittadini che non avendo le certificazioni dovranno trovare da parte dell'Amministrazione comunale un uguale trattamento come quello che oggi il Comune riserva per sé stesso. Questo penso che sia da mettere agli atti. Di certo oggi portate, per quanto riguarda invece l'aspetto prettamente politico, proprio perché ne abbiamo già ampiamente parlato in sede di Commissione, gli aspetti tecnici, credo che oggi siano portate in discussione due delibere di una vicenda, quella delle Aziende delle Farmacie Comunali che ha inciso profondamente sull'economia della nostra città, nonostante le iniziali rassicurazioni del Sindaco sul fatto che i cittadini non sarebbero stati chiamati a pagare per responsabilità non proprie, nonché incide sul piano delle credibilità morali e etica della politica e di chi amministra. La prima delibera riguarda una scelta che noi della Lista Civica Sesto nel Cuore abbiamo censurato fin dall'inizio motivando il nostro dissenso, nel percorso di elaborazione della delibera, la maggioranza, prendendo atto delle lacune ha aggiustato il tiro senza tuttavia cambiare risultato che voleva pervicacemente raggiungere, a danno a nostro parere della Comunità sestese. Credo che se volessimo solamente strumentalizzare il percorso che ha portato l'elaborazione di questa delibera, piena di gaffe, incertezze, contraddizioni da parte dei membri della maggioranza, troveremmo terreno fertile e facile visibilità, ma a noi interessa sfruttare il tempo a disposizione per rimarcare politicamente la propria scelta dotata dalla maggioranza. Tuttavia non possiamo non ricordare per dare il giusto contenuto alla delibera un passaggio del Commissario Straordinario Luca Finazzi, il quale in Commissione a fronte di una domanda del nostro gruppo, in particolare della il consigliere Tittaferante, affermò in sede di Commissione che la scelta di procedere alla trasformazione delle aziende in S.r.l. ricadeva nella strategia precisa di ripianare le

perdite esistenti attraverso la valutazione dell'elemento commerciale e degli immobili che sarebbero stati oggetto del conferimento, nessun attacco personale anzi un merito al Commissario Straordinario, che senza mezzi termini e senza tentennamenti chiaramente rappresentò fin dall'inizio la scelta politica di questa Amministrazione, noi non l'abbiamo condiviso allora e non la condividiamo neppure adesso. Non è possibile mascherare un conferimento di immobili per ripatrimonializzare la società, così come quello che invece una vera e propria cessione e impoverimento del patrimonio mobiliare della nostra Comunità, che già paga pesantemente responsabilità economiche non proprie. Occorre dire la verità e non tentare di mascherare come fare scelte e o strategie dirette a affievolire o tenere celate responsabilità politiche, certo è vero che il Sindaco negli ultimi passaggi in Commissione ha manifestato sempre di più il desiderio di affrancarsi e prendere distanze dalle precedenti Amministrazioni. Su tutte basta ricordare un inciso dell'intervento del Sindaco di ieri sera nel corso della Commissione consiliare, precisamente alle ore 20.20 quando commentando e rivendicando le scelte politiche operate su questi argomenti della sua maggioranza che hanno portato le delibere di questa sera che ha osato dicendo: "Se fossero state fatte nel passato scelte differenti". Io aggiungo, signor Sindaco, è vero, se fossero state fatte scelte in passato differenti dalle precedenti Amministrazioni, non saremmo qui ora a discutere di un argomento così delicato e spiacevole per noi e per tutti i cittadini sestesi. Ma vede, signor Sindaco, lasciando a parte la sociologia delle giustificazioni, noi riteniamo che la politica sia l'etica della responsabilità, l'etica dei diritti. Come ho sentito recentemente affermare a una persona che nutre particolare stima da parte mia e della collega Tittaferante, fare politica significa amare il popolo e non amare chi governa il popolo, lei signor Sindaco facendosi promotrice dell'approvazione di questa delibera, così come quella in discussione al punto successivo, trasgredisce questo principio in quanto non può non essere consapevole che tutto l'impianto delle scelte adottate dalla sua maggioranza penalizza e penalizzerà e ha già penalizzato dal punto di vista economico la nostra Comunità e i nostri concittadini. Stiamo parlando di quello che voi chiamate conferimento di immobile, ovvero di un consistente patrimonio della nostra città, tutto ciò di fatto viene effettuato al solo fine di ripianare delle perdite di una società che dopo tutto quello che è successo con la nuova gestione dei consulenti incaricati, già dalla prima trimestrale del 2014 preannuncia degli utili per l'anno in corso, questo dovrebbe farvi riflettere. Bene, allora quando pensiamo alle recenti decisioni di applicare il massimo dell'aliquota Tasi, all'aumento delle tariffe delle mense, quando pensiamo alla mancanza di soldi per ripianare le strade dissestate della nostra città, per rendere le piste ciclabili utilizzabili oppure la carenza di fondi o risorse comunali per misurare la sicurezza dei nostri concittadini, per aiutare l'impresa a rilanciare le proprie attività e creare posti di lavoro, per riqualificare il decoro della nostra città, per riqualificare e rilanciare l'attività sportive sestesi oppure semplicemente pensiamo alle tante famiglie che faticano arrivare a fine mese, beh di





fronte alla delibera che ci proponete questa sera non possiamo che censurare la scelta della sua Amministrazione che di fatto impoverendo il patrimonio immobiliare di Sesto San Giovanni copre delle responsabilità dirette e indirette di persone che rischiano di farla franca e riuscire indenni lasciando i nostri cittadini il compito di pagare incapacità e incompetenze di amministratori scelti dalle precedenti Amministrazioni. In una recente intervista su un quotidiano nazionale, un famoso sociologo ha affermato che la politica di questi ultimi anni difetta sempre più di quelle di qualità umane e fa prevalere incontenibili egocentrismi; egocentrismo inteso come pervicace tentativo di difendere posizioni sostenibili a danno della comunità, posizione partitica. Ecco, noi della lista civica Sesto nel Cuore riteniamo che questa delibera, così come quella successiva, seguano questo insano percorso, da un lato la politica non esita ad aumentare le tasse e dall'altro destina fondi per coprire mala gestioni o incapacità di amministratori della propria parte politica a discapito dei servizi, ignorando totalmente i bisogni, le speranze e le necessità dei propri concittadini. Noi della Lista Civica Sesto nel Cuore abbiamo un'altra visione di cosa sia la politica, l'abbiamo dimostrato in tante battaglie che abbiamo condotto con piena convinzione, anche a costo di ricevere, poiché non vi erano ragionevoli argomenti per contrastarci derisioni, insulti o scenografici abbandoni dell'aula consiliare. L'abbiamo fatto all'inizio della consiliatura chiedere la convocazione degli stati generali della nostra città per ascoltare le forze economiche, sociali, imprenditoriali, ovvero il nucleo centrale e corposo di una sana comunità per ascoltare i bisogni, proposte, progetti e speranze. L'abbiamo fatto sul tema dello sport, avanzando anche proposte concrete e realizzabili, progetti di altre Amministrazioni molto più lungimiranti hanno immediatamente adottato, l'abbiamo fatto denunciando la poca attenzione su tanti temi importanti, quale quello del trasporto urbano, della sicurezza, del rilancio delle periferie sempre più abbandonate, l'abbiamo fatto ultimamente affrontando la proposta per la creazione della casa del volontariato che altre Amministrazioni comunali hanno realizzato ascoltando le opposizioni, senza aspettare percorso e il decorso di tanti mesi e non da ultimo l'abbiamo fatto sull'argomento della convenzione delle onoranze funebri con l'intento, senza alcuna minima strumentalizzazione, di prestare attenzione alle fasce deboli e disagiate della nostra città. Su questa delibera...

PRESIDENTE: Consigliere Caponi, stiamo sull'oggetto della delibera.

CONSIGLIERE CAPONI: Su questa delibera che ci portate in votazione questa sera, non possiamo che essere contrari, mancata trasparenza e le ragioni che hanno portato alla maggioranza a adottare questa scelta non trovano il nostro consenso. Non ci convincono i metodi di valutazione, non ci convince il conferimento di alcuni immobili, che sono strettamente collegati all'esercizio delle Farmacie Comunali, immobili che producono reddito che pertanto sono un valore aggiunto per la nostra economia

cittadina. Il nostro contributo come Lista Civica Sesto nel Cuore è sempre stato chiaro, l'interesse della Comunità è confacente il ruolo delle posizioni, ma deve anche vigilare sull'operato della maggioranza ma anche proporre. Di contro avete voluto seguire nel percorso di queste delibere un percorso di esclusione solitario, dandoci spesso i documenti corposi molto importanti con poco tempo a disposizione per analizzare e studiarli o addirittura Commissione iniziata, nessuna polemica politica, credetemi, abbiamo soltanto la visione diversa di come far politica. Noi siamo per l'inclusione, per l'assenza del pregiudizio o di odio per l'avversario che deve essere visto come opportunità di confronto e non come semplice nemico, su questa vicenda da parte della maggioranza è mancato il coraggio di prendere decisioni forti, coraggiose, per non fare pagare i cittadini ma per far pagare eventualmente una volta accertate le responsabilità i diretti responsabili. Non basti informare la Corte dei Conti, ma lei signor Sindaco, anche in virtù dell'ordine del giorno approvato con i vostri voti del Consiglio comunale del 31 marzo e primo aprile, avrebbe dovuto, come recentemente ha detto in termini generali il suo segretario del partito Premier Renzi, salire le scale del Tribunale e dire: "questo è quello che ho trovato, questi sono i documenti, verificate se ci sono responsabilità o reati", questo significa assumersi responsabilità politiche e morali e non soltanto escogitare strategie che sono poi declinate in delibere, come quella attuale, che renderanno più povera la nostra città, tanto più per un'azienda che solo in pochi mesi con una buona e corretta gestione già dimostra di fare utili. Allora le comunico che non avendolo fatto lei, lo faremo noi, ci recheremo presso la Procura della Repubblica e presenteremo i documenti più salienti di questa vicenda che rappresentano una ferita ulteriore per la nostra città, lo faremo lunedì mattina alla fine di questa discussione. Più di una volta l'abbiamo invitata a cambiare passo, a rivedere le competenze e dare uno slancio alla politica della nostra città, l'immobilismo che traspare anche da questa delibera totalmente politica difensiva di una parte partitica e ingiustificata, anche alla luce dei recenti risultati del primo trimestre 2014 dell'Azienda delle Farmacie Comunali, dovrebbero indurla a una presa d'atto e ripensare alle logiche politiche che accompagnano la sua Amministrazione occorre sganciarsi dal passato e guardare al futuro, con la giusta criticità dando spazio alle idee, al valore umano, agli interessi, ai bisogni della nostra comunità senza pregiudizi. Questa delibera va nel senso completamente opposto e come tale esprimiamo il nostro dissenso e voto contrario.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Caponi. Ha chiesto la parola il Consigliere Romaniello, ne ha facoltà, prego.

CONSIGLIERE ROMANIELLO: Grazie Presidente. Cerco di stare sotto il minuto, voglio solo fare una precisazione: qui non regaliamo niente a nessuno, se un domani dovesse arrivare un socio, metterà dei soldi e i soldi che ci mette saranno in funzione anche

degli immobili che stiamo trasferendo oggi, quindi ripeto qui non si regala niente a nessuno.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Romaniello. Se non ci sono, non mi risultano più interventi... A questo punto della discussione possono intervenire nuovamente i relatori e l'Amministrazione, quindi la parola all'Assessore Piano con la delega ai lavori pubblici, prego.

ASSESSORE PIANO: Delega anche al demanio e patrimonio, quindi mi tocca. Mi tocca anche se... tanto mi scuso con il Consiglio comunale, io mi sono assentato per 10 giorni, non ho potuto partecipare alle due Commissioni, però so che era presente l'Amministrazione comunale, era presente l'ingegnere Zuccoli che ringrazio per il lavoro che ha svolto in sede di valutazione dell'immobile. Parto proprio dalla valutazione dell'immobile perché anch'io come altri Consiglieri credo che sia un po' fine a sé stessa, nel senso che i criteri sono molteplici, noi li abbiamo analizzati, credo che poi l'ingegnere sia pervenuto a questa formulazione di una valutazione mista che è quella maggiormente applicata quando si fanno i conferimenti di immobili, ma così analizzando anche l'osservatorio mercato immobiliare piuttosto che la borsa immobiliare della Camera di Commercio di Milano, si può vedere facilmente come le valutazioni degli immobili abbiano anche delle forchette larghissime, parliamo del 30% nella stessa zona, sullo stesso immobile, perché bisogna tenere conto della tipologia, come si diceva prima, del grado di vetustà, delle condizioni generali, del fatto che sia o meno occupato e anche questo ha un peso, posto che vi sono dei contratti in essere con le farmacie comunali. La valutazione che noi abbiamo fatto è certamente una valutazione prudenziale, anche se fa fede il dato di bilancio, quello che invece sarà utile per le farmacie comunali in fase di trasformazione, è certamente la perizia asseverata che dovrà essere fatta dopo 3 mesi e lì obiettivamente ci rimettiamo alla serietà del perito che sarà nominato, perché dovrà giurare in Tribunale e che quindi dovrà redigere una consulenza tecnica e stimativa che non dovrebbe dare adito a dubbi. Quindi è lì che secondo me si può valutare davvero quale sarà la patrimonializzazione delle farmacie comunali a responsabilità limitata, visto che ci spingiamo a questa trasformazione. Anch'io come il Consigliere Romaniello che è appena intervenuto, così come è intervenuto il Consigliere Rivolta ritengo che non stiamo regalando niente a nessuno, che non stiamo svendendo nulla, cioè stiamo cedendo qualcosa a noi stessi, siamo gli azionisti dell'azienda che sarà trasformata tra poco e quindi saremo anche i beneficiari di quel conferimento, quindi non vedo nessuna perdita per la comunità sestese, certamente condivido l'opinione della Consiglieria Landucci che stiamo assistendo però a cambio di passo nella gestione degli asset immobiliari. Diciamo che c'è stato già un ordine del giorno che era stato approvato in questa aula, se non ricordo male, due Consigli fa che, come dire, dava il la secondo me a una serie di orientamenti politici che dovranno tradursi in atti,

razionalizzazione delle società pubbliche e partecipate, e questo è certamente un'iniziativa che va in quella direzione, dismissione del patrimonio pubblico. Questa, secondo me, è un'operazione che si può tranquillamente collocare nell'ambito di quelle dismissioni che possiamo programmare. Certamente abbiamo posto un vincolo di destinazione ai beni, e questa è una garanzia, certamente laddove in futuro dovessimo trovare un socio privato che acquisisce il 40, il 30, il 49, il 50% dell'Azienda Farmacie Comunali pagherà al Comune il corrispettivo di quella che sarà la valorizzazione patrimoniale degli immobili che oggi andiamo a conferire. E quindi mi sentirei di dire, perdonatemi il termine brutalmente che forse avremo anche la possibilità di fare cassa, e questa è una delle possibilità. I 120 mila euro, poi chiudo, perché il mio non deve essere un intervento politico ma un intervento tecnico su quei punti che abbiamo analizzato, i 120 mila euro a cui faceva riferimento il Consigliere Lamiranda e, se non ricordo male, il Consigliere Nossa che diceva: perdiamo 120 mila euro di introiti che derivano dai canoni di locazione e quindi rinunciamo a 120 mila euro di investimenti, beh io non la vedo proprio in quei termini, perché tutto sommato quei 120 mila euro vanno a finire nell'azienda, nella nostra azienda, che potrà comunque destinarli a una funzione di carattere sociale o comunque finalizzarli a quelle che sono le attività proprie, rafforzandosi, e impedendoci in futuro magari di conferire altri capitali. Quindi l'operazione in sé del conferimento dei beni io non la vedo come una perdita, ma la vedo come un'opportunità e la vedo come un modo poi anche in futuro di dare una prospettiva diversa a quello che sarà il ruolo dell'azienda e su cui forse l'Amministrazione Comunale avrà modo, credo, attraverso il Sindaco poi di esplicitare meglio quello che è l'orientamento e il rilancio stesso dell'Azienda Farmacie con la sua trasformazione. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie all'Assessore Piano per la parte tecnica. Adesso la parola al Sindaco, prego.

SINDACO: Grazie Presidente. Mi riservo ovviamente poi di intervenire nel merito della scelta della trasformazione in S.r.l. nella discussione della delibera successiva. Qualche precisazione però ci tengo a farla, non si tiene conto che comunque anche in questa perdita rispetto agli affitti c'è un'entrata parallela che accompagna che è quella dell'IMU, perché a questo punto quegli immobili pagheranno l'IMU. Chiaro che non è paragonabile però visto che si stanno a fare questi equilibri è giusto che tutto venga considerato. La società è sempre nostra, per cui il patrimonio è sempre nostro anche se non lo porteremo nello stato patrimoniale. Il vincolo di destinazione urbanistica rimane ed è potestà soltanto del Consiglio Comunale di cambiarlo, quindi anche questo vorrei che fosse chiaro. Un'ultima precisazione rispetto alla scelta legittima che farà il Consigliere Caponi insieme al Gruppo Consiliare di andare lunedì presso la Procura della Repubblica a me come sindaco era stato chiesto dalla Commissione Consiliare di dotarmi di un parere legale per valutare l'opportunità di andare, io il

parere legale me lo sono fatto fare dal professore Angiolini dove è a disposizione ovviamente di tutti Consiglieri Comunali che ne vogliono fare richiesta, viene sconsigliato per una serie di motivazioni di fare questo passaggio e che le azioni intraprese dall'Amministrazione Comunale erano e sono le azioni che era giusto che un'Amministrazione Comunale intraprendesse. Comunque, ripeto, il parere è a disposizione di qualunque Consigliere Comunale ne richiederà di poterlo visionare. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie al Signor Sindaco. Procediamo con la dichiarazione di voto su questa delibera, iniziando con il Gruppo Giovani Sestesi la Consigliere Aiosa prego.

CONSIGLIERA AIOSA: Grazie Presidente. Il nostro voto favorevole.

PRESIDENTE: Grazie. Federazione della Sinistra Consigliere Foggetta.

CONSIGLIERE FOGGETTA: Sì, allora noi su questa delibera non abbiamo fatto il nostro intervento perché la vediamo come un seppure importante sotto punto della delibera che verrà discussa subito dopo. Ad ogni modo come già detto per la vicenda del campetto di via XX Settembre noi siamo contrari ad ogni cessione di patrimonio e quindi voteremo in modo contrario.

PRESIDENTE: Grazie. Gruppo Sinistra, Ecologia e Libertà, Consigliere Nossa.

CONSIGLIERE NOSSA: Sì, grazie. Innanzitutto è chiaro che le due delibere sono concatenate, questa è un paragrafo del libro che discuteremo successivamente, questo è fuori discussione, ma dato che altre volte sono intervenuto parlando di qualcosa che era simile alla delibera di cui stavamo parlando e sono stato preso per i capelli dicendomi di stare su questa delibera, io correttamente sono stato su questa delibera e ho parlato di questa delibera, e quindi mi sembrava corretto dirlo. Al di là del voto che esprimeremo questa sera, tutti ci auguriamo che l'Azienda Farmacie in futuro vada bene, anzi vada benissimo, ancor più che senza nessun conferimento, ci è stato spiegato in Commissione, che i risultati relativi al 2014 delle Farmacie sembra abbiano una nuova alba, cioè vedono qualcosa di carino all'orizzonte e quindi ecco anche il perché noi saremo contrari a questa delibera. Un inciso se è possibile, abbiamo votato a favore della cessione del campetto di via XX Settembre perché ne vedevamo l'utilità, qui non ne vediamo l'utilità. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie. Gruppo Misto la Consigliera Landucci, prego.

CONSIGLIERA LANDUCCI: Come ho già detto io voterò contro perché ritengo che questa operazione sia stata fatta, venga fatta, non per il passaggio all'azienda,

azienda speciale, qua questo è una pura finzione, no, si passa a questo per poi passare il tutto con la trasformazione nella S.r.l.. Questo prima di avere reso davvero chiara la situazione dell'azienda speciale delle Farmacie Comunali secondo me non è trasparente nei confronti dei cittadini. Per questo il nostro voto è contrario.

PRESIDENTE: Grazie alla Consiglieria Landucci. Gruppo Movimento Cinque Stelle la Consiglieria Franciosi prego.

CONSIGLIERA FRANCIOSI: Grazie Presidente, lo vorrei ritornare un attimo sul parere legale di cui ha tutto menzione prima, credo una o due settimane fa ho fatto una richiesta di accesso atti per avere copia del bilancio, all'interno della mia richiesta c'era anche di ricevere, l'opportunità di ricevere copia laddove fosse stato ottenuto del parere legale. Quando martedì mi avete dato la documentazione, per cui tre giorni fa, nella risposta c'era scritto che avreste sollecitato, e quindi magari io se fosse possibile vorrei avere copia di quell'atto. Detto questo il nostro voto sarà contrario, grazie.

PRESIDENTE: Grazie. Gruppo Popolo della Libertà Consigliere Lamiranda.

CONSIGLIERE LAMIRANDA: Anche per noi il voto sarà contrario e ribadisco il discorso che di fatto oltre ad esserci un depauperamento patrimoniale, ed è evidente, vi è una perdita secca di introiti e questo è inconfutabile, il dato matematico questo anche Assessore Piano è inconfutabile.

PRESIDENTE: Grazie. Gruppo Verso Sesto Consigliere De Noia.

CONSIGLIERE DE NOIA: Grazie Presidente, il nostro voto sarà favorevole.

PRESIDENTE: Grazie. Gruppo Sesto nel Cuore Consigliere Caponi.

CONSIGLIERE CAPONI: Grazie Presidente, rispetto all'intervento del Sindaco credo che sarebbe utile, senza che venisse richiesto, che questi documenti fossero trasmessi anche ai capigruppo, perché sono argomenti talmente importanti che non credo che necessitano di una richiesta visto che riguardava un ordine del giorno. Rispetto poi alla delibera il nostro voto come preannunciato è contrario.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere Caponi. Gruppo Partito Democratico Consigliere Rivolta, prego.

CONSIGLIERE RIVOLTA: Grazie Presidente. Ma io credo che non si possa rispondere che siccome la delibera è infiocchettata e completa ci si esima da fare una proposta. Siamo di fronte a una vicenda cruciale che ha coinvolto il dibattito cittadino



dell'ultimo anno e un mezzo che è costato ai cittadini fino adesso almeno 900 mila euro reali, più quelli di perdita di patrimonio. Ha una responsabilità che ci siamo assunti più volte in questa Sala Consiliare, io credo che i candidati a sindaci avrebbero il dovere di fare una proposta ai cittadini. Da questo punto di vista la Consiglieria Landucci che era una candidata Sindaco ha fatto una proposta precisa, ha detto bisognava ripianare con soldi dell'Amministrazione Comunale del Bilancio, proposta che avrebbe ancora di più gravato sul bilancio del Comune, noi abbiamo pensato che questa non fosse la strada migliore, però ha fatto una proposta. La capogruppo di Movimento Cinque Stelle dice non abbiamo il dovere di fare una proposta, sicuro, nessuno ha il dovere di fare una proposta ma poi i cittadini scelgono e decidono e valutano in base alla capacità di fare proposte per risolvere i problemi. E io qui né da lei né dal Consigliere Caponi che continua a parlare di mancanza di coraggio, trovi il coraggio di fare una proposta, perché oltre il dire che si va in Procura della Repubblica e si chiede di rispondere a chi il danno l'ha causato, che significa agire in un'azione che se va bene impiega dieci anni e nel frattempo le farmacie comunali falliscono e la città perde un bene, un valore e i lavoratori perdono un posto di lavoro, sarebbe il caso di fare una proposta. Io non ho sentito proposte, non ho sentito proposte rispetto a questa cosa e continuano...

PRESIDENTE: Consigliere Rivolta però deve fare la dichiarazione di voto, non smentire...

CONSIGLIERE RIVOLTA: Io Presidente citando la Consiglieria Landucci ancora una volta...

PRESIDENTE:.. la dichiarazione dei colleghi Consiglieri. Prego.

CONSIGLIERE RIVOLTA: nel mio intervento, siccome sto facendo una dichiarazione di voto a conclusione di un dibattito, siccome ci viene continuamente rinfacciato di non avere il coraggio, io mi aspetto che ci siano delle proposte. Noi abbiamo messo in campo questa proposta, una proposta che può piacere o no, ma è una proposta che costruisce una soluzione. Dagli altri onestamente oltre un continuo ritorno al passato, ognuno è libero di scegliere l'epoca in cui vivere la propria attività politica, continuo a non trovare proposte all'altezza della sfida e della situazione che ci troviamo. Così come io credo che il fatto che il Consigliere Lamiranda e la Consiglieria Franciosi, e qui come dire chiamerò a testimoniare loro, abbiano poi fatto ricorso alla Corte dei Conti, cioè così come l'Amministrazione Comunale aveva fatto già molti mesi fa, testimonia che la scelta fatta dall'Amministrazione Comunale era la scelta corretta. Ci verrà detto che voi avete chiesto di rispondere direttamente, c'è questa piccola variante, siccome il Consigliere Lamiranda è un Consigliere ed è un Avvocato e conosce bene come funziona la magistratura italiana nel momento in cui il magistrato che sia della Corte dei Conti o che sia un magistrato normale, viene a conoscenza di un reato ha

l'obbligo di agire, quindi nei fatti andando alla Corte dei Conti la Consigliera Franciosi e il Consigliere Lamiranda hanno semplicemente con molti mesi di ritardo riconosciuto che la strada che aveva intrapreso l'Amministrazione Comunale era la strada più logica, più corretta e più efficiente.

PRESIDENTE: Grazie. Un attimino.

CONSIGLIERE RIVOLTA: Il voto è favorevole.

PRESIDENTE: Ci stiamo avvicinando alla votazione, per cortesia. Quindi sottopongo a votazione la proposta di delibera indicata al punto 1) Conferimenti di immobili all'Azienda Speciale Farmacie Comunali. Inizio Votazione prego. Dopo fa la dichiarazione verbale. Faccio l'ultimo tentativo, non prende? Va bene, dopo farà la dichiarazione di voto, prego.

CONSIGLIERE FOGGETTA: Presidente, scusi, ho sbagliato, ero rimasto a quella di prima, ho votato contro anche questa, ho sbagliato il nostro voto era favorevole sull'immediata eseguibilità.

PRESIDENTE: Mi faccia la dichiarazione.

CONSIGLIERE FOGGETTA: Sì, il nostro voto per l'immediata eseguibilità è favorevole.





IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'**allegata** proposta deliberativa;

Udite le relazioni delle Consiglieri Teormino, per i gruppi di maggioranza e Landucci, per i gruppi di minoranza e la discussione che ne è seguita, in relazione a:

Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale.

Visto il parere del Collegio dei Revisori allegato;

Visti i **pareri** allegati alla stessa;

Con 13 voti favorevoli, 8 contrari (Caponi, Cremonesi, Foggetta, Franciosi, Lamiranda, Landucci, Nossa, Tittaferante), espressi con votazione palese, mediante sistema di votazione elettronico, dai 22 presenti (il Presidente non partecipa alla votazione) e 21 votanti;

DELIBERA

1- di **approvare** l'allegata proposta deliberativa ad oggetto:

Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale.

Quindi, con separata votazione, avente il seguente esito: Con 16 voti favorevoli, (come da dichiarazione verbale del consigliere Foggetta accolta dal Presidente in corso di seduta), 5 contrari (Caponi, Cremonesi, Franciosi, Lamiranda, Landucci), espressi con votazione palese, mediante sistema di votazione elettronico, dai 22 presenti (la consigliera Tittaferante non partecipa alla votazione) e 21 votanti; il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00.



Oggetto: Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'Azienda Speciale Farmacie Comunali è l'ente strumentale del Comune di Sesto San Giovanni costituito, ai sensi dell'art. 22 lettera c) della legge 8 giugno 1990, n. 142 (oggi decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267), per la gestione del servizio delle farmacie comunali ed attività connesse o collaterali; in tal senso l'articolo 1 dello Statuto dell'azienda speciale;

dato atto che dall'estate 2013 sono state poste in essere una serie di azioni funzionali ad una riconsiderazione della gestione delle farmacie comunali da parte dell'Azienda speciale;

rilevato che tra le citate azioni poste in essere dall'Amministrazione Comunale si colloca anche il conferimento di beni immobili al soggetto attualmente esistente, nell'ambito del percorso di trasformazione dell'Azienda Speciale Farmacie Comunali, ai sensi dell'art. 115 del d.lgs. 267/2000 come risulta da separato atto consiliare;

verificato che nell'ambito delle possibili scelte adeguate e ponderate il conferimento di beni immobili all'Azienda Speciale Farmacie Comunali ha la finalità di mantenere la disponibilità dei beni al servizio della collettività sestese, ed in particolare ai servizi farmaceutico e collaterali in favore del territorio sestese;

dato, altresì, atto che il conferimento dei beni alla Azienda Speciale Farmacie Comunali:

- deriva da una razionalizzazione della gestione economica del patrimonio come strumento di riequilibrio finanziario e di promozione economica e sociale della collettività sestese;
- è funzionale, sotto il profilo giuridico-formale, al processo di trasformazione dell'Azienda Speciale in società di capitali considerato che i beni oggetto di conferimento, in quanto strumentali ed utili all'esercizio delle attività statutarie della trasformanda azienda, sono da considerarsi riconducibili all'unitaria causa giuridica della trasformazione;

richiamato l'art. 118 del d.lgs. 267/2000 in base al quale *"i trasferimenti di beni mobili ed immobili effettuati dai comuni (...) a favore di aziende speciali sono esenti, senza limiti di valore, dalle imposte di bollo, di registro, di incremento di valore, ipotecarie, catastali e da ogni altra imposta, spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie o natura (...)";*

vista la perizia estimativa redatta dal Direttore del Settore Demanio e Patrimonio relativa ai seguenti beni da conferire all'Azienda Speciale Farmacie Comunali:

- Farmacia n. 1 Tre Strade, viale Rimembranze 132;
- Farmacia n. 2 Isola del Bosco, via Tino Savi 54;
- Farmacia n. 3 Torretta, via Saint Denis 85;
- Farmacia n. 4 Parpagliona, via Grandi 134;
- Farmacia n. 5 Centrale, viale Casiraghi 53;
- Farmacia n. 6 delle Corti, via Padre Ravasi 40;
- Farmacia n. 7 Marelli, Viale Marelli 79;
- Farmacia n. 9 Restellone, Via Puccini, angolo via Gramsci;
- Ambulatori medici in via G. Levi 27, adiacenti alla Farmacia n. 2, via Savi, angolo via Levi;
- Ex Farmacia n. 9 Restellone, via Puccini;

richiamato l'art. 58 del d.lgs. 112/2008 rubricato *"Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali"*, ed in particolare il comma 7, ai sensi del quale



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

richiamato l'art. 58 del d.lgs. 112/2008 rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*", ed in particolare il comma 7, ai sensi del quale gli enti locali "*possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse (...)*";

dato atto che il trasferimento oggetto della presente deliberazione si inserisce nella procedura di cui all'art. 115 del d.lgs. 267/2000;

visti:

- i pareri VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000;
- il parere del collegio dei revisori dei conti, allegato alla presente come parte integrante e sostanziale;
- il d.lgs. 267/2000;

DELIBERA

1) di voler trasferire, per le motivazioni espresse in premessa, all'Azienda Speciale Farmacie Comunali i beni patrimoniali di cui all'allegato A alla perizia estimativa, a sua volta allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

2) di prendere atto del valore di € 2.000.617,90 risultante dalla summenzionata perizia estimativa a firma del Direttore del Settore Demanio e Patrimonio, al quale si conferisce mandato per l'adozione di ogni atto inerente e conseguente alla presente deliberazione;

3) di precisare che con il conferimento di cui al punto 1) si intende vincolare la disponibilità dei beni ai servizi farmaceutico e collaterali in favore del territorio sestese;

4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, al fine di procedere celermente al conferimento degli Immobili.

Sesto San Giovanni, lì 16/06/2014

IL DIRETTORE DEL SETTORE
DEMANIO, PATRIMONIO COMUNALE
ED IMPIANTI
Ing. Andrea Zuccoli



**Relazione di stima per la valutazione di alcuni immobili di proprietà comunale ai
fini della cessione all'azienda speciale farmacie comunali di Sesto San Giovanni.**

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
0. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA.....	3
1. FARMACIA N. 1 - TRE STRADE - VIALE RIMEMBRANZE 132.....	4
1.1. Ubicazione.....	4
1.2. Descrizione degli ambienti.....	4
1.3. Dati identificativi e documenti.....	4
2. FARMACIA N. 2 – ISOLA DEL BOSCO – VIA TINO SAVI 40.....	5
2.1. Ubicazione.....	5
2.2. Descrizione degli ambienti.....	5
2.3. Dati identificativi e documenti.....	5
3. FARMACIA N. 3 – TORRETTA – VIA SAINT DENIS 85.....	6
3.1. Ubicazione.....	6
3.2. Descrizione degli ambienti.....	6
3.3. Dati identificativi e documenti.....	6
4. FARMACIA N. 4 – PARPAGLIONA – VIA GRANDI 134.....	6
4.1. Ubicazione.....	6
4.2. Descrizione degli ambienti.....	7
4.3. Dati identificativi e documenti.....	7
5. FARMACIA N. 5 – CENTRALE – VIALE CASIRAGHI 53.....	7
5.1. Ubicazione.....	7
5.2. Descrizione degli ambienti.....	7
5.3. Dati identificativi e documenti.....	8
6. FARMACIA N. 6 – DELLE CORTI – VIA PADRE RAVASI 40.....	8
6.1. Ubicazione.....	8
6.2. Descrizione degli ambienti.....	8
6.3. Dati identificativi e documenti.....	9
7. FARMACIA N. 7 – MARELLI – VIALE MARELLI 79.....	9
7.1. Ubicazione.....	9
7.2. Descrizione degli ambienti.....	9
7.3. Dati identificativi e documenti.....	9
8. FARMACIA N. 9 – RESTELLONE – VIALE GRAMSCI ANGOLO VIA PUCCINI.....	10
8.1. Ubicazione.....	10
8.2. Descrizione degli ambienti.....	10
8.3. Dati identificativi e documenti.....	10
9. AMBULATORI MEDICI IN VIA COSTA ANGOLO VIA LEVI.....	10
9.1. Ubicazione.....	10
9.2. Descrizione degli ambienti.....	11



**Settore Demanio, Patrimonio comunale e
Impianti**

9.3.	Dati identificativi e documenti	11
10.	EX FARMACIA N. 9 – RESTELLONE – VIA PUCCINI.....	11
10.1.	Ubicazione.....	11
10.2.	Descrizione degli ambienti.....	11
10.3.	Dati identificativi e documenti.....	12
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....		12
11.	SCOPO DELLA STIMA	12
12.	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	13
13.	INDAGINI DI MERCATO	14
13.1.	Indagini dirette	14
13.2.	Borsini immobiliari.....	14
14.	CONCLUSIONI	14
ALLEGATI		15



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

PREMESSA

Il Comune di Sesto San Giovanni intende conferire alcuni immobili di sua proprietà all'azienda speciale farmacie comunali.

Il sottoscritto, dott. ing. Andrea Alfredo Zuccoli, dirigente del settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti del Comune di Sesto San Giovanni ha, per esperienza professionale e per il ruolo rivestito all'interno dell'Ente, l'incarico di provvedere ad una stima del valore degli immobili oggetto della cessione.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, acquisendo agli atti ed esaminando la documentazione raccolta, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Si precisa che, essendo la presente stima finalizzata al conferimento dei beni all'Azienda Speciale Farmacie Comunali, si è volutamente scelto di non tener conto del fatto che essi sono (con sole due eccezioni) dati in locazione alla stessa Azienda Speciale, la quale evidentemente dopo il conferimento ne avrà piena disponibilità.

PARTI I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

0. Elenco degli immobili oggetto della presente relazione di stima

Nella seguente Tabella 1 sono riepilogati gli immobili di cui è prevista la cessione all'azienda speciale farmacie comunali e che sono quindi oggetto della presente relazione di stima.

In tabella vengono riportati solo i dati essenziali indicativi dell'immobile (nome della farmacia e relativo indirizzo), la cui esatta consistenza, comprese le eventuali pertinenze, viene meglio precisata più oltre, nel paragrafo dedicato a ciascuno di essi.

Tabella 1 - Elenco degli immobili oggetto di stima

Pos.	Denominazione	Indirizzo
1	Farmacia N. 1 - Tre Strade	Viale Rimembranze 132
2	Farmacia N. 2 - Isola del Bosco	Via Tino Savi 54
3	Farmacia N. 3 - Torretta	Via Saint Denis 85
4	Farmacia N. 4 - Parpagliona	Via Grandi 134
5	Farmacia N. 5 - Centrale	Viale Casiraghi 53
6	Farmacia N. 6 - delle Corti	Via Padre Ravasi 40
7	Farmacia N. 7 - Marelli	Viale Marelli 79
8	Farmacia N. 9 - Restellone	Via Puccini angolo via Gramsci
9	Ambulatori medici	Via Costa angolo Via Levi
10	Ex Farmacia N. 9 - Restellone	Via Puccini



1. Farmacia N. 1 - Tre Strade - Viale Rimembranze 132

1.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 76 mq al piano terra di un piccolo condominio databile attorno agli inizi degli anni '60. Non vi sono pertinenze (cantina, magazzino, posto auto).

Si trova in viale Rimembranze 132, una via di transito piuttosto importante che collega Sesto San Giovanni al quartiere Adriano di Milano, in prossimità dell'intersezione con la via Fratelli di Dio.

Sul viale Rimembranze si trovano prevalentemente realtà produttive, ma il tratto in cui si trova la farmacia è fronteggiato prevalentemente da edifici residenziali, e vi sono diversi altri negozi tutti concentrati in questo tratto del viale.

Inoltre l'asse della via Fratelli di Dio è caratterizzato da un quartiere densamente popolato.

Nelle immediate vicinanze del negozio in esame il viale Rimembranze è piuttosto stretto, e la sosta, anche breve, non è quindi facile. E' problematico quindi "catturare" il cliente che transita in auto lungo il viale; per contro, va segnalata la presenza, quasi esattamente di fronte al negozio, di due fermate di autobus urbano e il fatto che la posizione è al limite di un'area residenziale semiperiferica ma piuttosto vasta e popolosa.

La posizione del negozio si può quindi ritenere di discreta appetibilità commerciale.

1.2. Descrizione degli ambienti

Come detto si tratta di un negozio di circa 76 mq al piano terra di un piccolo condominio databile attorno alla fine degli anni '50 / inizi '60, di 4 piani fuori terra. Non vi sono pertinenze (cantina, magazzino, posto auto).

Si affaccia con due vetrine fronte strada, dotate di saracinesche. Il locale di vendita è completato da un retro negozio costituito da due locali e un servizio igienico di piccole dimensioni, non adatto ai disabili.

Lo stato d'uso complessivo appare discreto/buono.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

1.3. Dati identificativi e documenti

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata al fg. 39 mapp. 47 sub. 1 cat. C1 cl. 9, Rendita € 1279,16.

La scheda catastale è disponibile agli atti; deve essere verificata l'esatta conformità tra esistente e accatastato per una possibile difformità nella configurazione del disimpegno del retro, comunque facilmente sanabile.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

2. Farmacia N. 2 – Isola del Bosco – Via Tino Savi 40

2.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 196 mq al piano terra di un piccolo condominio databile attorno ai primi anni '70.

Oltre al negozio al piano terra vi sono una cantina di 7,2 mq e un ampio magazzino di 124 mq, entrambi al piano interrato.

La zona è densamente popolata, con edilizia mediamente recente e di una certa qualità, decisamente centrale.

Nella zona sono molte le unità commerciali di questo genere, ed ancora molte sono tuttora destinate al commercio di vicinato, sebbene un discreto numero è ormai trasformato a servizi.

La posizione del negozio si può quindi ritenere di buona appetibilità commerciale.

2.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 196 mq circa; si trova sull'angolo tra la via Savi e la via Costa.

Il fronte sulla via Costa è costituito da 5 ampie vetrine sotto un portico, sulla via Savi le luci sono 2. Ampi ingressi accessibili anche ai disabili.

Il grande locale di vendita è completato da un retro negozio destinato a magazzino, un locale laboratorio e un piccolo servizio igienico con antibagno.

Gli ambienti sono stati ristrutturati nel 2006-07: lo stato d'uso complessivo è buono.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

La cantina, di circa 7,2 mq, si trova al piano interrato dello stabile, accessibile attraverso le parti comuni del condominio.

Al piano interrato oltre alla cantina, si trova il magazzino di superficie pari a 124 mq. Esso si trova sottostante al negozio; in passato era ad esso collegato direttamente con una scala interna che è stata chiusa, ma che all'occorrenza si può ripristinare.

2.3. Dati identificativi e documenti

Negozi, cantina e magazzino sono regolarmente accatastati; una scheda comprende il negozio e la cantina, mentre il magazzino è riportato su una scheda autonoma.

Tabella 2 - Dati catastali via Tino Savi 40 angolo via Costa

Destinazione	Fg	Map.	Sub	Cat	Cl	Rendita
Negozi	22	459	701	C1	8	€ 4.731,00
Cantina						
Magazzino	22	459	503	C2	2	€ 192,12

Le schede catastali sono disponibili agli atti; in occasione dei lavori di ristrutturazione del 2006-07 la scheda del negozio è stata aggiornata, ed è quindi conforme allo stato dei luoghi.

Anche la scheda del magazzino è conforme allo stato di fatto.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

3. Farmacia N. 3 – Torretta – Via Saint Denis 85

3.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 110 mq al piano terra in un condominio con 9 piani fuori terra databile attorno alla metà degli anni '60.

Pertinenziale al negozio vi è una piccola cantina di circa 4,2 mq al piano interrato.

La zona è semicentrale, densamente popolata, con edilizia abbastanza recente e di buona qualità, anche se non centrale.

Nella zona vi è ancora un tessuto commerciale di vicinato.

La posizione del negozio si può quindi ritenere di discreta appetibilità.

3.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 110 mq circa; si trova in posizione leggermente arretrata rispetto al filo delle case lungo la via, sul quale si affaccia il negozio a 4 luci.

Il locale di vendita, abbastanza ampio, è completato da un retro negozio destinato a laboratorio ricavato con una tramezzatura dal locale vendita, e da una restante parte, invero piuttosto infelice, alla quale si accede da alcuni scalini; in tale parte si trova un disimpegno che dà accesso alle parti comuni del condominio (ingresso dal retro), un piccolo locale ed un angusto servizio igienico.

Lo stato d'uso complessivo è sufficiente, discreto fin tanto che permane l'attività.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione: sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

La cantina, di circa 4,2 mq, si trova al piano interrato dello stabile, accessibile attraverso le parti comuni del condominio.

3.3. Dati identificativi e documenti

Negozi e cantina sono regolarmente accatastati su un'unica scheda al fg. 17 mapp. 419 sub. 2 cat. C1 cl. 9, Rendita € 2.807,05.

La scheda catastale è disponibile agli atti ed è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

4. Farmacia N. 4 – Parpagliona – Via Grandi 134

4.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 118 mq al piano terra in un condominio databile attorno alla metà degli anni '70.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

La zona è densamente popolata, con edilizia recente e di buona qualità, anche se non centrale.

La zona ha diverse attività di commercio locale, e nelle vicinanze della farmacia in questione vi è un supermercato di quartiere, ed un ampio parcheggio.

La via Grandi è una arteria urbana di forte passaggio. La presenza dell'ampio parcheggio rende agevole la sosta anche al cliente in transito; per contro, deve osservarsi che il negozio non si trova in una posizione visibile dalla via Grandi in quanto non affaccia direttamente sulla via, ma è collocato nella zona porticata dello stabile, sul lato che fronteggia il parcheggio.

Facendo sintesi delle diverse considerazioni, la posizione del negozio si può ritenere indubbiamente di buona appetibilità commerciale.

4.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 118 mq circa; l'accesso avviene dalle vetrine situate sotto il portico condominiale.

Il locale di vendita, abbastanza ampio, è diviso in ambienti con alcune pareti mobili; è completato da un piccolo ambiente destinato a laboratorio ricavato con una tramezzatura dal locale vendita, un piccolo antibagno e il servizio igienico.

Lo stato d'uso complessivo è piuttosto buono.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

4.3. Dati identificativi e documenti

Il negozio è regolarmente accatastato al fg. 34 mapp. 74 sub. 7 cat. C1 cl. 9, Rendita € 3.517,69.

La scheda catastale è stata appena acquisita ed è al momento disponibile agli atti. Si sta accertando la sua esatta conformità allo stato dei luoghi.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

5. Farmacia N. 5 – Centrale – Viale Casiraghi 53

5.1. Ubicazione

E' un negozio di circa 80 mq al piano terra in un condominio degli anni '60.

La zona è centrale, densamente popolata, con edilizia recente e di buona qualità, in una delle vie più commerciali di Sesto San Giovanni.

La posizione del negozio si può quindi ritenere indubbiamente di ottima appetibilità commerciale.

5.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 80 mq circa; lungo la via si affaccia con 2 ampie vetrine.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

Si sviluppa su tre livelli che originariamente erano 4 essendo stato demolito un solaio rialzato che è stato ricostruito complanare al pavimento originario del locale di vendita per ampliarlo.

Nel piano interrato, collegato con una scala interna, si trovano due ambienti destinati a magazzino e laboratorio per una superficie di circa 80 mq.

Al piano intermedio vi è un piccolo bagno,, l'accesso al cortile condominiale utile per carico e scarico e un volume ad una quota inferiore di circa 2 metri, sfruttabile solo come vano tecnico, (comunque utile), che è il risultato della demolizione del solaio rialzato che per contro ha generato una superficie al piano terra più ampia e utile.

Lo stato d'uso complessivo è discreto per la parte di servizio, buono per la parte destinata alla vendita.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

5.3. Dati identificativi e documenti

Il negozio è regolarmente accatastato al fg. 18 mapp. 216 sub. 4 cat. C1 cl. 12, Rendita € 2.572,88.

La scheda non riporta la demolizione del solaio e deve quindi essere regolarizzata con una pratica edilizia (salvo che non se ne trovi traccia negli archivi).

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

6. Farmacia N. 6 – delle Corti – Via Padre Ravasi 40

6.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 165 mq al piano terra in un condominio databile attorno alla seconda metà degli anni '60.

La zona è densamente popolata, con edilizia recente e di buona qualità. Si tratta di una zona centrale e piuttosto frequentata, prossima anche ad un mercato settimanale, con parecchio commercio di vicinato, compreso un piccolo supermercato.

La posizione del negozio si può quindi ritenere indubbiamente di ottima appetibilità commerciale.

6.2. Descrizione degli ambienti

E' costituita da un ampio negozio al piano terra che si sviluppa su una superficie di 165 mq circa; si affaccia sulla via con 4 vetrine.

Il locale di vendita, ampio, è completato da un retro negozio destinato a laboratorio e un servizio igienico.

Lo stato d'uso complessivo è buono, ed ha subito un intervento migliorativo circa venti anni fa..

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.



6.3. Dati identificativi e documenti

Il negozio è accatastato al fg. 23 mapp. 257 sub. 3 cat. C1 cl. 8, Rendita € 1.342,99 e al fg. 23 mapp. 257 sub. 4 cat. C1 cl. 8, Rendita € 2.075,54.

La scheda catastale è disponibile agli atti. Occorre verificarne la conformità allo stato dei luoghi, perché esso origina dalla fusione di due mappali adiacenti.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'azienda speciale farmacie di Sesto San Giovanni.

7. Farmacia N. 7 – Marelli – Viale Marelli 79

7.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 165 mq al piano terra in un condominio databile attorno ai primi anni '70, circa a metà di un viale alberato molto frequentato.

La zona è densamente popolata, e centrale.

La zona ha diverse attività di commercio locale, e nelle immediate vicinanze del negozio in questione vi è un supermercato di quartiere.

La posizione del negozio si può quindi ritenere indubbiamente di ottima appetibilità commerciale.

7.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 165 mq circa; si affaccia sulla via con tre ampie vetrine, con accesso facile anche per disabili.

Il locale di vendita, abbastanza ampio, è completato da un retro negozio destinato a laboratorio e magazzino, ricavati con tramezzature dal locale vendita, oltre ad un servizio igienico.

Lo stato d'uso complessivo è più che discreto.

Gli impianti elettrici non sono quelli originari dell'epoca della costruzione ma sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

7.3. Dati identificativi e documenti

Il negozio è regolarmente accatastato al fg. 30 mapp. 84 sub. 5 cat. C1 cl. 8, Rendita € 3.418,53.

La scheda catastale è disponibile agli atti, ed è pertanto conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

8. Farmacia N. 9 – Restellone – Viale Gramsci angolo via Puccini

8.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 150 mq al piano terra in un condominio di recente edificazione (2011), situato all'angolo tra una via con portici e negozi ed un viale di grande passaggio (sebbene attualmente i lavori di realizzazione della metropolitana penalizzino gli esercizi commerciali).

La zona è popolata, con edilizia recente. La zona è semiperiferica.

La posizione del negozio si può ritenere di buona appetibilità commerciale.

8.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio si trova in posizione d'angolo al piano terra dello stabile, in posizione rientrata e rialzata rispetto alla strada. Occupa una superficie di 150 mq.

Il locale di vendita, ampio, è completato da un retro negozio destinato a laboratorio, magazzino ed ufficio, oltre ad un servizio igienico.

Il riscaldamento è autonomo, con pompa di calore che garantisce anche il raffrescamento invernale.

Lo stato d'uso complessivo è ottimo.

Gli impianti elettrici sono quelli della costruzione (recentissima), adeguati alla destinazione d'uso e alle norme in vigore.

Nell'interrato dello stabile vi sono anche due posti auto coperti pertinenziali all'immobile.

8.3. Dati identificativi e documenti

Il negozio è regolarmente accatastato al fg. 8 mapp. 180 sub. 701 cat. C1 cl. 10, Rendita € 6.073,53.

I posti auto sono accatastati al fg. 8 mapp. 180 sub. 17 cat. C6 cl. 4, Rendita € 66,52 e al fg. 8 mapp. 180 sub. 18 cat. C6 cl. 4, Rendita € 66,52.

La scheda catastale è disponibile agli atti, e si può dichiarare la sua conformità allo stato dei luoghi.

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente in uso all'azienda speciale farmacie di Sesto San Giovanni, con un contratto di locazione che deve essere regolarizzato.

9. Ambulatori medici in Via Costa angolo via Levi.

9.1. Ubicazione

E' costituito da un immobile destinato a servizi di circa 176 mq al piano terra di un piccolo condominio databile attorno ai primi anni '70.

Essa è confinante con la farmacia n. 2 Isola del Bosco; in passato la separazione tra le due funzioni seguiva confini diversi; in tempi recenti (circa 2006-07) gli spazi della farmacia e di questa unità immobiliare sono stati riconfigurati per adattarli alle nuove esigenze (parte degli attuali ambulatori era all'epoca un uso al Comune che vi aveva posizionato l'ufficio sportivo e



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

l'informagiovani). Ancora prima esso era stato destinato a magazzino dell'Azienda Farmacie Comunali.

La zona è densamente popolata, con edilizia mediamente recente e di buona qualità, decisamente centrale.

Trattandosi di una unità destinata ad ufficio, il posizionamento commerciale è meno importante, tuttavia per una destinazione a servizi essa può essere in qualche modo utile da valutare ai fini della stima, anche perché è facile convertirla in attività commerciale.

Nella zona sono molte le unità commerciali; molte restano destinate al commercio di vicinato, ma un discreto numero è trasformato a servizi.

La posizione degli ambulatori medici può produrre un interessante indotto commerciale all'adiacente farmacia, generando una positiva sinergia tra le diverse attività.

9.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 196 mq circa; si trova sull'angolo tra la via Costa e la via Levi.

Gli spazi sono suddivisi in diversi locali destinati ad ambulatori medici di recente realizzazione: gli ambienti infatti sono stati ristrutturati nel 2006-07: lo stato d'uso complessivo è buono.

Gli impianti elettrici sono stati rifatti e appaiono adeguati alla normativa vigente, realizzati in parte a vista.

9.3. Dati identificativi e documenti

L'immobile è accatastato al fg. 22 mapp. 459 sub. 704 cat. A10 cl. 2, Rendita € 2.566,79.

La scheda catastale è disponibile agli atti; in occasione dei lavori di ristrutturazione del 2006-07 la scheda è stata aggiornata, ed è quindi conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è attualmente locato all'Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

10. Ex Farmacia N. 9 – Restellone – Via Puccini

10.1. Ubicazione

Trattasi di un negozio di circa 95 mq al piano terra in un condominio databile attorno alla metà degli anni '60, con accesso da un lungo portico in fregio a tutta la via, rialzato rispetto al marciapiede e la carreggiata.

La zona è piuttosto popolata, con edilizia anche recente e di buona qualità, anche se non centrale.

Nella zona vi è commercio di vicinato limitato alla via Puccini.

La posizione del negozio si può quindi ritenere di sufficiente appetibilità commerciale.

10.2. Descrizione degli ambienti

Il negozio di circa si trova al piano terra in un condominio databile attorno alla metà degli anni '60, con accesso attraverso una delle tre vetrine che si aprono sotto un lungo portico



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

appartenente al condominio indi cui il negozio fa parte, che è in fregio a tutta la via, rialzato rispetto al marciapiede e la carreggiata.

Il negozio al piano terra occupa una superficie di 95 mq circa; il locale di vendita, abbastanza ampio, è completato da un retro negozio destinato a laboratorio ricavato con una tramezzatura dal locale vendita, e da un piccolo servizio igienico.

Al negozio è abbinata anche una piccola cantina, di soli 3 mq, al piano interrato, inserita tra le altre cantine del condominio, a cui si accede attraverso le parti comuni dello stabile.

Al piano interrato dello stesso stabile è presente anche un magazzino di circa 105 mq, a cui si accede dalle parti comuni del condominio. Esso, pur privo di accesso carraio diretto, è raggiungibile dal cortile condominiale attraverso il corridoio del piano interrato che si apre sul cortile.

Lo stato d'uso complessivo è sufficiente.

Gli impianti elettrici necessitano di una manutenzione profonda perchè non si presentano pienamente adeguati alla normativa vigente.

10.3. Dati identificativi e documenti

Negozi, cantina e magazzino sono regolarmente accatastati; una scheda comprende il negozio e la cantina, mentre il magazzino è riportato su una scheda autonoma.

Tabella 3 - Dati catastali via Puccini

Destinazione	Fg	Map.	Sub	Cat	Cl	Rendita
Negozi	8	102	716	C1	9	€ 3.020,24
Cantina						
Magazzino	8	102	709	C2	6	€ 287,56

Le schede catastali sono disponibili agli atti e sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

L'immobile è stato in uso all'azienda speciale farmacie di Sesto San Giovanni fino al 2011. Il rapporto contrattuale deve essere regolarizzato perché non è stato formalmente risolto, ma impropriamente trasferito sull'immobile di via Gramsci angolo Puccini dove è stata trasferita l'attività.

I locali in esame sono stati concessi per un breve periodo, conclusosi il 31 dicembre 2013 all'associazione Wurmko che al momento li sta ancora detenendo.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

11. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili elencati nella Tabella 1 più sopra, ai fini del loro conferimento all'Azienda Speciale Farmacie comunali di Sesto San Giovanni, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, ivi compresi i vincoli locativi in essere.



Settore Demanio, Patrimonio comunale e Impianti

Per quanto concerne appunto la situazione locativa dell'immobile, nei casi in cui il conduttore sia la stessa azienda speciale farmacie comunali, si è ritenuto di non tenere conto di tale situazione in quanto il destinatario degli immobili si troverà nella loro piena disponibilità.

Solamente nel caso dell'immobile ex farmacia in via Puccini il conduttore è un soggetto terzo, tuttavia, egli si trova in quella sede da breve tempo, sulla base di una assegnazione fatta dal Comune in via temporanea e già scaduta al 31 dicembre 2013.

12. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente al fine per il quale viene elaborata la stima, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Si è scelto di applicare il metodo diretto sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole; sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di banche dati pubbliche o di operatori specializzati del settore.

Nel caso di immobili a destinazione commerciale (negozi e relative pertinenze, o affini) perdono di importanza aspetti che per immobili di diversa destinazioni sono invece significativi, mentre diventa essenziale l'ubicazione.

Infatti, mentre per la residenza il valore può essere influenzato, a parità di altri fattori, dal quartiere in cui si trova, ossia esistono aree abbastanza vaste che sono relativamente omogenee, nel caso dei negozi l'ubicazione ne varia sensibilmente il valore anche in pochi metri di distanza. Si pensi ad esempio ad un negozio situato lungo un asse commerciale importante rispetto ad uno posto in una traversa, anche se in prossimità dell'incrocio.

Ne consegue quindi che il riferimento a dati storici oppure a indagini di mercato è comunque utile, ma meno vincolante, perché ogni immobile può costituire un caso a sé stante.

Una ulteriore variabile deriva dal fatto che sono oggetto di stima immobili dislocati nelle diverse parti della città, ciascuna con le proprie peculiarità e caratteristiche.

Per questa ragione la ricerca dei dati di riferimento è stata estesa ad immobili siti nell'intera città di Sesto San Giovanni.

Ne consegue che la scala di prezzi poco sopra indicata diventa per così dire "tridimensionale". Si possono infatti formare diverse scale per la stima dei vari beni, ciascuna contenente i prezzi dei beni confrontabili per tipologia, caratteristiche e ubicazione, ma alcuni di essi sono presenti in più di una scala, perché ad esempio ubicati in prossimità di più di uno degli immobili oggetto di stima. Ne deriva che le diverse scale sono in qualche modo legate tra di loro, e quindi tali saranno le stime finali dei diversi immobili oggetto della presente relazione.

Assume quindi importanza non solo il valore assoluto di prezzo indicato, ad esempio, nei borsini immobiliari quali quelli dell'OMI, ma anche, e forse soprattutto, i rapporti proporzionali tra di essi.



13. Indagini di mercato

13.1. Indagini dirette

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore ed anche online hanno permesso di reperire gli elementi di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga.

Su ciascun dato disponibile utilizzato come elemento di comparazione è stato condotto un processo di adeguamento in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

I dati relativi alle singole transazioni sono stati perciò rettificati per tener conto di:

- diversa posizione;
- diverso taglio e funzionalità;
- diversa epoca di riferimento del valore
- differenza tra prezzo richiesto e presumibile esito della trattativa commerciale, per i dati ricavati dalle offerte di vendita attualmente reperibili sul mercato immobiliare.

13.2. Borsini immobiliari

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle oggetto della stima, si sono estrapolati i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate separatamente per le diverse zone in cui tale banca dati suddivide la città.

14. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare in esame sia quello riportato nella seguente



**Settore Demanio, Patrimonio comunale e
Impianti**

**Tabella 4 - Riepilogo dei dati identificativi degli immobili oggetto della presente relazione e
attribuzione del valore di stima**

Pos.	Denominazione	Indirizzo	Dati catastali							Superf. mq	Valore unitario di stima adottato	VALORE DI STIMA ADOTTATO
			Destinazione	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Rendita			
2	Farmacia N. 1 Tre Strade	Viale Rimembranze 132	Negozio	39	47	1	C1	9	€ 1.279,16	71,75	€ 994,00	€ 71.319,50
	Farmacia N. 2 Isola del Bosco	Via Tino Savi 40	Negozio	22	459	701	C1	8	€ 4.731,00	196	€ 1.384,50	€ 271.362,00
			Cantina							7,2	€ 1.384,50	€ 2.492,10
	Farmacia N. 3 Torretta	Via Saint Denis 85	Magazzino	17	419	2	C1	9	€ 2.807,05	124	€ 603,50	€ 74.834,00
			Negozio							110	€ 1.065,00	€ 117.150,00
			Cantina							4,16	€ 1.065,00	€ 1.107,60
4	Farmacia N. 4 Parpagliana	Via Grandi 134	Negozio	34	74	7	C1	9	€ 3.517,69	118,3	€ 1.207,00	€ 142.788,10
5	Farmacia N. 5 Centrale	Viale Casiraghi 53	Negozio	18	216	4	C1	12	€ 2.572,88	80,02	€ 1.775,00	€ 142.035,50
			Magazzino							78,7	€ 710,00	€ 55.877,00
6	Farmacia N. 6 delle Corti	Via Padre Ravasi 40	Negozio	23	257	3 e 4	C1	8	€ 1.342,99 + € 2.075,54	164,7	€ 1.633,00	€ 268.955,10
7	Farmacia N. 7 Marelli	Viale Marelli 79	Negozio	30	82	5	C1	8	€ 3.418,53	166,5	€ 1.633,00	€ 271.894,50
8	Farmacia N. 8 Pelucca	Viale Italia 1004	LOCALI NON DI PROPRIETA' COMUNALE PRESI IN LOCAZIONE DIRETTAMENTE DALL'AZIENDA FARMACIE NON SONO OGGETTO DI STIMA									
9	Farmacia N. 9 Restellone	Via Puccini angolo via Gramsci	Negozio	8	180	701	C1	10	€ 6.073,53	147	€ 1.420,00	€ 208.740,00
			Posti auto	8	180	17 e 18	C6	4	2 x € 66,52	28	€ 12.070,00	€ 12.070,00
10	Farmacia N. 10 Marx	Via Marx 495	LOCALI NON DI PROPRIETA' COMUNALE PRESI IN LOCAZIONE DIRETTAMENTE DALL'AZIENDA FARMACIE NON SONO OGGETTO DI STIMA									
11	Ambulatori medici in via G. Levi 27 adiacenti alla Farmacia n. 2 Isola del Bosco	Via A. Costa angolo Via Levi	Negozio	22	459	704	A10	2	€ 2.566,79	176	€ 1.207,00	€ 212.432,00
12	Ex Farmacia N. 9 Restellone	Via Puccini	Negozio	8	102	716	C1	9	€ 3.020,24	95	€ 994,00	€ 94.430,00
			Cantina							3	€ 994,00	€ 745,50
			Magazzino	8	102	709	C2	6	€ 287,56	105	€ 497,00	€ 52.185,00

Pertanto il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto della presente stima di cui si compone il fabbricato assomma a € 2.000.417,90 e **in cifra tonda a € 2.000.000,00 (duemilioni).**

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Sesto San Giovanni, 5 giugno 2014

(dott. ing. Andrea Alfredo ZUCCOLI)

ALLEGATI

E' acclusa alla presente relazione la TABELLA "A" nella quale sono ricapitolati i dati essenziali degli immobili oggetto di stima

Pos.	Denominazione	Indirizzo	Destinazione	Dati catastali					Rendita	Superficie	Coeff. Raguaglio	Epoca costruzione indicativa	Impianto elettrico	Stato d'uso	Appetibilità commerciale	Disponibilità scheda catastale	Conformità catastale	Disponibilità ACE	Stima di valore unitario adottato	VALORE DI STIMA ADOTTATO	Note	
				Fg	Map.	Sub	Cat	Cl														
1	Farmacia N. 1 Tre Strade	Viale Rimembranze 132	Negozio	39	47	1	C1	9	€ 1.279,16	71,75	1	1960	a norma	discreto	discreto	SI	in fase di accertamento	NO	€ 994,00	€ 71.319,50		
2	Farmacia N. 2 Isola del Bosco	Via Tino Savi 40	Negozio	22	459	701	C1	8	€ 4.731,00	196	1	1970	a norma	buono	discreto	SI	SI	NO	€ 1.384,50	€ 271.362,00		
			Cantina						7,2	0,25	€ 1.384,50								€ 2.492,10			
			Magazzino	22	459	503	C2	2	€ 192,12	124	1								€ 603,50	€ 74.834,00		
3	Farmacia N. 3 Torretta	Via Saint Denis 85	Negozio	17	419	2	C1	9	€ 2.807,05	110	1	1965	a norma	sufficiente	discreto	SI	SI	NO	€ 1.065,00	€ 117.150,00		
			Cantina						4,16	0,25	€ 1.065,00								€ 1.107,60			
4	Farmacia N. 4 Parpagliona	Via Grandi 134	Negozio	34	74	7	C1	9	€ 3.517,69	118,3	1	1970	a norma	discreto	buona (nei pressi di un supermercato)	SI	SI; forse necessaria piccola modifica	NO	€ 1.207,00	€ 142.788,10		
5	Farmacia N. 5 Centrale	Viale Casiraghi 53	Negozio	18	216	4	C1	12	€ 2.572,88	80,02	1	1960	a norma	discreto (buono il negozio)	ottima	SI	NO, richiede aggiornamento e forse pratica edilizia	NO	€ 1.775,00	€ 142.035,50		
			Magazzino							78,7	1								€ 710,00	€ 55.877,00		
6	Farmacia N. 6 delle Corti	Via Padre Ravasi 40	Negozio	23	257	3 e 4	C1	8	€ 1.342,99 + € 2.075,54	164,7	1	1970	a norma	buono	ottima	SI	NO, richiede aggiornamento	NO	€ 1.633,00	€ 268.955,10		
7	Farmacia N. 7 Marelli	Viale Marelli 79	Negozio	30	82	5	C1	8	€ 3.418,53	166,5	1	1960	a norma	buono	ottima	SI	SI; forse necessaria piccola modifica	NO	€ 1.633,00	€ 271.894,50		
8	Farmacia N. 9 Restellone	Via Puccini angolo via Gramsci	Negozio	8	180	701	C1	10	€ 6.073,53	147	1	2011	nuovo	nuovo	buona	SI	SI	SI	€ 1.420,00	€ 208.740,00		
			Posti auto	8	180	17 e 18	C6	4	2 x € 66,52	28	1								€ 12.070,00	€ 12.070,00		
9	Ambulatori medici in via G. Levi 27 adiacenti alla Farmacia n. 2 Isola del Bosco	Via A. Costa angolo Via Levi	Negozio	22	459	704	A10	2	€ 2.566,79	176	1	1970	a norma	buono	discreta, sebbene poco applicabile ad una unità uffici	SI	SI	NO	€ 1.207,00	€ 212.432,00		
10	Ex Farmacia N. 9 Restellone	Via Puccini	Negozio	8	102	716	C1	9	€ 3.020,24	95	1	1960	sufficiente	sufficiente	sufficiente	SI	SI	SI	€ 994,00	€ 94.430,00		
			Cantina							3	0,25								€ 994,00	€ 745,50		
			Magazzino	8	102	709	C2	6	€ 287,56	105	1								€ 497,00	€ 52.185,00		
																				€ 2.000.417,90		

€ 2.000.417,90

Importo totale immobili stimati in cifra tonda € 2.000.000,00

ALLEGATO "A" ALLA PERIZIA DI STIMA

La tabella riepilogativa sopra riportata è il frutto di un lungo lavoro di analisi del mercato, di ricerca dei dati e di accertamento della reale situazione in cui si trovano gli immobili di proprietà comunale in uso all'azienda farmacie. Il sottoscritto ha redatto una dettagliata relazione di stima dei suddetti immobili, nella quale vengono descritti i criteri che hanno portato alla determinazione dei valori indicati nella tabella, oltre ad una sintetica descrizione degli immobili. La tabella sopra riportata ne costituisce allegato essenziale e non separabile.

In fede

Il Direttore del Settore Demanio, Patrimonio comunale ed Impianti

dott. ing. Andrea Alfredo ZUCCOLI

Sesto San Giovanni, 5 giugno 2014

Comune di Sesto San Giovanni
PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Proposta di delibera consiliare avente ad oggetto: "Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale"

Premesso che l'Azienda Speciale Farmacie Comunali è l'ente strumentale del Comune di Sesto San Giovanni costituito, ai sensi dell'art. 22 lettera c) della legge 8 giugno 1990, n. 142 (poi superata dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267), per la gestione del servizio delle farmacie comunali ed attività connesse o collaterali; in tal senso l'articolo 1 dello Statuto dell'azienda speciale;

considerato che l'Amministrazione Comunale:

- intende procedere alla trasformazione dell'Azienda Speciale in Società a Responsabilità limitata avvalendosi sulla base delle disposizioni di cui all'art. 115 del d.lgs. 267/2000 per una migliore valorizzazione delle capacità di sviluppo proprie dell'impresa e per migliori garanzie di controllo sulla efficienza, efficacia ed economicità di gestione;

- intende dotare l'Azienda Speciale di un compendio di beni immobili a destinazione specifica e funzionali, sotto il profilo giuridico-formale, al processo di trasformazione dell'Azienda Speciale in società di capitali, dato atto che i beni oggetto di conferimento, in quanto strumentali ed utili all'esercizio delle attività statutarie della trasformanda azienda, sono da considerarsi riconducibili all'unitaria causa giuridica della trasformazione;

visto quanto espresso nella proposta di delibera consiliare, in ordine alla destinazione vincolata dei beni immobili oggetto di conferimento al servizio farmaceutico e servizi collaterali;

rilevata la necessità di garantire l'integrità del valore dei beni immobili conferiti che dovrà avvenire solo attraverso una gestione economico finanziaria in equilibrio;

esaminata la relazione asseverata in data 12/6/2014 predisposta dal dott. Umberto Focchi, attestante la ragionevolezza del piano industriale del triennio 2014/2016 della "Azienda" le cui conclusioni affermano l'idoneità del suddetto piano a consentire il raggiungimento di una posizione finanziaria netta compatibile con il proseguimento della attività operativa senza il ricorso ad ulteriori operazioni di finanza straordinaria da parte del Comune di Sesto San Giovanni ed il ripristino dell'equilibrio economico della gestione alle condizioni operative e gestionali indicate in detta relazione;

preso atto della perizia estimativa a firma del Direttore del Settore Demanio e Patrimonio, da cui risulta un valore di € 2.000.617,90, che sarà oggetto di successiva perizia confermativa da parte del perito nominato dal Tribunale competente, ai sensi dell'art. 115 del d.lgs. 267/2000;

visto e preso atto dei pareri favorevoli espressi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del d.lgs. 267/2000;

tutto ciò premesso, visto ritenuto, atteso e considerato

Il Collegio

esprime parere favorevole al conferimento dei beni immobili oggetto della proposta deliberativa.

Il Collegio dei Revisori

Dott. Marco Repossi

Dott. Artemio Sironi

Dott. Matteo Navaroni

Sesto San Giovanni, 17 giugno 2014



ESTRATTO DI VERBALE

Al termine della discussione generale il Presidente, nella seduta del giorno **19/06/2014** della **1^A** Commissione Consiliare ha nominato relatori:

1) TEORTINO

2) LANDUCCI

per la proposta della delibera avente come oggetto:

- **Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie comunali di beni immobili di proprietà comunale.**

Il Presidente
Fabiano Mavassori

Sesto San Giovanni, 19/06/2014



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Demanio e Patrimonio

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione relativa al seguente oggetto:

Conferimento all'Azienda Speciale Farmacie Comunali di beni immobili di proprietà comunale

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Sesto San Giovanni, 16 giugno 2014

Il direttore del settore Demanio e Patrimonio

Ing. Andrea Zuccoli

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Sesto San Giovanni, 16 giugno 2014

Il direttore del settore Servizi Economico Finanziari

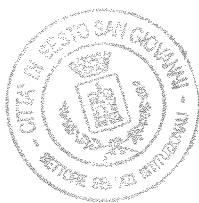
Dott.ssa Flavia Orsetti

Att.
Bo/843/2014

Letto approvato e sottoscritto.

Il Presidente

Ignazio Boccia



Il Segretario generale

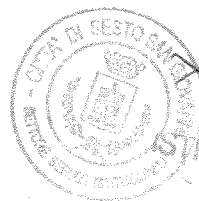
Gabriella Di Girolamo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo

Comune dal 01 LUG 2014 per 15 giorni consecutivi.

Sesto San Giovanni 14 LUG 2014



Il Funzionario

Anna Lucia Aliberti

ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dr.ssa Rita Cirillo

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è stato pubblicato all'Albo pretorio on line di questo Comune con cronologico n. dal al

Sesto San Giovanni,

L'Incaricato

Divenuta esecutiva il

ORIGINALE