

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 265 DEL 14.12.2006

OGGETTO: Nuova farmacia comunale. Individuazione immobile sede della farmacia

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE sin dagli anni sessanta l'Amministrazione Comunale si è prodigata al fine di ottenere una terza sede farmaceutica in località Santa Maria di Zevio, a ciò sollecitata anche dai cittadini insistenti nel manifestare l'esigenza di fruire di un servizio pubblico di primaria importanza, ad oggi ritenuto indispensabile soprattutto dalle e per le fasce più deboli anche in relazione alla distanza delle altre farmacie esistenti sul territorio e alla inadeguatezza dei collegamenti assicurati dai mezzi pubblici;

DATO ATTO CHE:

- la Giunta Regionale del Veneto, con propria deliberazione n. 1172 del 18 aprile 2006, pubblicata sul BUR del Veneto n. 45 del 16 maggio 2006, ha approvato la pianta organica delle farmacie dei Comuni e delle aziende AULSS n. 20 Verona, n. 21 Legnago e n. 22 Bussolengo della Provincia di Verona per il biennio 2004/2005 in cui è disposta l'istituzione a Zevio di una terza sede farmaceutica in località Santa Maria;

- con decreto del Dirigente Regionale della Direzione Piani e Programmi Socio Sanitari n. 88 del 19 luglio 2006 è stato approvato l'elenco delle sedi farmaceutiche di nuova istituzione tra cui a Zevio, località S. Maria, la III^a sede farmaceutica - farmacia rurale;

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 64 del 21 settembre 2006 ha deciso [punto 1] "di esercitare il diritto di prelazione per l'assunzione della gestione della farmacia di nuova istituzione in località Santa Maria ai sensi dell'art. 10 c. 3 della legge 2.4.68 n. 475" e [punto 2] "di dare atto che, con separato provvedimento, sarà stabilita la modalità di gestione della farmacia ai sensi dell'art.113, c.5 D.Lgs. n. 267/2000", relativo ai servizi a rilevanza economica;

CONSIDERATO CHE:

- sin dal settembre scorso, prima ancora di formalizzare la scelta della modalità di gestione, l'Amministrazione si è posta il problema di localizzare la nuova farmacia nell'ambito del territorio di Santa Maria allo scopo di:

- garantirne l'agevole fruizione da parte degli utenti potenziali
- accelerare i tempi di attivazione
- renderla visibile per favorirne l'attività

DATO ATTO che in quest'ottica:

- è stata individuata la via centrale che attraversa l'intera frazione, denominata via 1° maggio, un tratto di strada che da S. Giovanni Lupatoto raggiunge Zevio;

- si è predisposto un avviso specificando l'intenzione di reperire, in locazione o acquisto, un immobile da adibire a farmacia comunale in S. Maria, via 1° maggio, definendone le seguenti caratteristiche ritenute imprescindibili:

- Collocazione al piano terra con superficie mq. 100 – 120
- Adattabilità degli spazi interni (possibilità di suddivisione interna dei locali mediante pareti di cartongesso o altro)
- Altezza utile interna superiore a ml. 3
- 2 entrate (principale e secondaria)
- Servizio igienico

- l'avviso è stato pubblicato sul sito internet, all'albo pretorio, nelle bacheche pubbliche sparse sul territorio ed è stato distribuito nei pubblici esercizi, nei negozi e negli uffici postali;

- il quotidiano l'Arena ne ha dato notizia con un articolo;
- è pervenuta la disponibilità di 10 proprietari di immobili;

- successivamente, nel comunicare la necessità di un sopralluogo del tecnico comunale incaricato, che avrebbe dovuto redigere una relazione descrittiva degli immobili, si è verificato da quale data gli stessi sarebbero stati effettivamente disponibili, l'importo del canone di locazione richiesto e l'eventuale proposta di vendita dell'immobile, ferma per 2 anni, con definizione del prezzo. In quel contesto si è specificato che oltre agli elementi sopra detti sarebbe stata considerata anche l'entità degli interventi di adattamento necessari sottolineando che la richiesta di offerta non avrebbe comunque vincolato l'Amministrazione, libera di non individuare alcun immobile;

VISTA la deliberazione n. 82 dell'11 novembre 2006, esecutiva ai sensi di legge, con cui il Consiglio Comunale ha:

- deciso di "procedere all'affidamento del servizio di gestione della nuova farmacia comunale con l'affidamento a terzi con gara ex art. 113, c. 5, lettera a) D.Lgs. n. 267/00";
- denominato la nuova sede farmaceutica "FARMACIA COMUNALE S. MARIA";
- dato mandato a Sindaco, Giunta, Dirigenti e Responsabili della struttura comunale competenti per materia di attuare quanto deciso sviluppando ed approvando i relativi atti;

DATO ATTO che, nel corso della discussione avvenuta in quella sede, i consiglieri comunali sono stati resi edotti dell'attività dell'Amministrazione tesa ad individuare l'immobile (in quel momento ritenuta erroneamente conclusa) anche al fine dell'eventuale acquisto;

VISTA la deliberazione consiliare n. 87 del 30.11.2006, di assestamento del bilancio e lo stanziamento in conto capitale, al capitolo 9100, della somma di € 180.000,00 per l'acquisto di un immobile da adibire a farmacia comunale, proposta della Giunta, nata dal desiderio del Sindaco di investire su Santa Maria per far lavorare la farmacia di prossima apertura nella frazione, come ha precisato l'Assessore alle Finanze Rag. Paolo Lorenzoni;

ESAMINATE le proposte pervenute dando rilievo alla disponibilità dei proprietari ad alienare l'immobile in considerazione della volontà consiliare;

DATO ATTO che solo i Sigg. Pasetto Giampietro, Spiniella Giovanni, Turra Luca, Pasqualotto Floriano, Pasqualotto Luigi e Pasquali Ottavio l'hanno espressa;

VISTA la relazione del tecnico comunale in data 14.12.06 conservata in atti, corredata da fotografie, che individua puntualmente gli immobili di quanti sono disponibili alla vendita, ne indica la collocazione evidenziando la possibilità di parcheggio, li descrive specificandone la superficie, lo stato di manutenzione, gli interventi necessari per riattarli indicando i termini per la disponibilità all'uso, il canone di locazione richiesto, il prezzo al mq. e complessivo;

RITENUTO che sia di primaria importanza valutare tale ultimo elemento data la volontà di acquisto espressa dal Consiglio Comunale di cui si è detto, oltre agli elementi considerati nella relazione tra cui va dato particolare rilievo alla disponibilità dei locali nell'arco di un paio di mesi al massimo, tenuto conto dei tempi per l'espletamento della gara per individuazione dell'affidatario del servizio;

DATO ATTO che, in considerazione di tutti questi elementi si è inizialmente trattato con i Sigg. Pasqualotto Floriano e Luigi, proprietari di un immobile di adeguate dimensioni collocato in una posizione ottimale, a metà circa di Via 1° maggio, vicino ad una tabaccheria, a un bar e un giornalaio;

CHE, diversamente dalla posizione iniziale i proprietari non hanno disponibilità concreta ed attuale alla vendita come emerge dalla loro nota del 06.12.2006 (pervenuta il giorno successivo prot. n. 24879 laddove si legge: “Nell’eventualità decidessimo di vendere il negozio compreso magazzino uso deposito al piano interrato Ci impegniamo a tenere bloccato il prezzo quantificato in € 170.000,00 (centosettantamila//00) per anni 2 (2006-2007). Trascorso tale periodo (2 anni) l’immobile verrà rivalutato seguendo il prezzo di mercato riferito al periodo della vendita”;

CONTATTATI anche gli altri proprietari ed in particolare la ditta Pasquali Ottavio e il Sig. Spiniella Giovanni in quanto gli immobili di loro proprietà, con una superficie rispettivamente di mq. 164,50, oltre ad una superficie esterna di 150 mq, e di mq. 147,40 ben posizionati e utilizzabili senza interventi, esclusi quelli strettamente connessi all’esercizio della farmacia;

DATO ATTO che il Sig. Spiniella ha ridotto il prezzo di vendita ad €1.697 al mq. per una spesa complessiva di € 220.700,00= sottoscrivendo un impegno unilaterale in tal senso valido per 6 mesi, esprimendo comunque disponibilità a locare l’immobile al canone di € 650 mensili;

RITENUTO che il canone di locazione sia un elemento di valutazione secondario data la volontà espressa dal Consiglio Comunale di acquistare l’immobile;

CONSIDERATO che:

- nonostante la riduzione del prezzo l’attuale cifra stanziata in bilancio (€180.000,00=) è insufficiente allo scopo;
- analoga situazione si prospetta per l’immobile della ditta Pasquali il cui costo complessivo a corpo, pari ad € 330.000,00= è decisamente superiore date anche le maggiori superfici che comunque appaio sovrabbondanti rispetto alle necessità reali;

DATO ATTO della necessità di disporre dell’immobile, già adattato alle richieste dell’A.U.L.S.S. per l’esercizio della farmacia, all’inizio di febbraio;

RITENUTO di procedere per ora con la locazione, nelle more dell’acquisto che si presume possa essere formalizzato nel mese di marzo;

RITENUTO prudenzialmente opportuno prevedere, comunque, la durata di 6 anni prorogabili di altri 6 del contratto di locazione, data la necessità di garantire in ogni caso la disponibilità dell’immobile all’affidatario del servizio;

CONSIDERATO che, pur essendo più costoso al mq. l’immobile del Sig. Spiniella sia preferibile a quello della ditta Pasquali per la minor spesa complessiva come già evidenziato e, in parte, anche per una ragione di visibilità: le ampie vetrine danno sulla piazzetta che si apre su Via 1° maggio mentre quelle del negozio della ditta Pasquali si aprono dentro l’androne del palazzo;

RITENUTO di individuare l’immobile sede della farmacia in quello attualmente in proprietà al Sig. Spiniella, sito in Via 1° maggio n. 8/a - parte in fondo - che si affaccia sulla piazzetta laterale a Via 1° maggio;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

A voti unanimi espressi nelle forme e modi di legge;

D E L I B E R A

1. DI DARE ATTO della promessa unilaterale **all. sub A)** con cui il Sig. Spiniella Giovanni si impegna a locare per 6 anni rinnovabili al canone mensile di € 650,00= e a vedere con prezzo fermo per 6 mesi di € 1.697,00 al mq. per complessivi € 220.700,00= (duecentoventimilasettecento//00), l'immobile di sua proprietà sito in Santa Maria di Zevio, via 1° maggio n. 8/a.
2. DI DARE ATTO che tale immobile è catastalmente identificato alla sezione unica foglio 5 mapp. nr. 656 sub. 1 composto da:
 - porzione di negozio posto al piano terra mq. circa ed in una porzione di magazzino al piano interrato di mq. 35 per un totale di mq. 147 (commerciali mq. 130), salvo più precisi riscontri dimensionali che risulteranno a seguito del frazionamento dell'immobile che sarà a completo carico del cedente.
3. DI INDIVIDUARE tale immobile quale sede della nuova "Farmacia Comunale S. Maria".
4. DI INVITARE il Responsabile del servizio patrimonio a concludere contratto di locazione per 6 anni rinnovabili alle seguenti condizioni:
 - Prezzo: €650,00/mese con aggiornamento ISTAT ai sensi di legge
 - Impegno del proprietario a realizzare, preliminarmente alla locazione, a propria cura e spese tutte quelle opere di natura edilizia necessarie per la suddivisione delle attuali unità immobiliari, all'espletamento delle procedure catastali, all'ottenimento dei permessi, autorizzazioni e pareri necessari allo svolgimento dell'attività di farmacia da insediare
 - Il contratto di locazione dovrà decorrere dal 1 febbraio 2007
 - Prevedere la proposta ferma di vendita ad € 1697 il mq. per l'importo complessivo di €220.700,00=
5. DI INVITARE il responsabile dei servizi finanziari a tenere in debito conto la volontà espressa dal Consiglio Comunale di acquistare l'immobile sede della farmacia avendo cura di stanziare nel bilancio 2007 in conto capitale – cap. 9100 – la somma di € 40.700,00= ad integrazione dell'importo già disponibile.
6. DI PROVVEDERE alla comunicazione, tramite elenco, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
7. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile con separata votazione, a voti unanimi espressi nelle forme e modi di legge, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, data l'urgenza di pubblicare il bando per l'affidamento del servizio farmacia comunale, bando dove viene individuato l'immobile che ne sarà sede.