

**COMUNE DI RIMINI**

**CONTRATTO DI CONSULENZA PER LA VALUTAZIONE DEL  
DIRITTO DI GESTIONE DELL'ISTITUENDA OTTAVA  
FARMACIA COMUNALE N.44 IN ZONA "STAZIONE  
FERROVIARIA", DA AFFIDARE AD "AMFA S.P.A."**

\*\*\*

L'anno 2017 (duemiladiciassette), addì \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mese  
di \_\_\_\_\_ nella Residenza Comunale, con la presente scrittura  
privata da valere ad ogni effetto di legge

**tra:**

a) **"Comune di Rimini"**, con sede in Rimini, Piazza Cavour n.27, codice  
fiscale e partita I.V.A. 00304260409, nel presente atto rappresentato dal  
responsabile dell'U.O. Organismi Partecipati, dott. Mattia Maracci,  
giusto provvedimento del direttore della Direzione Patrimonio, Espropri,  
Attività Economiche e Organismi Partecipati, dott.ssa Anna Errico, prot.  
n.52906 del 21/03/2013, ed in esecuzione della determinazione  
dirigenziale n.\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/2017, esecutiva, nel prosieguo del presente  
atto denominato, per brevità, **"committente"**;

**e**

b) \_\_\_\_\_, con sede legale/residenza in  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), cap.\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, codice  
fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di  
\_\_\_\_\_, d'ora in avanti denominata/o  
**"consulente"**;

**premesso che:**

- a) in data 17/12/1994 il committente:
- a.1) ha posto in liquidazione la propria azienda speciale Amfa (“Azienda Multiservizi Farmaceutici e Sanitari”), conferendone l’intero patrimonio (costituito prevalentemente dai beni dell’ex azienda speciale e dal diritto di gestione, per i 99 anni successivi, delle n.6 farmacie comunali riminesi all’epoca esistenti e della connessa attività commerciale di distribuzione all’ingrosso dei prodotti medici e farmaceutici), sulla base del valore determinato da apposita perizia di stima redatta ai sensi dell’art.2343 c.c., nella “Amfa s.p.a.”, società (con sede legale in Rimini, via Islanda, n.7) costituita, ai sensi dell’art.22 dell’allora vigente L.08.06.1990, n.142, nella medesima data, ma con decorrenza dall’01/01/1995, di cui è diventato socio di maggioranza assoluta, con il 98,835% del capitale sociale (il residuo 1,165% del capitale sociale è stato sottoscritto dal Comune di Coriano);
- a.2) ha disciplinato formalmente, con apposito “contratto di programma” stipulato con la medesima “Amfa s.p.a.”, avente decorrenza dall’01/01/1995 e durata di 99 anni (fino al 31/12/2093), l’affidamento (gratuito, in quanto il relativo corrispettivo è coinciso con le azioni assegnate al committente a fronte del citato conferimento di beni in natura) ad “Amfa s.p.a.” della gestione delle suddette n.6 farmacie comunali riminesi;
- b) in data 02/06/1999 il committente ha venduto n.8.555.260 azioni di “Amfa s.p.a.” (pari al 73,835% del capitale sociale) alla società inglese “E. Moss Limited”, rimanendo titolare del 25% del capitale sociale ed

obbligandosi (in base all'articolo 6.3, comma 3, del contratto di vendita azioni), nel caso di esercizio del diritto di opzione (alias "prelazione") per l'apertura di nuove farmacie comunali, ad affidarne la relativa futura gestione ad "Amfa s.p.a.";

- c) in data 06/11/2009, con la stipula di apposito "*contratto di affidamento dell'istituzione e della gestione della settima farmacia comunale, in località "Ghetto Turco"*", il committente (affidante) ha affidato ad "Amfa s.p.a." (affidataria) l'istituzione e la gestione della VII farmacia comunale, in località "Ghetto Turco", fino al termine di durata della gestione delle sei farmacie comunali già precedentemente affidate ad "Amfa s.p.a. " stessa e quindi fino al 31/12/2093, a fronte di un corrispettivo determinato concordemente tra le parti in €.600.000,00, oltre I.V.A. (20%), per ulteriori €.120.000,00, per complessivi €.720.000,00, versato dall'affidataria all'affidante (a fronte di altrettante fatture da questo emesse) in denaro, in due rate, della quali la prima (di €.400.000,00 oltre i.v.a.) versata contestualmente alla stipula del contratto stesso, a titolo di "caparra confirmatoria" ai sensi dell'articolo 1385 c.c., e la seconda, di €.200.000,00 oltre ad IV.A., entro il 10° giorno successivo alla data di effettiva apertura della farmacia;
- d) in data 27/09/2016, con deliberazione di Giunta Comunale n.270, il committente ha approvato la "pianta organica delle farmacie del Comune di Rimini urbane e rurali", composta da n.44 sedi farmaceutiche (ciascuna analiticamente individuata nella planimetria allegata alla delibera), della quali l'ultima, la n.44, in zona "Stazione ferroviaria", vacante e di nuova istituzione ed ha esercitato il diritto di

- prelazione - ai sensi dell'articolo 9 della L. n.475/1998 - sulla stessa, per l'apertura, entro il termine di legge di un anno (quindi entro il 26 settembre 2017), nella relativa area territoriale di pertinenza, di una nuova ottava farmacia comunale;
- e) in base alle suddette disposizioni dell'articolo 6.3, comma 3, del contratto di vendita azioni del 02/06/1999, il committente è tenuto ad affidare la gestione della nuova ottava istituenda farmacia ad "Amfa s.p.a.";
- f) pertanto con D.D. n.2382 del 17/11/2016 del dirigente S.U.A.P. ed Attività Economiche il committente ha stabilito:
- f.1) di affidare ad AMFA S.p.a, ai sensi dell'articolo 6.3, comma 3, del Contratto di Cessione d'Azioni del 02/06/1999 tra il Comune di Rimini e la Società E. Moss Limited (oggi "A.H.I. - Alliance Healthcare Italia - S.p.a."), la creazione e la gestione della nuova ottava farmacia comunale (sede farmaceutica n.44, in zona stazione ferroviaria) istituita con deliberazione di Giunta Comunale n.270 del 27/09/2016 e su cui la stessa Giunta ha deliberato, con il medesimo atto, di voler esercitare il diritto di prelazione, in applicazione del criterio dell'alternanza ai sensi dell'articolo 9, comma 3 della Legge n.475/1968;
- f.2) di demandare ad AMFA S.p.a, in qualità di gestore del servizio farmaceutico comunale, l'espletamento di ogni incombenza relativa alla creazione (tra cui il reperimento dei locali idonei allo scopo, all'interno della zona territoriale di pertinenza della sede

farmaceutica n.44, così come delimitata dalla vigente Pianta Organica) e alla conseguente gestione della farmacia;

- f.3) di demandare all'U.O. Organismi Partecipati del Comune di Rimini, per quanto di competenza e nel rispetto di quanto determinato ai precedenti punti del medesimo atto, l'espletamento di tutte le incombenze relative all'affidamento, ad AMFA S.p.a., della creazione e della gestione della suddetta nuova ottava farmacia comunale (sede farmaceutica n.44, in zona stazione ferroviaria), mediante predisposizione e stipula, con la società, di apposito contratto di affidamento della creazione e della gestione della farmacia in questione (a titolo esemplificativo, non esaustivo, definizione di tutte le condizioni dell'affidamento, inclusa la determinazione della relativa durata e del relativo eventuale corrispettivo - con le relative tempistiche e modalità di corresponsione - da percepire da Amfa s.p.a.);
- g) per ovvi motivi di "omogeneità" è opportuno uniformare la scadenza di detto affidamento a quella (31/12/2093) del diritto di gestione delle altre sette farmacie comunali riminesi già attualmente gestite da "Amfa s.p.a.", con decorrenza dalla data di relativa istituzione;
- h) tale ottava farmacia (analogamente alla settima, sopra indicata) non esisteva nel 1994 e conseguentemente il valore della relativa gestione non era stato considerato in occasione della liquidazione dell'azienda speciale Amfa e del conferimento del relativo patrimonio nella nascente "Amfa s.p.a.", nè conseguentemente nella determinazione delle azioni

assegnate - come “corrispettivo” - al committente-conferente a fronte del citato conferimento;

- i) per affidare ad “Amfa s.p.a.” tale gestione occorre pertanto procedere preliminarmente alla valutazione del “diritto di gestione” di tale ottava istituenda farmacia comunale, e concordarne poi con la prossima futura affidataria “Amfa s.p.a.” i termini e le modalità di riconoscimento;
- j) per effettuare tale valutazione il committente ha necessità di ricevere l’assistenza qualificata di un soggetto - non presente all’interno della propria struttura - dotato di competenze (laurea e iscrizione all’albo dei “dottori commercialisti e degli esperti contabili”) nelle discipline economico-finanziarie ed aziendali e di comprovata esperienza nelle valutazioni d’azienda e/o di partecipazioni societarie, preferibilmente con riferimento ad aziende e/o società che svolgano attività analoghe a quelle (di vendita di farmaci, al dettaglio ed anche all’ingrosso) gestite da “Amfa s.p.a.”, che, nell’effettuazione della valutazione, si confronti ed interagisca con “Amfa s.p.a.” e con gli eventuali consulenti che essa eventualmente coinvolgesse nella valutazione in oggetto;
- k) il consulente possiede le competenze e l’esperienza richieste ed è stato individuato dal committente mediante espletamento di apposita procedura comparativa, bandita in data 07/06/2017 ed aggiudicata in data \_\_/\_\_/2017;

**si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Articolo 1 - Oggetto della prestazione**

Il committente affida al consulente, che accetta, l’incarico di assistenza e consulenza nella determinazione:

- 1.a) del valore del “diritto di gestione”, dalla data di apertura - prevista entro il termine massimo del 26 settembre 2017 - fino al 31/12/2093, di una nuova ottava farmacia comunale, da istituirsi, a Rimini, entro il suddetto termine massimo, nella sede farmaceutica vacante n.44, in zona stazione ferroviaria, prevista nella “*pianta organica delle farmacie del Comune di Rimini urbane e rurali*”, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n.270 del 27/09/2007, a fianco delle sette farmacie comunali riminesi già attualmente esistenti;
- 1.b) dei termini e delle modalità di riconoscimento di tale valore da parte della futura affidataria (di tale diritto) “Amfa s.p.a.”.

L’assistenza e la consulenza suddette consisteranno nella predisposizione e nella consegna al committente, da parte del consulente, entro i termini stabiliti dall’articolo 3 che segue, di una relazione scritta contenente:

- a) una dettagliata e motivata valutazione del “diritto di gestione” sopra indicato, che tenga conto dei costi (di impianto, di gestione, ecc.) e dei ricavi e/o flussi di cassa annui prospettici da essa potenzialmente generabili in capo ad “Amfa s.p.a.” nel corso del periodo di gestione (fino al 31/12/2093), supportata da una dettagliata illustrazione dei relativi criteri di determinazione impiegati e/o impiegabili nel caso di specie e delle motivazioni che rendono più opportuno il ricorso ad un metodo rispetto agli altri possibili;
- b) una serie di dettagliate e motivate possibili ipotesi di riconoscimento di tale valore da parte della futura affidataria (di tale diritto) “Amfa s.p.a.”, basate, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sul riconoscimento di una somma unica all'inizio del periodo di affidamento;
  - sul riconoscimento di un "canone" annuo fisso per ciascuno degli anni di durata del diritto di gestione;
  - sul riconoscimento di un "margine" annuo variabile per ciascuno degli anni di durata del diritto di gestione;
- e supportate da una dettagliata illustrazione dei relativi criteri di determinazione impiegati e/o impiegabili nel caso di specie e delle motivazioni che rendono più opportuno il ricorso ad una ipotesi rispetto alle altre.

## **Articolo 2 - Svolgimento dell'incarico**

Il committente si impegna a prestare piena collaborazione, sua e, nei limiti del proprio potere di indirizzo, del personale e degli eventuali consulenti di "Amfa s.p.a.", per ciò che concerne il reperimento dei dati e dei documenti indispensabili ai fini dell'espletamento dell'incarico da parte del consulente. L'incarico del consulente non comprenderà la verifica della completezza, correttezza ed accuratezza dei dati, delle informazioni e delle spiegazioni che saranno fornite al consulente stesso da "Amfa s.p.a." per l'espletamento dell'incarico.

Il consulente svolgerà l'incarico di cui all'articolo 1 attraverso il dott. \_\_\_\_\_<sup>1</sup>, confrontandosi ed interagendo con "Amfa s.p.a." e con gli eventuali consulenti che essa dovesse eventualmente coinvolgere nella valutazione oggetto del presente contratto.

---

<sup>1</sup> Qui verrà inserito il nominativo del soggetto che sarà stato indicato dal consulente nell'offerta che avrà presentato nell'ambito della procedura comparativa indicata al punto k della premessa.



### **Articolo 3 - Tempi di attuazione e penale per ritardata esecuzione**

Il presente contratto avrà efficacia dalla data di pubblicazione dello stesso sul sito internet del committente. Il consulente inizierà il proprio lavoro dalla data di efficacia del presente contratto e dovrà consegnare la relazione di cui all'articolo 1 entro e non oltre i \_\_\_\_\_<sup>2</sup> giorni successivi. In caso di mancato rispetto di tale termine, al consulente verrà applicata una penale pecuniaria pari allo 0,5% del compenso indicato al successivo articolo 4 per ogni giorno di ritardo nella consegna della relazione. L'importo della penale così calcolato verrà sottratto dalla parte imponibile del compenso stesso e il consulente dovrà fatturare il compenso indicato all'articolo 4 al netto della penale. Il mancato rispetto delle tempistiche suddette da parte del consulente non potrà, invece, essere imputato al consulente stesso - e non si applicherà la penale pecuniaria sopra indicata - qualora quest'ultimo dimostri, prima della scadenza del termine previsto per la consegna della relazione, di non aver ricevuto adeguate e tempestive assistenza e collaborazione da parte del committente e/o della società e che le informazioni richieste ai fini dello svolgimento dell'incarico non siano state prontamente messe a sua disposizione.

### **Articolo 4 - Corrispettivo e relative modalità di pagamento e tracciabilità**

Fatto salvo quanto già indicato al precedente articolo 3, per l'espletamento dell'incarico di cui all'articolo 1 al consulente spetterà un corrispettivo

---

<sup>2</sup> Qui verrà inserito il numero di giorni (per l'espletamento dell'incarico) proposto dal consulente nell'offerta che avrà presentato nell'ambito della procedura comparativa indicata al punto k della premessa.

omnicomprensivo di €.\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00)<sup>3</sup>, oltre agli oneri previdenziali (\_\_\_%) per ulteriori €.\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) e all'I.V.A. (22%) per ulteriori €.\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), per complessivi €.\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), da pagarsi entro 30 giorni dalla data di ricezione della relativa fattura, che dovrà essere emessa dopo la consegna della relazione indicata all'articolo 1.

La consulenza sarà soggetta alle disposizioni dell'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n.136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari. Pertanto il consulente dovrà utilizzare, per ogni operazione finanziaria connessa al contratto in oggetto, conti correnti bancari o postali dedicati alle commesse pubbliche, comunicandone gli estremi al committente.

#### **Articolo 5 - Riservatezza e confidenzialità**

Al consulente e agli eventuali relativi professionisti/collaboratori (inclusi soci, dipendenti, consulenti e sub-contraenti) non sarà consentito divulgare a terzi informazioni relative al Comune di Rimini e/o al presente incarico. Pertanto essi dovranno mantenere la massima riservatezza per quanto concerne ogni dato, documento o informazione comunque acquisiti per l'espletamento del presente incarico. Resta comunque facoltà del consulente avvalersi, per le problematiche più strettamente tecniche, dell'ausilio di professionisti di sua fiducia, per i quali il consulente garantisce il rispetto delle presenti condizioni di riservatezza.

Gli obblighi e i divieti contenuti nei precedenti paragrafi di questo articolo non si applicano alle informazioni:

---

<sup>3</sup> Qui verrà inserito il corrispettivo richiesto dal consulente nell'offerta che avrà presentato nell'ambito della procedura comparativa indicata al punto k della premessa.

- che sono o diventassero di dominio pubblico per motivi diversi da violazioni delle pattuizioni dei paragrafi precedenti;
- che venissero divulgate da altre fonti non assoggettate a vincoli di riservatezza;
- per le quali fosse richiesta la comunicazione da norme professionali o di legge, ovvero da autorità alle quali non si potesse opporre rifiuto. In tale caso il consulente ne darà prontamente comunicazione.

Per quanto concerne il D.Lgs.30.06.2003, n.196 sulla privacy, l'esecuzione del presente incarico sarà soggetta al preventivo ottenimento delle autorizzazioni eventualmente necessarie al trattamento e alla divulgazione delle informazioni raccolte durante il presente incarico.

#### **Articolo 6 - Proprietà della relazione elaborata dal consulente**

Una volta consegnata al committente, la relazione di cui all'articolo 1 diventerà di proprietà esclusiva del committente, che sarà libero di usarla come riterrà. Al contrario, il consulente, pur potendo conservare la relazione presso i suoi uffici o presso società specializzate nell'archiviazione dei documenti, non potrà utilizzarla in alcun modo, senza preventivo consenso scritto del committente.

#### **Articolo 7 - Limitazione di responsabilità**

Il committente solleva fin d'ora il consulente da qualunque responsabilità per i danni che dovessero eventualmente derivare al committente stesso in conseguenza di qualunque perdita di dati e/o informazioni derivante da fraudolenta e/o negligente comunicazione, occultazione o distorsione dei dati stessi. La passività massima che il consulente (inclusi soci, dipendenti, professionisti e sub-contraenti) potrà sostenere a seguito di eventuali

contestazioni promosse dal committente in relazione alle prestazioni oggetto del presente incarico e per inadempimenti extracontrattuali, sarà limitata al doppio dell'ammontare dei compensi corrisposti dal committente al consulente, salvo i casi di dolo e colpa grave. I professionisti esterni eventualmente impiegati dal consulente nello svolgimento dell'incarico non avranno alcun rapporto contrattuale con il committente o con "Amfa s.p.a."

Il consulente dichiara sin d'ora che, per quanto concerne eventuali responsabilità derivanti da inadempimenti extracontrattuali, i propri professionisti e/o sub-contraenti sono coperti dalla medesima clausola di limitazione di responsabilità qui prevista per il consulente stesso.

#### **Articolo 8 - Scioglimento del contratto**

Entrambe le parti hanno diritto di recedere in qualunque momento dal presente contratto. Il diritto di recesso deve essere esercitato e comunicato per iscritto. Qualora il lavoro del consulente dovesse interrompersi per qualsiasi motivo non imputabile a suo dolo o colpa grave, sarà in ogni caso dovuto allo stesso il compenso (con i relativi oneri previdenziali e la relativa I.V.A.), individuato nel precedente articolo 4, per la parte maturata fino a tale momento. Il compenso maturato verrà determinato con riferimento al tempo effettivamente impiegato dal consulente nell'esecuzione dell'incarico, in base allo stato di avanzamento del lavoro.

#### **Articolo 9 - Legge applicabile e foro competente**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Tutte le modifiche apportate al seguente contratto dovranno essere effettuate e provate per iscritto. Qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito

all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del presente contratto  
sarà di competenza esclusiva del foro di Rimini.

**Articolo 10 - Spese**

Le eventuali spese contrattuali (di registrazione, bollo, ecc.) saranno a carico  
del consulente.

Rimini, \_\_\_/\_\_\_/2017

Il committente

Il consulente

Comune di Rimini

\_\_\_\_\_

Il responsabile della

\_\_\_\_\_

U.O. Organismi Partecipati

dott. Mattia Maracci

\_\_\_\_\_