

L'articolo 30 del d.lgs. n. 201/2022 recante “Verifiche periodiche sulla situazione gestionale dei servizi pubblici locali”, prevede che:

1. I comuni o le loro eventuali forme associative, con popolazione superiore a 5.000 abitanti, nonché le città metropolitane, le province e gli altri enti competenti, in relazione al proprio ambito o bacino del servizio, effettuano la ricognizione periodica della situazione gestionale dei servizi pubblici locali di rilevanza economica nei rispettivi territori. Tale ricognizione rileva, per ogni servizio affidato, il concreto andamento dal punto di vista economico, dell'efficienza e della qualità del servizio e del rispetto degli obblighi indicati nel contratto di servizio, in modo analitico, tenendo conto anche degli atti e degli indicatori di cui agli articoli 7, 8 e 9. La ricognizione rileva altresì la misura del ricorso agli affidamenti di cui all'articolo 17, comma 3, secondo periodo, e all'affidamento a società in house, oltre che gli oneri e i risultati in capo agli enti affidanti.
2. La ricognizione di cui al comma 1 è contenuta in un'apposita relazione ed è aggiornata ogni anno, contestualmente all'analisi dell'assetto delle società partecipate di cui all'articolo 20 del decreto legislativo n. 175 del 2016. **Nel caso di servizi affidati a società in house, la relazione di cui al periodo precedente costituisce appendice della relazione di cui al predetto articolo 20 del decreto legislativo n. 175 del 2016”**

Il presente documento è relativo alla ricognizione sulla società **Vignola Patrimonio S.r.l. – società unipersonale**, in particolare la presente ricognizione fa riferimento a quanto rilevato per l'anno 2022 e riporta quanto richiesto dal suddetto decreto legislativo. La ricognizione si divide in tre parti:

1. ANDAMENTO ECONOMICO: in questa parte sono forniti i principali indicatori relativi ai ricavi e ai costi sostenuti dalla società ad espressione dell'andamento della sostenibilità della stessa;
2. EFFICIENZA E QUALITÀ: sezione nella quale sono riportati alcuni indicatori relativi ai servizi erogati;
3. CONTRATTO DI SERVIZIO: sintetica relazione degli obblighi contrattuali e stato degli obiettivi strategici;
4. ENTRATE E ONERI DELL'ENTE AFFIDATE: Entrate e spese registrate nel periodo di riferimento dal Comune di Vignola

1. VIGNOLA PATRIMONIO S.R.L. – SOCIETÀ UNI PERSONALE

1.1. ANDAMENTO ECONOMICO

TABELLA 5 - RISULTATO ECONOMICO

2020	2021	2022
-11.087,00	67.247,00	42.821,00

TABELLA 6 - VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE

Valore della Produzione	2020	2021	2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.899.627,00	2.790.645,00	2.337.911,00
Contributi in conto gestione	614,00	10.195,00	78,00
Ricavi diversi	31.495,00	5.156,00	5.081,00
Totale	1.931.736,00	2.805.996,00	2.343.070,00
Costi della Produzione	2020	2021	2022
Costi per materie prime, sussidi, consumo e merci	1.722.257,00	1.168.253,00	1.215.177,00
Costi per servizi	247.527,00	277.938,00	342.340,00
Costi per godimento di beni di terzi	157.530,00	172.923,00	178.939,00
Costi per il personale	250.564,00	308.173,00	353.510,00
Ammortamenti e svalutazioni	66.764,00	79.229,00	87.725,00
Variazione rimanenze	-608.571,00	-609.963,00	-6.264,00
Oneri diversi di gestione	56.529,00	56.414,00	55.879,00
Totale	1.892.600,00	2.672.893,00	2.227.306,00
Differenza	39.136,00	133.103,00	115.764,00

TABELLA 7 - FINANZIAMENTI AGLI INVESTIMENTI

2020	2021	2022
0,00	200.000,00	0,00

TABELLA 8 - INCREMENTO CESPITI (INVESTIMENTI)

Incremento Cespiti	2020	2021	2022
Fabbricati (1)	-	5.000,00	-
Attrezzature informatiche e telefoniche	534,00	5.315,00	450,00
Attrezzature e macchinari	-	17.616,83	2.035,00
Mobili e arredi	-	39.372,26	-
Migliorie su beni di terzi (2)	-	54.730,97	3.740,00
Costruzioni leggere	-	39.800,00	-
Oneri pluriennali (3)	-	14.000,00	-
Totale Cespiti	534,00	175.835,06	6.225,00

(1) Asfaltatura del mercato ortofrutticolo

(2) Lavori per apertura Farmacia "Giovanna Carbonara" e sistemazione Farmacia "Attilio Neri"

(3) supporto al RUP per trattativa concessione mercato Ortofrutticolo

Nel 2022 ci sono € 24.164,94 di opere non ancora a cespiti in quanto in corso sul Mercato Ortofrutticolo.

1.2. QUALITÀ DEL SERVIZIO EROGATO

1.2.1. FARMACIE COMUNALI

Farmacia "Attilio Neri"	2020	2021	2022
Giorni di apertura al pubblico	311	315	311
Numero clienti	72.971	69.656	69.672
N. confezioni vendute	197.076	171.097	169.530
di cui confezioni farmaci	89.399	78.514	77.141
di cui n. confezioni parafarmaci	107.677	92.583	92.389
Servizio distribuzione farmaci per conto AUSL (DPC) - n. pezzi	2.103	2.177	2.298
Prenotazioni CUP	5.180	10.296	6.836

Farmacia "Giovanna Carbonara"	2020	2021	2022
Giorni di apertura al pubblico	-	208	241
Numero clienti	-	15.162	20.066
N. confezioni vendute	-	34.834	51.742
di cui confezioni farmaci	-	16.247	24.390
di cui n. confezioni parafarmaci	-	18.587	27.352
Servizio distribuzione farmaci per conto AUSL (DPC) - n. pezzi	-	576	849
Prenotazioni CUP	-	2.296	2.313

Totale Farmacie Comunali	2020	2021	2022
Giorni di apertura al pubblico	311	523	552
Numero clienti	72.971	84.818	89.738
N. confezioni vendute	197.076	205.931	221.272
di cui confezioni farmaci	89.399	94.761	101.531
di cui n. confezioni parafarmaci	107.677	111.170	119.741
Servizio distribuzione farmaci per conto AUSL (DPC) - n. pezzi	2.103	2.753	3.147
Prenotazioni CUP	5.180	12.592	9.149

1.2.2. MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Descrizione	2020	2021	2022
Numero fornitori (produttori)	378	353	356
Q.li frutta commercializzata	102.465	97.663	99.528

1.3. CONTRATTO DI SERVIZIO

1.3.1. FARMACIE “ATTILIO NERI” E “GIOVANNA CARBONARA”

Servizi al cittadino. La farmacia A. Neri ha mantenuto invariato l'orario di apertura pubblico, che attualmente è continuato dalle 8,00 alle 19,30 dal lunedì al sabato. L'apertura al mattino, alle 8, consente l'accesso alla clientela prima dell'inizio della giornata di lavoro. Si precisa inoltre che la farmacia Neri è aperta 6 giorni alla settimana, per un totale di 69 ore settimanali, praticamente il doppio delle 36 ore minime previste per legge;

Attività promozionali e di fidelizzazione. In entrambe le farmacie sono state mantenute le iniziative introdotte già da diversi anni, che mirano sia a ridurre i costi per la cittadinanza sia alla fidelizzazione della clientela. Tra queste si segnalano:

- la “Fidelity Card”, che dà diritto ad un bonus per i successivi acquisti di € 3 ogni € 50,00 di spesa

- in prodotti non farmaceutici. La Card ha avuto un buon gradimento tra i cittadini;
- la “Senior Card”, destinata ai cittadini vignolesi con età superiore a 60 anni, che dà diritto ad uno sconto pari al 10% su specifiche categorie di prodotti;
- è proseguita la politica di riduzione dei prezzi per tutti i farmaci da banco. Infatti per tutti i farmaci SOP e OTC si applicano prezzi inferiori alla media di mercato rilevata.
- analogamente anche per i prodotti per bambini, i pannoloni per incontinenti, ed altri prodotti destinati a categorie deboli si applica una riduzione di prezzo del 10%, rispetto a quello consigliato dal produttore;
- è stata mantenuta, in entrambe le farmacie, l’iniziativa di ridurre i costi dei prodotti utilizzati nel ciclo mestruale. Iniziativa denominata “no tampon tax” che consiste nell’applicazione, su tali prodotti, di uno sconto pari all’Iva (5%);
- le misurazioni della pressione arteriosa e del peso corporeo continuano ad essere offerti gratuitamente;
- entrambe le farmacie hanno attivo un numero telefonico tramite il quale è possibile prenotare prodotti tramite Whatsapp;
- per la farmacia Carbonara si è provveduto ad ampliare la gamma dei prodotti in vendita, inserendo un espositore completo di prodotti prevalentemente per il trucco, adeguandolo gradualmente ai volumi di vendita in crescita. Nella tabella sotto il confronto tra il magazzino ad inizio anno e quello al 31 agosto da cui si può dedurre l’ampliamento della gamma di prodotti offerti.

Data	N. Prodotti	N. Pezzi	Valore netto
31.12.2022	4.138	7.475	44.373,96
31.08.2023	4.209	9.870	54.787,14

- nel corso dell’anno, supportati da promoter, sono state effettuate giornate mirate alla promozione di specifici prodotti.

Valorizzazione e formazione del personale: Il sempre più numeroso ricorso all’utilizzo di corsi on line, sia obbligatori che facoltativi, ha consentito di ovviare al perdurare delle limitazioni imposte dal protocollo Covid negli ambienti di lavoro. In particolare si segnala che in modalità on line:

- la società ha messo i farmacisti nelle condizioni di frequentare i corsi ECM necessari ad acquisire i crediti obbligatori annuali;
- è stato realizzato il corso di formazione in materia di “anticorruzione”.

Riorganizzazione del personale delle farmacie. Si è dato corso ad una rotazione del personale tra le due farmacie, in particolare dalla farmacia Neri verso quella Carbonara, per rendere possibile, in caso di necessità, la sostituzione del personale della farmacia Carbonara con quello della farmacia Neri. Sono state assunte due nuove farmaciste (a fronte di un pari numero di cessazioni) con contratto a tempo indeterminato utilizzando la graduatoria del concorso conclusosi a dicembre 2022.

Interventi strutturali. Sono stati completati, ad inizio anno, gli interventi strutturali necessari alla farmacia Carbonara per rendere possibile l’erogazione del servizio festivo e notturno, che è stato regolarmente assicurato fin dall’inizio del corrente anno.

1.3.2. MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Direzione Del Mercato. La funzione di direzione del mercato è stata regolarmente assicurata con una figura professionalmente idonea che l’Unione Terre di Castelli ha messo a disposizione, attraverso il Comune di Vignola, della Società.

Il mercato come “struttura efficiente”. L’efficienza della struttura è stata garantita dalla regolare esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria che hanno consentito di assicurare una ottimale capacità operativa. Sono stati effettuati diversi interventi sul tetto per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana, che si sono ancora manifestate. Si è provveduto con regolarità alla manutenzione dell’area esterna (asfaltatura delle buche, sfalcio dell’erba, manutenzione dei tombini, pulizia delle aree verdi), anche se la cospicua circolazione e la sosta di mezzi pesanti hanno reso difficoltoso mantenere nel tempo l’efficacia di questi interventi. E’ stato in gran parte realizzato l’intervento di rifacimento dell’anello antincendio, rimangono da completare gli allacci con acqua ed energia elettrica e la sistemazione dell’asfalto nell’area interessata dai lavori.

Il mercato come “osservatorio”. Per le attività finalizzate allo scopo di "osservatorio" si è mantenuta la rete informativa costituita dalla pagina internet dedicata, sviluppata in collaborazione con ATTEC Srl di Vignola, in cui sono rintracciabili tutte le notizie utili per gli operatori. Detta struttura informatica, tramite un accordo con la CCIAA di Modena, risulta divulgata e accessibile anche dal sito della stessa CCIAA; su richiesta il listino prezzi viene inviato giornalmente tramite mail.

Il mercato come “valorizzatore” ed accentratore di Prodotti Locali. Per le attività finalizzate all'obiettivo di "valorizzatore" si sono mantenute ed implementate le iniziative già sviluppate finalizzate a promuovere i prodotti tipici del territorio.

1.3.3. VENDITA TERRENO ADIACENTE AL MERCATO

La società ha assunto ogni utile iniziativa per la vendita dei terreni adiacenti al mercato ortofrutticolo di proprietà allacciando diversi contatti con soggetti potenzialmente interessati al loro acquisto.

Purtroppo tali contatti non sono andati oltre ad un generico interessamento. Sicuramente il contesto economico attuale non favorisce scelte di investimento da parte di aziende e privati e rende estremamente difficile intavolare trattative. Va inoltre ribadito che la destinazione d'uso (F1) di una parte del terreno complica le possibilità di vendita dello stesso.

1.3.4. MUTUO IPOTECARIO – RAPPORTI CON BPER

La società ha avuto diversi contatti con BPER per il superamento dell'attuale apertura di credito ipotecaria, attraverso l'accensione di un mutuo ipotecario, di durata ventennale, prevedendo la possibilità di estinzioni, anche parziali, senza applicazione di penali. Ad oggi la procedura si è conclusa nel mese di ottobre, con la sottoscrizione del mutuo ipotecario. Preme però sottolineare come il forte e periodico aumento dei tassi stia generando un forte incremento dei costi per interessi a carico della Società.

1.1. INTROITI E ONERI IN CAPO ALL'ENTE AFFIDANTE

TABELLA 9 - ONERI

Oneri	2020	2021	2022
Contributi agli investimenti	0,00	200.000,00	0,00

TABELLA 10 – INTROITI

Introiti (netto Split Payment)	2020	2021	2022
Canone di concessione gestione farmacia	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Prestazioni Aziendali, Tecniche e Amministrative	15.000,00	15.000,00	15.000,00