

Allegato 1 all'Avvio della Consultazione preliminare di mercato

Documentazione tecnica

PREMESSA

Il presente allegato intende fornire ai potenziali partecipanti alla consultazione di mercato un approfondimento sui dati di contesto (demografici, di mercato, territoriali) ai fini di una proficua contribuzione nella costruzione della procedura di gara per la gestione della terza sede farmaceutica nel territorio di Sesto Calende.

Si fornisce inoltre un'elencazione dei principali temi sui quali si interroga il mercato per permettere agli operatori partecipanti di meglio prepararsi a fornire proficue informazioni alla stazione appaltante.

I contenuti del presente documento hanno valore meramente informativo e sono finalizzati all'instaurazione di una consultazione preliminare di mercato con i soggetti interessati. Tutte le informazioni fornite in questa fase, preparatoria rispetto alla gara d'appalto, non costituiscono parte integrante della gara stessa.

DATI TECNICI

- Abitanti del Comune di Sesto Calende per fasce di età e sesso¹:

Fascia di età	2015			2014			2013		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
0-4	252	256	↑ 508	252	252	↓ 504	261	262	523
5-9	269	274	↓ 543	281	276	↑ 557	248	252	500
10-14	233	254	↑ 487	216	238	↓ 454	238	236	474
15-19	248	204	▬ 452	251	201	↑ 452	244	195	439
20-24	274	212	↓ 486	279	217	↑ 496	271	218	489
25-29	272	260	↑ 532	254	255	↓ 509	265	283	548
30-34	312	302	↓ 614	314	327	↓ 641	332	317	649
35-39	422	377	↓ 799	455	398	↓ 853	464	428	892
40-44	477	474	↑ 951	464	477	↑ 941	468	469	937
45-49	482	476	↑ 958	485	446	↑ 931	473	442	915
50-54	421	409	↑ 830	400	405	↑ 805	371	388	759
55-59	367	347	↑ 714	353	339	↑ 692	338	321	659
60-64	281	341	↑ 622	286	330	↓ 616	300	351	651
65-69	312	356	↑ 668	278	365	↑ 643	277	354	631
70-74	266	357	↓ 623	293	362	↓ 655	312	379	691
75-79	240	323	↑ 563	235	305	↑ 540	221	280	501
80-84	156	239	↑ 395	152	227	↑ 379	146	219	365
85-89	77	157	↓ 234	74	172	↓ 246	83	165	248
90-94	33	88	↑ 121	27	73	↑ 100	22	61	83
95-99	2	17	↑ 19	2	13	↓ 15	2	16	18
100 e più	-	2	▬ 2	-	2	▬ 2	-	2	2
TOTALE	5.396	5.725	↑ 11.121 (+0,8%)	5.351	5.680	↑ 11.031 (+0,5%)	5.336	5.638	10.974

- Abitanti e sedi farmaceutiche dei Comuni limitrofi a Sesto Calende

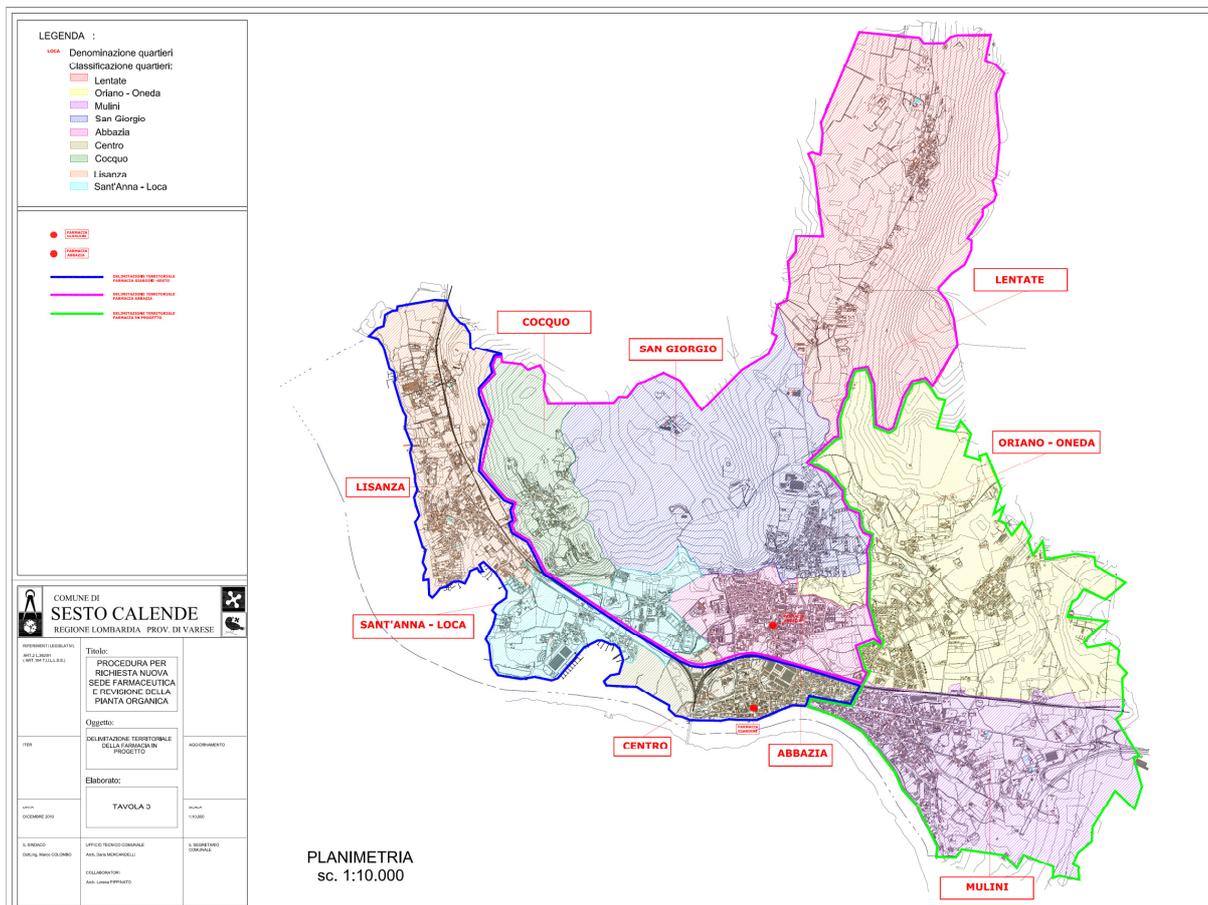
Comune	Abitanti ²	Farmacie	Di cui comunali	Indirizzo Farmacie
Angera (VA)	5.623	1	-	Via Diaz, 1
Cadrezzate (VA)	1.844	1	-	Via Mazzini, 17
Castelletto sopra Ticino (NO)	10.062	2	-	Via Caduti Libertà, 26; Via Marconi, 3
Comabbio (VA)	1.130	0	-	-
Dormelletto (NO)	2.604	1	-	Via Cavour, 102
Golasecca (VA)	2.736	1	-	Via Marconi, 8
Mercallo (VA)	1.853	1	-	Piazza Balconi, 67
Osmate (VA)	805	0	-	-
Taino (VA)	3.737	1	-	Via Mazzini, 2
Vergiate (VA)	8.910	3	2	Via Stazione, 21;

¹ Dati Istat (demo.istat.it)

² Dati Istat al 1 Gennaio 2015 (demo.istat.it)

				Via G. Di Vittorio, 2; Via Leopardi 39 – CORGENO
--	--	--	--	--

- Localizzazione della nuova farmacia e delle altre due farmacie presenti sul territorio



Le altre due farmacie sono situate:

- Farmacia Giardini: via XX Settembre n. 2
 - Farmacia dell'Abbazia: Via Piave n. 7
- Abitanti residenti dei quartieri limitrofi alla farmacia di nuova istituzione (anche se parzialmente ricadenti nel perimetro delle altre due farmacie presenti sul territorio comunale)³:
 - Quartiere Molini: 2.195 abitanti;
 - Quartiere Centro: 2.279 abitanti
 - Quartiere Abbazia: 2.018 abitanti
 - Quartiere Oriano Oneda: 1.353 abitanti.

³ Fonte: anagrafe comunale

- Spesa farmaceutica media per abitante in Lombardia⁴:

Dato	2010	2011	2012	2013	2014	Variazione % 2010-2014
Numero di ricette	74.916.829	77.357.290	78.786.487	81.054.253	80.722.945	7,75%
Spesa Lorda	1.945.077.209	1.896.187.739	1.795.747.905	1.759.418.652	1.721.190.811	-11,51%
Spesa netta	1.613.444.609	1.519.159.435	1.416.391.614	1.379.068.481	1.343.391.582	-16,74%
Spesa lorda procapite	201,72	192,97	182,45	179,63	172,58	-14,45%
Spesa netta procapite	167,33	154,60	144,15	140,80	134,70	-19,50%

- Spesa complessiva in farmacia pro capite⁵:

	2013	2014
Lombardia	421	424
Italia	419	419

- Mercato immobiliare per immobili ad uso commerciale nel perimetro di interesse⁶ (C1 - zona semicentrale/Zona Ferroviaria, Via Fratelli Rosselli):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1200	1450	L	6,1	8	L

- ✓ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA;
- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

⁴ Fonte Federfarma

⁵ Ibidem (lordo IVA)

⁶ Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle entrate (2° semestre 2014)

PRINCIPALI ASPETTI SU CUI VERTERA' LA CONSULTAZIONE DI MERCATO

- Il modello di business del settore farmaceutico: il sistema di remunerazione, marginalità dei diversi servizi e prodotti, struttura dei costi.
 - Modalità di affidamento del servizio: per il mercato è preferibile una concessione di servizi o un partenariato pubblico privato istituzionalizzato (società mista)? A quali condizioni scegliere l'una o l'altra opzione?
 - Definizione delle variabili economiche e finanziarie sulla base delle quali impostare il piano economico e finanziario del servizio:
 - I servizi e i prodotti di una farmacia: marginalità e volumi di domanda dei possibili servizi implementabili (prenotazioni sanitarie, servizi per celiaci, controlli del peso, dell'udito, della pressione, noleggi, etc...)
 - La struttura dei costi di una farmacia e le variabili su cui stimare le diverse voci (numero e costo dei dipendenti necessari a seconda del volume di affari, incidenza delle utenze, delle materie prime e degli altri costi);
 - Variabili sulla base delle quali stimare i ricavi;
 - Il sistema di remunerazione di una farmacia (attuale e in via di adozione da parte di ministero e AIFA) e il contributo delle diverse voci (fascia A, C, etico OTC) sul conto economico tipico;
 - L'allocazione dei rischi fra concedente e concessionario.
 - Il cash flow e i flussi di cassa di una farmacia: quali i tempi di incasso per le diverse fasce di prodotti/servizi?
 - Durata della concessione e stima del mercato farmaceutico per il periodo previsto
 - Standard di qualità e sistema di monitoraggio della concessione: su quali elementi poter inserire un sistema credibile di monitoraggio della qualità offerta ai cittadini?
-