



Pioltello, 3 luglio 2018

Considerazioni economiche sulla parafarmacia comunale nel centro auxologico

Buongiorno,

sulla base dell'analisi dei risultati d'esercizio semestrali ritengo opportuno segnalare quanto segue.

Nel 2012 Farcom ha ricevuto l'autorizzazione dal Comune di Pioltello per aprire una parafarmacia nel centro auxologico al fine di creare un presidio paramedico comunale con un farmacista sempre presente, oltre a rivitalizzare la galleria commerciale annessa e favorire l'ingresso di altri esercizi.

La costruzione (anche se molto prudentiale) del budget iniziale si era basata sull'indicazione del proprietario dei locali per un passaggio di 2.500/2.800 persone al giorno, (vedi allegato promozionale società Fi.Ber allegato).

Subito ci si è resi conto che il passaggio era ben lontano dalle 2.500 unità, anche per il mancato accreditamento del centro da parte della ASL, i lavori per l'interramento della Cassanese e la conseguente mancanza di segnaletica.

La parafarmacia nel corso degli anni e grazie all'impegno e alla professionalità della direttrice ha costantemente incrementato il proprio fatturato ed i margini, ma dopo quasi 6 anni si è ancora ben lontani dalla copertura dei costi fissi (vedi prospetto riassuntivo di conto economico del quinquennio 2013/17).

La parafarmacia comporta la presenza obbligatoria di un farmacista direttore (conseguentemente inquadrato) del costo minimo annuo lordo di circa 60.000,00 euro.

L'affitto originariamente richiesto dal proprietario (B.F Property) era, a regime, di 35.000,00 euro annui + 5.000,00 euro di spese, portati dopo molte trattative agli attuali 24.000,00 oltre 5.000,00 di spese annue.

Il margine di prodotto del parafarmaco più gli sconti per contrastare la concorrenza dei supermercati si aggira tra il 35 ed il 40%

La parafarmacia produce di conseguenza ogni anno una perdita tra i 40 e 50.000 euro, che riduce notevolmente il canone di servizio della farmacia di Pioltello piazza del mercato.

Far.Com. srl
piazza_Don_Civilini,_1
20096_Pioltello_MI_Italia
t. 02 9550302_f.02 9551302
info@farcom.it www.farcom.it

capitale sociale: € 130.000,00 i.v._iscrizione registro imprese di Milano_c.f.p.iva:n°04146750965_rea:n°1729051

Abbiamo molto lavorato sulla riduzione dei costi, ma affitto e spese sono molto onerosi e non potendo contare sulle ricette mediche che portano fatturato, non si prevedono possibili sviluppi futuri di crescita che possano portare se non utili almeno un pareggio.

Si era anche ipotizzato che il concorso farmacisti privati non assegnasse la sede farmaceutica vicina all'Auxologico in modo che il Comune potesse eventualmente richiedere la licenza e spostare l'esercizio all'interno della struttura, trasformando la parafarmacia in farmacia; essendo stata acquisita nel 2018 la sede da farmacisti privati questa strada non è più percorribile.

I pazienti dell'Auxologico si recano in parafarmacia con le ricette mediche ma non potendo essere accontentati spesso mostrano addirittura disappunto e non acquistano nemmeno il parafarmaco.

Tra la fine del 2017 e il 2018 a Pioltello hanno aperto due nuove farmacie in zona e nel supermercato Esselunga di Pioltello una parafarmacia con ampi spazi espositivi e tre farmacisti dedicati.

Nel corso dei 5 anni di apertura la parafarmacia ha indotto perdite per circa 200.000 euro che hanno decurtato il canone di servizio della farmacia comunale di Piazza del mercato. Altri 40.000 euro di canone negativo sono previsti per il 2018 (ved. Allegato storico canoni 2013/18).

Segnalo, in caso si volesse valutare il futuro dell'esercizio, che il personale impiegato nella parafarmacia e i relativi arredi potrebbero essere assorbiti e ammortizzati su altre unità Farcom; inoltre il contratto d'affitto può essere disdettato con un preavviso trimestrale.

La vendita non è percorribile poiché questo tipo di esercizio non ha mercato come le farmacie. Le parafarmacie sono in stato di sofferenza anche in grandi centri e con molto più passaggio.

Cordialmente

Nicoletta Rossini
Direttore Generale

Farcom Srl

Polo Sanitario Pioltello

Pioltello, 08/05/2013

Oggetto: Attese e Situazione reale nel periodo Gennaio- maggio 2013

Attese:

- 2800/3000 passaggi circa durante il giorno
- Presenza di oculisti all' interno dell' auxologico
- Segnaletica stradale
- Segnaletica interna
- Struttura che favorisce la galleria commerciale (ingresso e passaggio obbligato nella zona dei negozi)
- Consegna prevista per gennaio 2012

Come dalla fotografia si può capire, la situazione è resa chiara dall' agenzia immobiliare che tutt'oggi ha sul proprio sito la seguente proposta commerciale.



02 / 92.14.81.27
info@fiberimmobiliare.it

Home Ricerca Immobili Cantieri Richieste

Dettaglio

RI_600 - SPAZI COMMERCIALI - CENTRO POLIFUNZIONALE SANITARIO - PIOLTELLO

Riferimento 600	Tipologia Negozio
Comune Pioltello	Provincia Milano
Zona EX ESSELUNGA	Cucina
Camere	Eagni
Consegna	Ascensore Non specificato
Locali 1	Piano Terra
Superficie 100	Box
Canone Trattativa Riservata	Spese ann.
Stato	Anno costruzione
Classe energetica: D 0	

Videc Stampa Chiudi



CENTRO POLIFUNZIONALE SANITARIO - PIOLTELLO in corso di costruzione a Pioltello; PROPONIAMO in AFFITTO/VENDITA spazi commerciali, ubicati nella galleria a piano terra e si caratterizzano per le ampie vetrate e gli elevati standard delle finiture, personalizzabili, con varie metrature. E' prevista un'ampia dotazione di servizi, a partire da un totale di oltre 220 posti auto e 30 posti motoristi. Saranno presenti all'interno del complesso: -POLIAMBULATORI dell'ISTITUTO AUXOLOGICO ITALIANO -AMBULATORI, SERVIZI e ASSISTENZA dell'ASL MILANO 2 e dell'AZIENDA OSPEDALIERA DI MELEGNANO. Gli utenti del centro sono stimati in 2500/2800 giornalieri.

