



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

Al Sig. Sindaco del Comune di Vignola

Vignola, 14/04/2023

Oggetto: Rendicontazione sul raggiungimento degli obiettivi collegati agli indirizzi strategici — situazione al 31/12/2022.

Il Consiglio di amministrazione della Vignola Patrimonio ha valutato lo stato delle attività finalizzate alla realizzazione degli indirizzi strategici per l'anno 2022 fissati con delibera dalla Giunta Comunale.

Per quanto attiene agli indirizzi strategici che l'amministrazione comunale ha voluto fissare, il Consiglio di amministrazione, dopo essersi confrontato con i direttori delle principali aree di gestione e cioè le farmacie ed il mercato, può attestare che:

FARMACIE COMUNALI

Servizi al cittadino

a) 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 venerdì e il sabato dalle 8,30 alle 19,30. 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 68,30 ore settimanali, quasi 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 (22%);



VIGNOLA PATRIMONIO_{s.r.l.}

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

- 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 Whats-app;
- 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 dicembre da cui si può dedurre l'ampliamento della gamma di prodotti offerti.

	n. Prodotti	n. Pezzi	Valore netto
31.12.2021	3677	6519	€ 37.250,67
31.12.2022	4122	7475	€ 44.373,96

- 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

E' stato espletato un concorso per l'assunzione di un nuovo farmacista per far fronte alle necessità che si verranno a creare nella farmacia Carbonara per garantire i turni notturni e festivi a partire dal 2023.

Sono stati assunti, a tempo determinato, due commessi di farmacia (uno full time ed un altro a part time) per consentire ai farmacisti di dedicarsi maggiormente al servizio a banco.

Interventi strutturali

Sono stati effettuati gli interventi strutturali necessari alla farmacia Carbonara per rendere possibile l'erogazione del servizio notturno e festivo a far tempo dal gennaio 2023.

Lotta alla pandemia

Entrambe le farmacie hanno sempre risposto positivamente alle richieste avanzate da Regione e AUSL. In particolare:



**VIGNOLA
PATRIMONIO**_{s.r.l.}

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

- hanno aderito all’iniziativa attuata dalla regione per la rilevazione delle persone positive al Covid, effettuando i tamponi nasali e segnalando, attraverso un collegamento informatico, all’AUSL gli esiti rilevati, sia positivi che negativi;
- hanno provveduto a stampare gratuitamente il “Green Pass” cartaceo a tutti i cittadini richiedenti. Nel periodo in cui tale Green Pass era richiesto per l’accesso in molti luoghi (inizio anno), questa attività è stata molto intensa.

MERCATO ORTOFRUTTICOLO

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’ stata aggiudicata la gara per il rifacimento dell’anello al servizio dell’impianto antincendio, i cui lavori avranno inizio nei primi mesi del 2023.

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 AITEC 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.

VENDITA TERRENO ADIACENZE 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. Infatti 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 il cambio di destinazione, da D3 a F1, di una parte dei terreni riduce sicuramente le possibilità di vendita dello stesso.

MUTUO IPOTECARIO – RAPPORTI CON BPER



**VIGNOLA
PATRIMONIO**_{s.r.l.}

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

La società si è attivata 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. A tal fine ha proceduto ad una attenta ricerca di mercato per verificare la disponibilità degli Istituti di Credito presenti su piazza a formulare una offerta in tal senso.

Si sono registrate pochissime disponibilità e tra gli istituti di credito interessati la proposta della BPER si è rivelata l'unica percorribile. Si tratta di un mutuo ventennale a tasso variabile. Purtroppo, quando si era assai prossimi alla conclusione del percorso è emerso che allo stato e nelle condizioni giuridiche attuali non appariva possibile sottoporre validamente ad ipoteca il capannone ad uso mercato ortofrutticolo e le relative pertinenze in quanto bene già rientrante nel patrimonio indisponibile del comune. Questo ha comportato la necessità per la società la predisposizione di ulteriore documentazione e per l'Istituto di Credito la ripetizione di alcuni passaggi autorizzatori interni.

Qui però preme sottolineare come il momento attuale sia sicuramente il meno propizio per dare corso ad una siffatta operazione (per quanto necessaria). Il contesto internazionale (costi energia, guerra in Ucraina, inflazione galoppante, speculazioni varie) sta spingendo in alto i tassi di interesse, che ormai hanno raggiunto livelli che non si registravano dal 2015.

DIREZIONE MERCATO

L'emissione di specifico avviso ha consentito di provvedere all'individuazione del Direttore del mercato in tempo utile per l'avvio dell'attività dello stesso mercato.

CASA DELL'ACQUA

Rispetto al punto in oggetto, il Cda sta attendendo indicazioni da parte del socio.

Il Consiglio di amministrazione attesta che la gestione è stata indirizzata al perseguimento dell'efficienza e dell'efficacia della gestione.

Cordiali saluti

VIGNOLA PATRIMONIO SRL
Il Presidente