



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4

57025 Piombino (LI)

C.F. / P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

Determina n. **94/2026**

OGGETTO: Attivazione finanziamento per acquisto fondi commerciali sede della Farmacia Comunale Montemazzano Via Ischia, 6

L'AMMINISTRATORE UNICO della S.G.S.

Società Gestione Servizi Srlu

Premesso che

con Delibera di C.C. di Piombino n° 137 del 29/11/2018 è stato approvato il percorso di liquidazione della Soc. Piombino Patrimoniale srlu, società partecipata interamente dal Comune di Piombino, e il trasferimento alla nascente S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu anch'essa interamente partecipata dal Comune di Piombino, come da percorso allegato alla Delibera stessa;

con atto stipulato in data 21/12/2018 c/o lo studio notarile della Dr.ssa Angela Lallo in Piombino, la Soc. Piombino Patrimoniale srlu C.F./P.I. 01547880490 ha trasferito a partire dal 01/01/2019 alla S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu C.F./P.I. 01107540492 tutte le attività, beni, contratti e quanto elencato nell'atto stesso conservato agli archivi della S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu c/o la sede legale di Via Ferruccio 4 a Piombino (LI);

a seguito di quanto sopra sono presenti in S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu n. 2 Rami d'azienda, di cui uno relativo al settore Farmacie e uno relativo al settore Servizi e Tributi;

la S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu gestisce le 3 Farmacie comunali di proprietà del Comune di Piombino, di seguito specificate:

- **Farmacia Centrale:** Piazza Cappelletti, 7

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. / P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassari@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370

PEC: sgspiombino@toscanapec.it



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4

57025 Piombino (LI)

C.F. /P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

- **Farmacia Costituzione:** Piazza Costituzione, 76

- **Farmacia Montemazzano:** Via Ischia, 6

Considerato che:

- attualmente la Farmacia Comunale Montemazzano svolge la sua attività all'interno di n. 2 fondi commerciali ubicati in Via Ischia 6/b e 6/c di proprietà di n. 2 differenti soggetti privati (persone fisiche) con le quali la Società ha stipulato n. 2 distinti contratti di locazione per complessivi € 12.000,00 annui in scadenza a Luglio 2027;

- uno dei due proprietari non è intenzionato al rinnovo della locazione;

- che lo spostamento della Farmacia anche in fondi commerciali territorialmente limitrofi comporterebbe ingenti costi di adeguamento e spostamento semprechè ci sia la disponibilità di fondi idonei ad ospitare l'attività di cui trattasi;

Vista la Relazione di stima del Fondo commerciale sede della Farmacia Comunale di Montemazzano in Via Ischia n. 6 b/c a Piombino in locazione alla S.G.S. Società Gestione Servizi S.r.l.u (prot. 2026/368 del 8/4/2026) effettuata dall'Ing. Battaglini Enrico su incarico della Società.

Considerato altresì che

- con i proprietari la Società ha instaurato una trattativa che ha portato ad individuare un valore di cessione condiviso per entrambi gli immobili per complessivi € 110.000, in linea con la suddetta Relazione di stima;

- l'attuale costo di locazione è tale che dal punto di vista finanziario permette di sostenere l'acquisizione di un finanziamento da restituire nel medio tempo, senza che ciò comporti problematiche all'equilibrio economico-finanziario della Società;

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. /P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassari@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370

PEC: sgspiombino@toscanapec.it



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4

57025 Piombino (LI)

C.F. / P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 25/05/2026 avente ad oggetto *INDIRIZZI ALLA S.G.S. – SOCIETA' GESTIONE SERVIZI SRL PER ACQUISTO FONDI IMMOBILIARI* in cui si deliberava:

1. La società interamente partecipata S.G.S. – Società Gestione Servizi – srl, è autorizzata ad acquistare a titolo di proprietà i due fondi commerciali, entro cui oggi viene svolta la gestione della Farmacia Comunale Montemazzano, di proprietà di terzi e con i quali la Società ha stipulato contratti di locazione.
2. Il costo di acquisto massimo autorizzato, al netto delle necessarie spese connesse, ammonta a 110.000,00.
3. La società è inoltre autorizzata a ricorrere a indebitamento passivo fino all'importo massimo del costo di acquisto di cui al precedente punto 2, tramite contrazione di mutuo passivo a tasso fisso di durata ventennale;

Valutato di procedere all'accensione di un finanziamento per € 125.000,00 per i seguenti importi:

- € 110.000,00 acquisto immobili
- € 9.900 per imposta di registro 9% del prezzo di vendita
- € 5.100 per spese rogito (valore stimato) e spese accensione mutuo

per un totale di € 125.000,00;

Viste le richieste di finanziamento per € 125.000,00 a tasso fisso con durata ventennale come da indirizzo del Consiglio Comunale di cui al punto 3 sopra illustrato inviate a mezzo Pec in data 23/06/2026 a:

1. **Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo Italiano S.C.**
2. **Banco BPM S.P.A.**
3. **Unicredit S.P.A.**

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. / P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassarifiuti@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320
Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370
PEC: sgspiombino@toscanapec.it



Viste le offerte di finanziamento alle condizioni di cui sopra pervenute dai suddetti 3 Istituti Bancari consultati cui di seguito:

1. **Castagneto Banca 1910 Credito Cooperativo Italiano S.C.** con Pec del 02/07/2026 prot. n. 2026/699 del 02/07/2026;
2. **Banco BPM S.P.A.** con Pec del 06/07/2026 prot. n. 2026/708 del 06/07/2026;
3. **Unicredit S.P.A** con Pec del 06/07/2026 prot. n. 2026/710 del 06/07/2026;

Visto quanto pervenuto e riepilogato nella tabella sottostante:

	Spese istruttoria	Costo istruttoria	Tasso fisso 10 anni (120 mesi)	Tasso variabile 10 anni (120 mesi)	Tasso fisso 20 anni (240 mesi)	Tasso variabile 20 anni (240 mesi)	Penale estinzione anticipata
CASTAGNETO BANCA 1910 Credito Cooperativo Italiano S.C.	0,50% durata 10 anni; 0,75% durata 20 anni	€ 625,00 durata 10 anni; 937,50 durata 20 anni	Irs +1,50%-finito attuale 4,50%	Euribor 6 mesi+1,50% finito attuale 4,10%		Euribor 6 mesi+1,70% finito attuale 4,30%	///
BANCO BPM S.P.A.	0,45%	€ 562,50			IRS+0,80 %		///
UNICREDIT S.P.A.	0,50%	€ 625,00	7,45 %	Euribor 3m/360+ spread 3.50%			2%

Valutato che:

la delibera di Consiglio Comunale n. 2026/69 deliberava di procedere con un finanziamento ventennale a tasso fisso quindi:

- Proposta UNICREDIT S.P.A.: da escludersi in quanto durata massima 10 anni

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. /P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414
Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087
Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassari@comune.piombino.li.it
Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320
Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370
PEC: sgspiombino@toscanapec.it



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4

57025 Piombino (LI)

C.F. /P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

- Proposte CASTAGNETO BANCA 1910: non è stata proposta opzione ventennale a tasso fisso
- Proposta BANCO BPM S.P.A.: unica a proporre opzione ventennale a tasso fisso

Visto che l'art. 56, c. 1, lett. l, D.Lgs. 36/2023 individua i contratti concernenti i prestiti finanziari come esclusi dall'applicazione del codice dei contratti, mantenendo pur tuttavia l'obbligo che i servizi bancari e finanziari devono ritenersi soggetti agli obblighi di tracciabilità come indicato nel par. 3.1 della Delibera ANAC 4/2011, aggiornata dalla delibera 585/2023;

Considerato inoltre che la medesima Delibera Anac di cui sopra individua per il rimborso delle rate del mutuo una forma di tracciabilità attenuata, come sintetizzata anche nelle FAQ ANAC in materia sottoriportata:

D2. A quale regime di tracciabilità è sottoposto il rimborso delle rate di un mutuo contratto da una stazione appaltante?

Nel caso di rimborso delle rate di mutuo si applica il regime della tracciabilità attenuata. Ciò comporta la possibilità di utilizzare il RID, a patto però che il codice CIG venga indicato nella autorizzazione/delega al pagamento.

Tenuto conto di quanto stabilito dal D.Lgs. 36/2023;

Valutato di nominare Responsabile Unico del procedimento l'Elevata Qualificazione della società Scaffai Roberto;

Considerato il Regolamento agli acquisti vigente in S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu approvato con Determina n. 04/2019 del 30/01/2019 e modificato con Determina n. 09/2020 del 20/01/2020 e n. 42/2024 del 10/10/2024 e n. 54/2026 del 22/04/2026;

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. /P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassari@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370

PEC: sgspiombino@toscanapec.it



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4

57025 Piombino (LI)

C.F. / P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

Dato atto che ai fini dell'adozione del presente provvedimento, da parte dell'Amministratore Unico e del RUP, non sussiste conflitto di interessi ex art. 6 bis della legge n. 241/1990, come introdotto dalla legge n. 190/2012;

Verificata la regolarità contributiva di BANCO BPM S.P.A mediante l'acquisizione del DURC online valido fino al 18/09/2026 (prot. n. 790/2026 del 05/08/2026);

Acquisito il CIG **BCA3A10376** rilasciato dalla piattaforma SIMOG 33 per € 125.0000 ai fini della sola tracciabilità;

DETERMINA

per quanto in narrativa che qui si intende integralmente richiamato;

1. di nominare Responsabile Unico del presente procedimento ex art. 15 del D. Lgs. n. 36 del 31/03/2023 l'Elevata Qualificazione della società Scaffai Roberto;
2. di procedere per quanto al punto precedente, con ordine diretto come da Regolamento agli acquisti vigente in S.G.S. - Società Gestione Servizi srlu approvato con Determina n. 04/2019 del 30/01/2019 e modificato con Determina n. 09/2020 del 20/01/2020; n. 42/2024 del 10/10/2024 e n. 54/2026 del 22/04/2026;
3. di attestare che, ai sensi di quanto previsto dal codice di Comportamento dei dipendenti Pubblici, non sussistono in relazione al presente atto situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali dei soggetti coinvolti nel procedimento di affidamento;
4. di aver effettuato tutti i controlli necessari per la correttezza degli affidamenti ai sensi del D.Lgs 36/2023;
5. di dare atto che il codice CIG rilasciato dalla piattaforma START alla presente procedura è **BCA3A10376**;

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. /P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassari@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370

PEC: sgspiombino@toscanapec.it



S.G.S. s.r.l.u.

Società Gestione Servizi

Società sotto la direzione e il coordinamento del Comune di Piombino

Via Ferruccio, 4
57025 Piombino (LI)
C.F. /P.I. 01107540492



Farmacie Comunali
Piombino

6. di stipulare con BANCO BPM S.P.A un contratto per l'accensione di un finanziamento chirografario per € 125.000,00 alle condizioni sotto riportate:

- durata 20 anni
- tasso fisso IRS + 0,80%
- spese istruttoria 0,45 % sull'importo finanziato.

7. di dare atto infine che il presente provvedimento non contiene dati sensibili e sarà pubblicato nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di pubblicità e trasparenza degli atti dell'attività amministrativa ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013.

Piombino li 05/08/2026

Amministratore Unico

Dott. Enrico Pecchia

Sede Legale: Via Ferruccio, 4 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111 - C.F. /P.I. 01107540492 - Cap. Sociale € 210.000,00 i.v.

Farmacia Centrale - Piazza Cappelletti, 7 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 224414

Farmacia Costituzione - Piazza Costituzione, 76 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 222087

Farmacia Montemazzano - Via Ischia, 6 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 45092

Ufficio Tari - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63389 / 63467 - mail: tassarifiuti@comune.piombino.li.it

Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Occupazione suolo pubblico) – Largo Caduti sul Lavoro, 17 – 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63320
Ufficio Canone Unico Patrimoniale (Pubbliche Affissioni – Pubblicità) – Lampade Votive - Piazza Giovanni Bovio, 3 – 57025 Piombino (LI) – tel. 0565 63370
PEC: sgspiombino@toscanapec.it