
Realizzazione di un nuovo complesso scolastico

Area ex-colonia Serenella - Marano

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

COMUNE DI RICCIONE

Manifestazione di Interesse ai sensi dell'articolo 4
della Legge Regionale n.24/2017



RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

1) L'INIZIATIVA

La società OIKOS Sas di Stefano Casalboni e C., intende agire per potere rafforzare la presenza della Fondazione Karis sul territorio Riccionese. Fondazione che si occupa di istruzione paritaria attraverso un servizio diversificato di offerta scolastica: dalla scuola di infanzia alle scuole superiori.

Credendo fortemente nella Mission e nei valori costitutivi della Fondazione, ovvero nella proposta del metodo educativo, fondata sui principi di libertà di educazione e di sussidiarietà, valorizzando la personalità e l'unicità di ogni singolo studente, ponendo la massima attenzione ai tempi di apprendimento ed alla valorizzazione delle peculiarità di ciascuno, OIKOS Sas di Stefano Casalboni e C., si è assunta la responsabilità di sviluppare questa iniziativa che quindi da una parte crea una nuova struttura all'avanguardia sia in termini tecnologici che di sostenibilità e dall'altra contribuisce anche al bene pubblico valorizzando un'area ormai "depressa" sita all'ingresso a mare del territorio Riccionese.

2) IL PROGETTO

La nuova struttura – complesso scolastico - avrà le caratteristiche descritte nella Relazione Tecnica descrittiva facente parte dei documenti presentati con la presente Manifestazione di Interesse

3) LO SVILUPPO

Si prevede la realizzazione del complesso scolastico in due fasi temporalmente distinte:

Prima fase: realizzazione di un complesso scolastico che possa consentire l'insediamento di due sezioni di scuole medie inferiori e di due sezioni di scuole elementari–primarie. Tale fase prevede anche la realizzazione di una palestra caratterizzata dai migliori standard qualitativi che possa anche consentire un utilizzo extrascolastico a realtà non direttamente collegate alla scuola.

Seconda fase: realizzazione di un complesso scolastico che possa consentire l'insediamento di una scuola materna e di un asilo nido. Tale fase prevede anche la realizzazione di una mensa che possa essere posta a servizio oltre che ai bambini della scuola materna e asilo nido anche degli studenti della scuola primaria e della scuola media inferiore.

Come risulta dalla stima dei costi

Fase 1 - blocco A+ B (elementari medie + palestra)

- **3.188 mq** per un costo parametrico di **1.300€/mq**

Fase 2 - blocco C (asilo e mensa)

- **784 mq** per un costo parametrico di **1.300€/mq**

Pertanto il costo dell'intervento è il seguente

- Costo complessivo intervento prima fase: € 4.144.400,00
- Costo complessivo intervento seconda fase: € 1.020.500,00

Si è cercato di comprendere la sostenibilità economico-finanziaria di tali interventi che saranno realizzati da OIKOS Sas di Stefano Casalboni e C. che concederà poi in locazione il complesso scolastico alla Karis Foundation.

Per tale ragione si è provveduto ad analizzare anche e soprattutto la sostenibilità economico-finanziaria della Karis Foundation che sarà chiamata a corrispondere il canone di locazione a favore di OIKO Sas che a sua volta utilizzerà per rimborsare le rate del mutuo ipotecario che andrà ad accendere (di cui si specificherà in seguito).

Si tenga presente che i dati delle entrate e della relativa marginalità per il servizio scolastico di Karis Foundation si fondano anche sul dato storico di Riccione, tenendo presente che ad oggi è funzionante con ottimi risultati il progetto educativo paritario presso l'edificio posto a Riccione, Viale Boito.

4) IL PIANO FINANZIARIO

PRIMA FASE:

Si prevede che il costo complessivo dell'intervento venga assorbito finanziariamente con un mutuo ipotecario bancario per € 2.600.000,00 e per la restante parte con mezzi propri.

Costo complessivo intervento - Prima fase	4.144.400,00
<hr/>	
Copertura investimento	
Mezzi propri	1.544.400,00
Mutuo bancario	2.600.000,00
	4.144.400,00

Si è ipotizzato l'accensione di un mutuo ipotecario bancario per € 2.600.000,00 con durata di anni 30 e tasso fisso pari al 3,85%.

L'ammortamento di tale mutuo porterebbe una rata annuale comprensiva di quota capitale ed interessi pari ad € 147.000,00 circa.

Questo rappresenta il canone di locazione annuo minimo che OIKOS Sas dovrebbe vedersi corrispondere da Karis Foundation. Si precisa che il capitale sociale di OIKOS Sas è detenuto nella misura del 99% da Karis Foundation.

Si è a questo punto provveduto a simulare, sempre partendo dal dato storico esistente della realtà riccionese di scuola paritaria, nella tabella seguente i ricavi ed i costi che si andrebbero a realizzare con il servizio scolastico a favore delle scuole medie inferiori e delle scuole primarie.

Ciò al fine di giungere al dato del flusso finanziario disponibile destinabile al pagamento del canone di locazione a favore della proprietà del complesso scolastico.

La simulazione è stata realizzata ipotizzando un numero di studenti pari a 250 per le scuole primarie e pari a 150 per le scuole medie inferiori.

SCUOLE PRIMARIE

Ricavi per rette Scuole Primarie - 250 STUDENTI	700.000,00	
Ricavi altre entrate Scuole Primarie	73.500,00	
Ricavi per fondi pubblici scuole paritarie	455.000,00	65% dei ricavi per rette
TOTALE ENTRATE	1.228.500,00	
Costi operativi Scuole Primarie	122.850,00	10% dei ricavi per rette
Costo lavoro Scuole Primarie	921.375,00	75% dei ricavi per rette
TOTALE USCITE	1.044.225,00	
Margine operativo lordo Scuole Primarie	184.275,00	
Imposte e tasse	55.282,50	
Flusso finanziario netto disponibile	128.992,50	
SCUOLE MEDIA INFERIORI		
Ricavi per rette Scuole Medie Inferiori - 150 STUDENTI	555.000,00	
Ricavi altre entrate Scuole Medie Inferiori	16.650,00	
Ricavi per fondi pubblici scuole paritarie	111.000,00	20% dei ricavi per rette
TOTALE ENTRATE	682.650,00	
Costi operativi Scuole Medie Inferiori	81.918,00	12% dei ricavi per rette
Costo lavoro Scuole Media Inferiori	511.987,50	75% dei ricavi per rette
TOTALE USCITE	593.905,50	
Margine operativo lordo Scuole Medie Inferiori	88.744,50	
Imposte e tasse	26.623,35	
Flusso finanziario netto disponibile	62.121,15	

I ricavi per rette sono determinati ipotizzando una retta media tenendo presente che il servizio scolastico paritario esistente a Riccione prevede un pagamento di retta in base al reddito familiare dello studente.

I ricavi per altre entrate fanno riferimento a rimborsi spese per gite, iniziative accessorie ai servizi scolastico eccetera.

I ricavi per fondi pubblici si riferiscono alle entrate provenienti dallo Stato centrale per il servizio scolastico paritario che per le scuole primarie incide nella misura del 65% circa delle rette scolastiche mentre per le scuole medie inferiori nella misura del 20% circa sempre delle rette scolastiche.

I costi sono stati raggruppati in due categorie: costi operativi e costo del lavoro (insegnanti, personale di segreteria eccetera) che rappresenta la principale fonte di uscita finanziaria.

Una volta determinato il margine operativo lordo si è altresì tenuto conto dell'imposizione fiscale (IRES ed IRAP) mediamente applicabile sulle rispettive base imponibili.

Si è così giunti al flusso finanziario che risulterebbe disponibile che a ben vedere è superiore al canone di locazione minimo che Karis Foundation potrebbe corrispondere ad Oikos Sas ai fini dell'intera sostenibilità economico-finanziaria.

SECONDA FASE:

Si prevede che il costo complessivo dell'intervento venga assorbito finanziariamente con un mutuo ipotecario bancario per € 710.000,00 e per la restante parte con mezzi propri.

Costo complessivo intervento - Seconda fase 1.020.500,00

Copertura investimento	
Mezzi propri	310.500,00
Mutuo bancario	710.000,00
	1.020.500,00

Si è ipotizzato l'accensione di un mutuo ipotecario bancario per € 710.000,00 con durata di anni 30 e tasso fisso pari al 3,85%.

L'ammortamento di tale mutuo porterebbe una rata annuale comprensiva di quota capitale ed interessi pari ad € 40.000,00 circa.

Questo sarebbe il canone di locazione annuo minimo che Oikos Sas dovrebbe vedersi corrispondere da Karis Foundation. Si precisa che il capitale sociale di Oikos Sas è detenuto nella misura del 99% da Karis Foundation.

Si è a questo punto provveduto a simulare, sempre partendo dal dato storico esistente della realtà ricionese di scuola paritaria, nella tabella seguente i ricavi ed i costi che si andrebbero a realizzare con il servizio scolastico a favore delle scuole dell'infanzia – asilo nido.

La simulazione è stata realizzata ipotizzando un numero di bimbi pari a 115, di cui 90 divisi in tre sezioni di asilo di infanzia e 15 per asilo nido.

SCUOLE INFANZIA - ASILO NIDO	
Ricavi per rette Scuola Infanzia - Nido	414.000,00
Ricavi entrate Scuola Infanzia - Nido	8.280,00
Ricavi per fondi pubblici scuola infanzia - Nido	111.780,00 27% dei ricavi per rette
TOTALE ENTRATE	534.060,00
Costi operativi Scuola Infanzia	64.087,20 12% delle entrate
Costo lavoro Scuola Infanzia	400.545,00 75% delle entrate
TOTALE USCITE	464.632,20

Margine operativo lordo Scuola Infanzia	69.427,80
Imposte e tasse	20.828,34
Flusso finanziario netto	48.599,46

I ricavi per rette sono determinati ipotizzando una retta media tenendo presente che il servizio scolastico paritario esistente a Riccione prevede un pagamento di retta in base al reddito familiare dello studente.

I ricavi per altre entrate fanno riferimento a rimborsi spese per gite, iniziative accessorie ai servizi scolastico eccetera.

I ricavi per fondi pubblici si riferiscono alle entrate provenienti dallo Stato centrale per il servizio scolastico paritario che per le scuole di infanzia incidono nella misura del 27% circa delle rette scolastiche.

I costi sono stati raggruppati in due categorie: costi operativi e costo del lavoro (insegnanti, personale di segreteria eccetera) che rappresenta la principale fonte di uscita finanziaria.

Una volta determinato il margine operativo lordo si è altresì tenuto conto dell'imposizione fiscale (IRES ed IRAP) mediamente applicabile sulle rispettive base imponibili.

Si è così giunti al flusso finanziario che risulterebbe disponibile che è superiore al canone di locazione minimo che Karis Foundation potrebbe corrispondere ad Oikos Sas ai fini dell'intera sostenibilità economico-finanziaria, tenendo poi presente che in base alle ipotesi precedenti sussisterebbe un residuo di flusso finanziario nella gestione relativa alla prima fase descritta.