

COMUNE DI RICCIONE

"EX COLONIA SERENELLA E AREA LIBERA LIMITROFA" ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'Art. 4, LR n. 24/2017

REALIZZAZIONE DI NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO KARIS KAMPUS



Progettazione Architettonica

Ing. Alberto Casalbani
Arch. Pietro Marsciani
Arch. Silvia Pulcinelli

Progettazione Impianti Termo-Fluidici

Per.Ind.Laur. Matteo Guidi

Progettazione Reti Fognatura

Ing. Andrea Amaducci

Progettazione Strutturale

Ing. Mauro Cevoli

Progettazione Impianti Elettrici e Speciali

Ing. Alberto Frisoni

Prevenzione incendi

Ing. Andrea Sabba

PROGETTO URBANISTICO

Disciplina

Titolo

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA

Relazione economico-finanziaria ai sensi dell'art.
38 L.R. 24/2017

Data: **Dicembre 2021**

Scala: **1:100**

Sub.**01**

00	15/12/2020	Emissione Iniziale
01	Dic 2021	REV 01
02	00/00/0000	----
03	00/00/0000	----

PU- 5.1.01 - 01

Codice Elaborato

Rev.

C.C. :21-0180

Nome File : Intestazioni Karis.dwg



www.polistudio.net
info@polistudio.net
P.IVA 03452840402

Viale Tunisia 37
20124 Milano (MI)
tel. +39 02 62086834

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558
mobile +39 349 8065901

POLISTUDIO A.E.S.
Società di Ingegneria S.r.l.



RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Il progetto si fonda sulla volontà di offrire alla popolazione riccionese una scelta scolastica che valorizzi maggiormente l'esperienza della scuola paritaria Karis degli ultimi 20 anni.

Si prevede la realizzazione del complesso scolastico in tre 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.

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.

Terza fase: realizzazione di una palestra caratterizzata dai migliori standard qualitativi che possa anche consentire un utilizzo extrascolastico a realtà non direttamente collegate alla scuola.

Si è provveduto a far stimare il costo complessivo di costruzione alla società Polistudio AES Srl e complessivamente si può prevedere quanto segue:

PRIMA FASE:

l'intervento comprende oltre alla costruzione del complesso immobiliare che sarà destinato alla scuola media inferiore ed alla scuola elementare-primaria anche la realizzazione del verde pertinenziale (circa 3800 metri), dei parcheggi pertinenziali (63 PA per 1575 mq) nonché la realizzazione del parcheggio pubblico (circa 2.245,00 mq) e del verde pubblico (circa 12.782 metri quadrati).

Il costo complessivo di questo intervento può essere stimato in € 5.461.500,00 (comprensivo di compensi professionisti - tecnici).

SECONDA FASE:

l'intervento comprende oltre alla costruzione del complesso immobiliare che sarà destinato alla scuola materna ed all'asilo nido anche la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (13 PA per 325 mq).

Il costo complessivo di questo intervento può essere stimato in € 931.900,00 (comprensivo di compensi professionisti - tecnici).

TERZA FASE:

l'intervento comprende oltre alla costruzione della palestra anche la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (28 PA per 700 mq).

Il costo complessivo di questo intervento può essere stimato in € 2.010.000,00 (comprensivo di compensi professionisti - tecnici).

Si tenga presente che tutti i costi stimati non tengono conto dell'iva che nel caso di realizzazione di impianti scolastici e sportivi ammonterebbe ad oggi al 4% ed al 10%. Si ritiene che la realizzazione di un'opera così importate dovrà necessariamente passare dalla richiesta di un rimborso Iva ad Agenzia Entrate in modo che l'uscita finanziaria sia compensata annualmente dal rimborso disposto da Agenzia Entrate.

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 Oikos 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.

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 - Stralcio 1	5.461.500,00
<hr/>	
Copertura investimento	
Mezzi propri	2.861.500,00
Mutuo bancario	2.600.000,00
	5.461.500,00

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	931.900,00
<hr/>	
Copertura investimento	
Mezzi propri	221.900,00
Mutuo bancario	710.000,00
	<hr/>
	931.900,00

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 riccione 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.

TERZA FASE:

Si prevede che il costo complessivo dell'intervento venga assorbito con mezzi propri, anche accedendo se del caso a contributi pubblici specifici previsti per la realizzazione di impianti sportivi.

Si tenga presente che la realizzazione della palestra dotata dei migliori standard qualitativi potrà consentire un utilizzo extrascolastico a realtà non direttamente collegate alla scuola.

In particolare è ipotizzabile che le entrate possano derivare da introiti connessi all'affitto degli spazi della palestra per attività sportive extrascolastiche, che oltre a consentire la copertura delle spese ordinarie di gestione dell'impianto, potranno consentire un ritorno economico-finanziario all'investimento iniziale.

L'ambizioso progetto potrà prevedere anche l'eventualità di una importante ristrutturazione della cosiddetta "Casa Colonica", con possibilità di destinare questo edificio ad attività anche extra-scolastiche e/o connesse al funzionamento dell'impianto sportivo-palestra.

Riccione, 16 dicembre 2021

Dott. Saul Bazzotti