

An architectural rendering of a courtyard. The courtyard is paved with dark grey stone tiles. On the left, a brick building features a series of arches. On the right, a brick building has a green wall with a series of arches. In the background, a brick building with a flat roof and a row of windows is visible under a blue sky with light clouds.

Progetto Grifo

Presentazione all'Assemblea in vista della delibera definitiva per l'adesione al progetto

Cosa abbiamo fatto in questi mesi

- **Presentazione del progetto** nel contesto del bando Housing Sociale della **Fondazione Cariplo**;
- **Avvio di consulenze specifiche**;
- **Individuazione di partner progettuali**;
- **Definizione dei rapporti con il costruttore**;
- **Definizione dettagliata del piano economico e affinamento del piano finanziario.**

Presentazione del progetto a Fondazione Cariplo 1 Com' IN casa

- La Fondazione Cariplo, a seguito della presentazione della **scheda pre-progetto**, ha **evidenziato le potenzialità** della proposta incoraggiandone la strutturazione in un contesto progettuale maggiormente dettagliato ed articolato, al fine di sottoporlo al CDA della Fondazione entro **la fine del mese di settembre 2015**, al fine di approvarlo con il mese di novembre.
- Ha fortemente apprezzato la dimensione di accoglienza declinata da Comin in un'ottica intergenerazionale, cogliendo tutto il senso di crescita e di sviluppo di sinergie che Grifo vorrebbe mettere in campo.

Presentazione del progetto a Fondazione Cariplo 2

Fondazione Cariplo ha poi posto l'accento su alcune questioni da affrontare con particolare attenzione :

1. **Creare reti e parternariati** che in qualche modo garantiscano l'afflusso degli ospiti del IV piano (residenzialità leggera), al fine di evitare un'offerta residenziale che non trovi rispondenza con le necessità reali del territorio;
2. Ridefinire il **canone di affitto** con il costruttore che, in base ai parametri di Cariplo, risulterebbe essere eccessivamente oneroso.

Avvio di consulenze specifiche

- Per far fronte alla novità e alla complessità del progetto Grifo si è ritenuto opportuno investire in consulenze esterne che aiutassero la Cooperativa in questa delicata prima fase di progettazione.
- Nello specifico:
 1. Per la stesura del piano economico-finanziario si è attivato uno spazio di lavoro apposito con lo studio **Bellavite**, oltre che un percorso di consulenza e formazione guidato dal **Consorzio ItaliaHoliday**, un consorzio che si occupa, tra le altre attività, di Turismo Cooperativo a livello nazionale;
 2. Studio **K-Ing di Architettura e Ingegneria** per lo studio degli spazi interni, per soluzioni di contenimento del dispendio energetico e una progettazione futura in merito all'arredamento, in un'ottica di flessibilità degli spazi a seconda dell'utilizzo e della tipologia di utenza accolta.

Individuazione dei partner progettuali 1

- In un'ottica di apertura e collaborazione, di stima reciproca, di storica ed attuale cooperazione in merito ad altre progettualità, **Vedo Giovane** intenderebbe intraprendere una stretta collaborazione con Comin;
- Nello specifico VG diventerebbe **partner ufficiale** sull'intera progettualità, sulla base di percentuali di partecipazione ancora da definire, mettendo a disposizione il proprio know how, le proprie risorse interne e un'equipe ad hoc;

Individuazione dei partner

progettuali 2 *Implementazione rete di supporto al progetto*

Al fine di sensibilizzare il territorio, di creare reti di supporto al progetto, di instaurare proficue collaborazioni, Grifo partecipa a numerosi tavoli di lavoro istituzionali ed informali, tra cui:

- Tavolo del terzo e del quarto settore del Comune di Rozzano;
- Tavolo delle Associazioni della Città Metropolitana-Polo Sud;
- Piano di zona;
- Tavolo tecnico interzonale;
- UNI3 sezione di Rozzano;
- Rete A casa Lontani da Casa;
- Humanitas (relativamente alla sezione studentato).
- Pindorama: non si è ancora affrontato l'aspetto turistico

Tutti gli altri soggetti che entreranno a far parte della struttura diventeranno nodi fondamentali della rete per lo sviluppo e la crescita di Grifo.

Definizione dei rapporti con il costruttore 1

- La definizione dei rapporti con il costruttore costituisce uno degli aspetti **più delicati** del progetto, in quanto comprende non solo la declinazione dei **termini contrattuali** in merito allo stabile e al canone di affitto, ma anche la modulazione della partecipazione diretta ai **contenuti** prettamente **progettuali** di Grifo, e di tutto ciò che ne deriva.
- Proprio allo scopo di gestire al meglio la complessità della situazione, sono stati creati tavoli di lavoro e di discussione differenti, al fine di contenere e distinguere gli ambiti tematici e di operatività.

Definizione dei rapporti con il costruttore 2

- Nello specifico è stato costituito un **Comitato di Monitoraggio**, composto da alcuni soci Comin (Claudio Figini, Emanuele Bana, Gianni Ghidini), dal costruttore (Giuseppe Frigo) e da persone che hanno contribuito alla progettazione ideale di Grifo (Carla Volpato);
- **Il CDM non sarà un ambito decisionale**, (quelli sono riconosciuti nel CDA Comin e nell'Immobiliare Frigo), ma sarà un luogo dove verrà verificato che le decisioni che di volta in volta si prenderanno, siano in linea con i presupposti ideali che hanno dato vita al progetto stesso.
- Sarà una lente di ingrandimento per l'osservazione attenta del progetto al fine della realizzazione delle sue ambizioni più elevate.
- E' stato poi costituito anche un **tavolo** prettamente **tecnico** per la gestione degli aspetti contrattuali con il costruttore (Claudio Figini, Filippo Bellavite, Immobiliare Frigo).

Definizione dei rapporti con il costruttore 3- gli spazi comuni

- Al pian terreno della struttura Grifo sono previsti **spazi comuni destinati ad attività diverse**, che in parte svolgeranno anche **funzione di servizio alle offerte residenziali** situate ai piani superiori;
- Questi spazi (posti auto sotterraneo, stecca degli artigiani, spazio prima infanzia e genitorialità, palestra e annessi locali di servizio), verranno **affidati in gestione ad organizzazioni terze**: la Cooperativa **non si impegna nella gestione diretta di questi spazi**, ma si assume la responsabilità, su esplicita richiesta del costruttore, di coordinare le diverse realtà presenti all'interno progetto.

Piano economico finanziario

1 - premesse

- Su questo versante, l'assunto fondamentale è che l'**avvio** e la **gestione** del progetto Grifo **non debbano avere ricadute sulla gestione finanziaria dell'attività ordinaria della cooperativa.**
- Questo significa che è **indispensabile individuare una modalità per reperire** (sul piano finanziario) **il denaro necessario** all'avvio e al primo periodo di gestione del progetto.
- La prima azione da mettere in campo sarà quella di un accordo con il costruttore circa la rimodulazione del canone di affitto, con compartecipazione al rischio d'impresa;

Piano economico finanziario

2 - premesse

FATTURATO

- Nell'ipotesi di fatturato presentato sono inserite le entrate previste per lo studentato, l'housing sociale, l'ostello e la sezione prevista per il progetto di residenzialità leggera;
- I prezzi al pubblico sono mediamente più bassi rispetto a quelli presenti sul mercato (ad esclusione del IV piano per cui entrano in gioco altri ordini di fattori);
- Gli indici di occupazione sono prudenziali (dal 35% al 76%);
- E' stato calcolato il fatturato anche calcolando la separazione tra alta e bassa stagione, a parte ovviamente lo studentato.

Piano economico finanziario

3 - premesse

COSTI

- Il costo per la prima colazione è di 1,00 euro, suddiviso tra alta e bassa stagione;
- I costi delle utenze sono stati calcolate in base alla classe energetica dell'edificio, a progetti di gestione in domotica dell'impiantistica e ad accorgimenti strutturali che permettono un'oculata gestione dell'aspetto dei consumi.

Piano economico finanziario

4 - premesse

Affitto

- La trattativa conclusiva per la definizione del contratto tra Comin e l'immobiliare Frigo partirà tra 15 giorni.
- Abbiamo per ora definito il criterio generale con cui stabilire il costo dell'affitto: individuare il valore di mercato e delle esigenze di copertura dell'investimento e quindi suddividere in due parti questo valore. La prima metà sarà dovuta come quota fissa e la seconda metà verrà indicizzata al fatturato.
- La quota di affitto prevista nel successivo piano dei costi per i primi anni del progetto è stata quindi ipotizzata in modo prudentiale sulla base di questo criterio generale.

Piano economico finanziario

5 - premesse

Personale

Il personale previsto all'interno del progetto comprende:

- **Due direttori:** una figura centrata sulla gestione dell'ostello e dello studentato, ed un direttore generale che, oltre ad occuparsi del IV piano, gestisca il coordinamento generale del progetto, le relazioni istituzionali, le reti, ecc.
- **Due cameriere** ai piani full time più una terza part time per il primo anno con crescente impegno gli anni successivi;
- Personale **reception:** *due* per il primo anno e tre dal secondo;
- **Un portiere** notturno;
- **Un educatore;**
- Una **badante** per IV piano;
- Sostituzione del personale.

Piano economico 1

CONTO ECONOMICO	2016	2017	2018	2019
- ostello	€ 94.500	€ 415.800	€ 538.650	€ 576.450
- studentato	€ 37.400	€ 105.400	€ 106.420	€ 108.460
- housing	€ 4.500	€ 19.800	€ 21.600	€ 21.600
- anziani	€ 11.430	€ 58.420	€ 71.755	€ 86.360
- Contributo in Conto esercizio CARIPLO	€ 100.000	€ 50.000	€ -	€ -
TOTALE FATTURATO	€ 247.830	€ 649.420	€ 738.425	€ 792.870
- Prima Colazione	€ 3.150	€ 13.860	€ 17.955	€ 19.215
- Materiale Pulizia	€ 1.750	€ 4.167	€ 5.583	€ 6.000
- Cancelleria	€ 583	€ 1.233	€ 1.458	€ 1.500
Acquisti di beni	€ 5.483	€ 19.260	€ 24.997	€ 26.715
- Lavanderia	€ 3.000	€ 12.750	€ 15.750	€ 18.000
- Consulenza Amministrative e paghe	€ 6.417	€ 11.000	€ 11.000	€ 11.000
- Consulenza marketing e strategica	€ 7.000	€ 12.000	€ 10.833	€ 10.000
- Pubblicità e promozione	€ 3.500	€ 6.000	€ 4.833	€ 4.000
- Formazione e certificati	€ 1.167	€ 2.000	€ 1.417	€ 1.000
- Fee prenotazioni on line	€ 1.500	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
- Assicurazione	€ 3.500	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
- Manutenzioni ordinarie	€ 3.000	€ 5.000	€ 8.000	€ 8.000
- Costi generali e amministrativi	€ 11.667	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Acquisti di servizi e Spese Generali	€ 40.750	€ 80.750	€ 83.833	€ 84.000
- Energia Elettrica	€ 8.167	€ 15.167	€ 16.000	€ 16.000
- Gas e Riscaldamento	€ 8.167	€ 15.167	€ 16.000	€ 16.000
- Acqua	€ 5.833	€ 10.000	€ 10.583	€ 11.000
-Utenze Anziani (acqua, riscaldamento, elettricità)	€ 5.017	€ 8.600	€ 8.600	€ 8.600
- Telefono e Fax	€ 1.458	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
- Smaltimento rifiuti	€ 5.833	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Totale Costi Utenze	€ 34.475	€ 61.433	€ 63.683	€ 64.100

Piano economico 2

Affitti e Locazioni Passive	€	87.500	€	200.000	€	220.000	€	230.000
- Direttore gestore (1+1)	€	29.167	€	55.833	€	60.000	€	60.000
- Cameriera pulizie ai piani e colazioni (2+1)	€	11.750	€	50.500	€	64.000	€	73.000
- personale reception (2+1)	€	12.500	€	56.250	€	75.000	€	75.000
- Portiere notturno	€	8.750	€	35.000	€	35.000	€	35.000
- Sostituzione personale	€	2.688	€	11.250	€	13.000	€	13.750
- Educatore (1)	€	6.250	€	25.000	€	25.000	€	25.000
- "Badante"	€	4.300	€	17.200	€	17.200	€	17.200
Costo del Lavoro	€	75.404	€	251.033	€	289.200	€	298.950
- Ammortamenti materiali arredi	€	7.500	€	30.000	€	30.000	€	30.000
- Ammortamenti materiali impianti e spese sicurezza	€	875	€	3.000	€	3.000	€	3.000
- Ammortamenti p.c e varie	€	700	€	2.000	€	2.000	€	2.000
- Ammortamento spese di ricerca capitalizzate	€	10.000	€	10.000	€	10.000	€	10.000
Ammortamenti e Accontonamenti	€	19.075	€	45.000	€	45.000	€	45.000
<u>TOTALE COSTI OPERATIVI</u>	€	<u>262.688</u>	€	<u>657.477</u>	€	<u>726.713</u>	€	<u>748.765</u>
RISULTATO OPERATIVO	-€	14.858	-€	8.057	€	11.712	€	44.105
Gestione Straordinaria								
- Oneri Finanziari a medio/lungo termine	-€	6.782	-€	16.277	-€	12.521	-€	6.671
Gestione finanziaria	-€	6.782	-€	16.277	-€	12.521	-€	6.671
REDDITO ANTE IMPOSTE	-€	21.640	-€	24.334	-€	809	€	37.434
REDDITO NETTO	-€	21.640	-€	24.334	-€	809	€	37.434

Piano finanziario - IPOTESI

- Dal punto vista prettamente finanziario, poi, è stato ipotizzato un **finanziamento di 600.000,00 euro** da stipulare entro marzo 2016 al tasso di interesse del 3% della durata di 8 anni (96 mesi).
- Si prevedrebbe un preammortamento di due anni e un rimborso di parte del finanziamento (400.000,00 euro) con i contributi ricevuti dalla Fondazione Cariplo, qualora il progetto presentato venga approvato. Indicativamente da aprile 2018 si inizierebbero a pagare le rate comprensive di quota capitale per i restanti 6 anni.

.....buona riflessione a tutti!



Ci vediamo martedì sera