

ROMA 16/02/2022

**OGGETTO: RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA
AGRICOLA PARAElios SPA - CDA DEL 18/02/2022**

L'Azienda Agricola per antonomasia e' un conglomerato aziendale in quanto all'interno dell'azienda agricola vengono svolti contemporaneamente diverse produzioni, coltivazioni, valorizzazioni che hanno come minimo comune multiplo l'organizzazione, la conduzione e la localizzazione.

Con queste premesse, lo scopo e' quello di sviluppare l'Azienda agricola Paraelios, valorizzando gli Immobili e attraverso questi espandere le dimensioni aziendali.

Dimensione aziendale che deve essere nel contempo valorizzata per la sua composizione:

1- NOCCIOLETO

2- ULIVETO

3- ORTAGGI

4- ALLEVO A CICLO BREVE

5- VIVAIO

NOCCIOLETO

Si sta procedendo alla valorizzazione e alla manutenzione ordinaria dello stesso

ULIVETO

Si e' proceduto alla riattivazione delle piante esistenti e con il rinfoltimento del 6^ di impianto, ora si coltiverà ad uliveto anche altri terreni dell'azienda su cui bisognerà fare apposite valutazioni anche per sfruttare le opportunità del PSR.

Come già accennato in precedenti riunioni, l'Agricola Paraelios stava valutando la possibilità di aumentare l'impianto della coltivazione delle piante di Ulivi.

Era stato già deliberato nell'agosto 2021 che in un'area già identificata di circa 7 (particella 14 comune di Cantalupo) ha doveva essere impianto un nuovo Uliveto, erano stati raccolti preventivi sia per l'impianto che per l'acquisto delle piantine ma era stato rinviato il tutto in attesa dei piani di sviluppo per poter usufruire di finanziamenti per la copertura delle spese.

L'AGEA IN DATA 08/02/2022 ha pubblicato la circolare applicativa del decreto ministeriale n. 675444 del 23/11/2021 in cui viene previsto per i nuovi impianti un contributo per la copertura delle spese per un massimo di euro 12.577/ha per i nuovi impianti e fino ad euro 16.577/ha per gli impianti già esistenti.

Il contributo prevede la copertura dei costi indicati nella circolare quali:

- la lavorazione preparatoria
- la concimazione del fondo
- lo squadramento e picchettamento
- l'acquisizione delle piantine
- la messa a dimora
- i tutori
- lo scasso
- l'impianto irriguo a goccia

Attualmente l'AGRICOLA PARAELIOS dispone di circa 640 piante da aggiungere al nuovo impianto di circa 1.000 piante.

Si dovrà considerare anche l'apertura di un pozzo per l'impianto a Goccia, richiedendo alcuni preventivi per la realizzazione oltre quello della Gedis per le autorizzazioni già richiesto e in nostro possesso.

ORTAGGI

Attualmente è stato recuperato e mantenuto l'intera superficie agricola aziendale e quindi nei prossimi mesi siamo pronti per valutare collaborazioni con mercati di sbocco (grande distribuzione (Conad), distribuzione diretta a famiglie (Le Zolle)) e conseguentemente la coltivazione sarà sulla base dei possibili contratti.

L'estensione del campo a coltivazione ortaggi sarà da valutare in base alla scelta di impiantare larga parte della superficie ad ortaggi o ad ulivi, dipenderà dal Business Plan che dovrà essere redatto.

Il vantaggio degli ortaggi è che il ciclo è breve ed assicura un flusso di cassa importante che a cumularsi con i contributi Bio e Pac che dovrebbero essere bastevoli per il rimborso dei finanziamenti e la copertura dei costi operativi.

Si richiede di deliberare in merito alla individuazione e attribuzione di incarico professionale ad Agronomi esperti che possono essere individuati tra le persone che operano già all'interno dell'AGRICOLA PARAELIOS quali l'Agronomo Ciccarella oppure all'interno della Confagricoltura oppure altri professionisti esterni da individuare.

ALLEVO

Si tratta di un utile diversificazione con costi esigui e rischi ponderati in quanto si tratta di inserirsi in delle Filiere locali (coniglio in gabbie verticali) (polli allevati all'aperto con ricovero in mini Paddock) (ovini e bovini da carne).

L'allevamento, essendo a ciclo breve consente di avere un fatturato utilizzando il capitale fisso disponibile.

Al fine di attribuire una prospettiva di reddito a breve occorrerà individuare un soggetto da incaricare al fine di predisporre un business plan operativo e trovare una filiera in merito ai seguenti progetti:

- ortaggi a km zero
- piccolo allevamento da carne quale polli, lepri, ovini, vitelli

Riguardo agli ortaggi sono stati già preparati i terreni che sono pronti alle coltivazioni, riguardo agli allevamenti sono stati richiesti preventivi per alloggi in paddock in PVC per un allevamento a terra a stabulazione libera.

Tale punto diventa prioritario in quanto con l'uscita nei prossimi giorni delle varie filiere occorrerà procedere poi ad una veloce disamina per usufruire anche dei contributi per l'installazione o nuovo impianto.

VIVAIO

Rispetto a quanto preventivato inizialmente la possibilità di realizzare il vivaio è sempre attuale ma questa deve essere coniugata con una attività commerciale che utilizzi a pieno gli incentivi del settore che vengono deliberati anno per anno dal Parlamento e allo stato non consentono una pianificazione a medio/lungo termine.

Bisogna altresì osservare che nell'attuale congiuntura vi è una crisi in questo settore. È meglio procrastinare scelte sullo specifico.

Riguardo ai progetti iniziali prospettati nel Business Idea della Agricola si è escluso per il momento in quanto si ravvisano numerose criticità l'impianto di un Vivaio in quanto necessità di ingenti investimenti iniziali, ad oggi non oggetto di alcun contributo, che potrebbe assorbire notevoli risorse umane e finanziarie. Credo sia opportuno procedere con la valutazione di avvio in un momento successivo.

IMMOBILI

Nella situazione attuale siamo impegnati a valorizzare il Patrimonio Immobiliare contenuto nell'azienda al fine di utilizzare le agevolazioni tributarie e finanziarie.

A tal fine e' necessario conferire mandati a professionisti e tecnici quali Ingegneri, architetti, geologo e societa' specializzate che svolgono una analisi dei materiali ma e' altresì necessario nominare un Responsabile dei Lavori che svolga la funzione di coordinamento tra i diversi professionisti, provvede alla sezione delle aziende edili, alla rendicontazione di capitolati e svolge una azione comparativa. Per tale funzione si e' proceduto a richiedere un preventivo alla societa' Kservice srl che svolge già tale servizi con un compenso di circa l'8% trattasi di un costo autoliquidante, altrimenti attendiamo altri segnalazioni e/ suggerimenti in merito.

Riguardo alla parte immobiliare si specifica che:

1) CASALI

Siamo in attesa di ricevere la licenza in deroga al condono a suo tempo presentato, la fase tecnica e' terminata, sono in corso la conferma di ricezione degli esami sulla parte paesaggistica essendo la zona nel Comune di Forano assoggettata al vincolo paesaggistico.

Dopo tale fase di procederà ad assegnare l'incarico al Geologo per le opportune analisi da depositare al Genio Civile e ad incaricare una societa' specializzata per la determinazione e l'analisi dei materiali utilizzati per la costruzione. tutte queste relazioni corredate della progettazione tecnica dell'architettonico redatto dallo studio dell'Arch Bonifazi saranno oggetto di inizio iter.

2) HOTEL

E' stato redatto un progetto di massima ancora da ottimizzare e lo sara' a seguito di verifiche tecniche quale l'aspetto geologico che dovrà analizzare le modalità e le necessità strutturali compatibili con la morfologia del terreno.

Solo dopo tale analisi potrà essere determinato la modalità strutturale necessaria per la realizzazione delle ristrutturazioni previste nel progetto architettonico di massima redatto dall'Arch Bonifazi.

L'incarico e' stato conferito allo studio del Geologo David Simoncelli che procederà ed ha già collaborato con la nostra società ed e' uno dei professionisti più stimati della zona.

In allegato si rimette il preventivo dallo stesso redatto.

3) RISTORANTE

Si allega la progettazione, i pagamenti effettuati al comune riguardanti gli oneri concessori.

4) AGRICAMPING

E' stata realizzata una PUA (che si allega) in questa PUA erano ricompresi i CASALI che al tempo non era prevedibile l'utilizzo diverso ne' la legislazione favorevole alla loro ristrutturazione e quindi alla loro commercializzazione.

Questa PUA va ripresentata limitatamente agli aspetti dell'agricamping in quanto funzionale alle attivita' agricole.

E' in corso di valutazione tecnica se includere all'interno dell'agricamping la struttura attualmente realizzata solo in parte in tufo di cui però si dispone il condono edilizio sull'intero fabbricato di cui e' stato gia' realizzato l'architettonico per la realizzazione di singoli alloggi per la fittanza. Si dovrà/potrà valutare se e' il caso di realizzare una PUA limitatamente a questa valorizzazione o includerla nella precedente PUA, e' una valutazione meramente tecnica in corso di redazione. Per la parte di analisi economica e di fattibilità e' necessario procedere ad affidare appositi incarichi.

5) VALORIZZAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI

La valorizzazione dei lotti edificabili nasce dall'analisi che nella zona di PASSO CORESE/POGGIO MIRTETO/FORANO e Comuni limitrofi sono tutti gravati da vincoli paesaggistici e burocratici (Piani Regolatori scaduti, necessita' di attribuzione e vincoli comunali) che non consentono di soddisfare la crescente domanda di abitazione.

Ricordiamo che la zona e' interessata dal forte sviluppo sociale determinato dalla realizzazione in parte realizzata e in parte ancora in corso del centro logistico in Passo Corese. Attualmente e' gia' stato realizzato l'insediamento di Amazon, Leroy Marlin, Ferrero, TNT, centri distributivi commerciali per la fornitura nel canale agroalimentare

Questi insediamenti ovviamente ha comportato un forte aumento di occupazione sul territorio che non trova soddisfazione per gli aspetti abitativi e quindi vi e' un forte pendolarismo con Roma e gli altri centri ubicati nell'arco di 50-100 Km.

Sarebbe opportuno procedere alla valorizzazione dei lotti unitamente ad imprenditori e analizzare per le diverse proposte che questi potranno sottoporre alla nostra societa'

Le analisi di fattibilità economico-tecnica deve essere redatta affidando l'incarico di realizzazione.

COMMERCIALIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Può essere utilmente avviata quella relativa ai Casali, e' stato richiesto un preventivo con una azienda locale che ha già operato nel settore con buoni riscontri, allo stesso e' stato richiesto anche altre informazioni che sono in corso di acquisizione.

Dovrà essere altresì valutato la modalità di commercializzare/vendere il Compendio Hotel/Agricamping e Immobile da ristrutturare utilizzabile solo a reddito e non vendibile direttamente ma vendibile se inserito in una società autonoma.

La commercializzazione di questi immobili potrà richiedere una analisi per valutare la convenienza di carattere finanziario fiscale allo stato intuibile ma non determinata, potrà' essere necessario il conferimento dei compendi immobiliari in tutto o in parte in una società che abbia un codice ateco compatibile con le richieste di accesso alle agevolazioni economiche-tributarie.

Anche in questo caso bisognerà poi individuare a chi affidare detto incarico.

La vendita dei beni va realizzata facendo realizzare un Rendering dei progetti che verranno realizzati, sugli stessi Rendering una contestualizzazione visiva realizzata da società specializzata (Società TECMA SOLUTIONS). Successivamente alla realizzazione di questo strumento affidare il mandato ad una società leader di mercato (Engel & Völkers, Remax, Tecnocasa, Coldwell Banker, ecc) in grado di coordinare le vendite a livello nazionale ed internazionale. Importante è la velocità delle vendite. Verrà redatto altresì un filmato a cura di società (con accesso dal sito internet) che agevoleranno sicuramente la vendita. Verrà affidato altresì la realizzazione di un contest utilizzando anche agenzie presenti sul territorio consentendo ai probabili acquirenti anche ulteriori personalizzazioni e prevedendo anche particolari contratti di vendita immobiliare con reciproche garanzie (venditore-acquirente) che permette il conseguimento dei reciproci obiettivi, anche per seguire il trend, favorevole, relativo alla richiesta di questa tipologia di immobili nelle vicinanze di grandi città.

MODELLO 231 - CODICE ETICO - ORGANIGRAMMA - ATTRIBUZIONE FUNZIONI

In data 12/01/2022 e' stato trasmesso a tutti i Soci quanto elaborato dalla Società KSERVICE SRL relativamente al modello organizzativo, al codice Etico, e alle procedure interne.

Ad oggi la scrivente non ha ricevuto alcuna nota di variazione da inserire nel modello. Alla luce di quanto sopra, si dovrà procedere a deliberare sui seguenti punti:

1- alla pubblicazione del MODELLO ORGANIZZATIVO E DEL CODICE ETICO SUL SITO per poterlo poi pubblicare sul SITO INTERNET

2- deliberare e approvare l'ORGANIGRAMMA che si allega in copia

3- nominare un ORGANO DI VIGILANZA (Presidente/n. 2 membri)

4- NOMINARE con delibera:

- l'Outsourcers: la società Kservice srl

- ODV: n. 1 membro del Collegio Sindacale + n.1 membro del Consiglio + n. 1 membro esterno

- COMITATI CONFLITTI DI INTERESSI: n. 3 membri del Consiglio

SITO WEB

E' on line il sito internet AGRICOLAPARAELIOS.COM e attiva anche l'AREA RISERVATA.

Sono state inserite le possibili variazioni e suggerimenti indicati, il sito potrà in ogni momento essere oggetto di modifica e integrazione

RICHIESTA DI FINANZIAMENTI CON LA BANCA MPS

Si ricorda che e' stato deliberato ed erogato il Mutuo con la banca MPS di euro 650.000 per la parte agricola come da piano di ammortamento che si allega.

Il Piano di Ammortamento prevede un preammortamento di 12 rate pertanto per tutto l'anno 2022 (fino al 31/12/2022) l'Agricola Paraelios dovrà pagare una rata mensile di circa 1.500,00, e dal 31/01/2023 una rata mensile di circa 8.500,00 mensile, fino al 30/11/2029.

In data 11/02/2022 e' pervenuta la comunicazione di ammissione da parte del Consiglio di gestione del Fondo di Garanzia come da legge 662/96. Come anticipato nella precedente riunione, la scrivente era stata autorizzata a richiedere alla MPS un ulteriore finanziamento assistito dalla MCC Fondo di garanzia L 662/96 di euro 2.000.000 con copertura garantita di euro 1.600.000 ai fini delle ristrutturazioni della parte immobiliare. La garanzia decadrà qualora non venga speso almeno il 25% entro il 11/08/2022 salvo proroga. Il Finanziamento avrà una durata di 96 mesi con un preammortamento di 12-24 mesi.

GESTIONE DEI CREDITI DI IMPOSTA

Riguardo a tale punto, e' stato richiesto agli Istituti Bancari tutte le procedure, le modalità della cessione dei crediti fiscali. Sono stati ricevuti pertanto i fogli informativi da parte di:

- INTESA SAN PAOLO - Dr.ssa D'Onofrio

- MPS - Dr.ssa Guidobaldi

- BANCA DESIO - Dr. Crescenzi

- POSTE ITALIANE - Sig. GARGANO

Al fine di procedere alla ristrutturazione degli immobili si e' proceduto alla richiesta di preventivi:

- GEDIS SRL per la parte geologica inerente la ristrutturazione che ha fornito un preventivo che e' stato confermato in data 14/02/2022

- e' stato richiesto un preventivo anche ad una societa' di Ingegneria che ha provveduto a raccogliere tutta la documentazione e a fare un sopralluogo presente l'Arch Bonifazi e il Dr Di Nardo.

L'Architetto Bonifazi sta predisponendo e ha predisposto tutta la documentazione per poter avviare ogni attività e a supporto di altri Professionisti che dovranno intervenire nella ristrutturazione. Occorrerà procedere ad incaricare per i servizi amministrativi e contabili inerenti alla attestazione del credito per il completamento del ciclo finanziario e per la rendicontazione per l'agenzia delle entrate e per gli istituti finanziari, per la verifica dei professionisti incaricati (polizza, iscrizioni, scelta dei materiali, scelta dei fornitori, supporto scelta dell'impresa edile) oltre che dell'asseverazione del credito ai fini della cessione, e della figura di Responsabile dei Lavori da affiancare alla AGRICOLA PARAELIOS SPA per la fase esecutiva. È stata individuata per l'erogazione di tale servizio la società KSERVICE SRL alla quale e' stato richiesto un preventivo, si procederà alla richiesta di preventivi anche ad altre società individuate o da individuare.

Al fine della commercializzazione e' stato richiesto un preventivo alla agenzia Immobiliare Sabina, oltre al preventivo e' stato richiesto loro anche di indicare le campagne commerciali già svolte, il totale di fatturato nell'ultimo biennio, esempio di rendering-commerciali già posti in essere, fornire indicazioni in merito alla modalità di commercializzazione e promozione. Si procederà a valutare prima di confermare l'incarico e di richiedere altri preventivi.

NECESSITA' DI UN'AUTO AZIENDALE

Come da delibera già assunta si tra procedendo a ricercare una auto tipo Jeep aziendale possibilmente usata, per uso strettamente aziendale.

La ricerca prevede un budget di circa 15.000. In un arco temporale di breve periodo si provvederà a perfezionare tale acquisto già precedentemente deliberato.

