

**G.A.T.**<sup>®</sup>

Gruppo Acquisto Terreni  
Via Corridoni, 38 – 46100 MANTOVA  
tel. 0376 221280 – fax 0376 382612  
cell. 3465061308  
e.mail [progettogat@gmail.com](mailto:progettogat@gmail.com)



## **PRESENTAZIONE G.A.T.**

Avv. Rosanna Montecchi - Dott. Gianluca Marocci

Mantova, 8 ottobre 2009

## INDICE

	<b>pag.</b>
<b>Premesse</b>	3
<b>Obiettivo</b>	4
<b>La società</b>	4
Struttura legale	4
<b>La fiscalità</b>	6
L'acquisto del terreno	6
IRES	6
IRAP	6
IVA	7
Distribuzione utili e capital gain	7
<b>La realizzazione pratica</b>	8
<b>Alleanze strategiche</b>	8
<b>Il Fondo</b>	9
<b>Prodotti</b>	9
Produzione agricola	9
Ricettività e agriturismo	10
<b>Il mercato</b>	11
<b>La gestione del rischio</b>	12
Il rischio di tasso	12
Il rischio di immobilizzazione	13
Il rischio di impresa	14
<b>Il capitale richiesto</b>	14
L'attuale piano di sviluppo	14
La sicurezza dell'investimento	18

## **Premesse**

Nel 2009 sono nate più aziende agricole che industriali. Nel primo trimestre 10.269 contro 9.014 (fonte Infocamere). Il terreno agricolo è visto non più solo come bene anticiclico o bene rifugio ma anche come effettiva opportunità di investimento produttivo con possibilità di ritorni interessanti. Ai benefici del riavvicinamento alla terra una platea sempre più vasta inizia ad associare una possibilità concreta di una rendita economica adeguata ed una sicura rivalutazione del capitale. Il terreno agricolo ha come caratteristica intrinseca, infatti, una sempre maggiore scarsità a causa della cementificazione selvaggia in atto nelle nostre zone di pianura, e la capacità autonoma di rigenerarsi ad ogni ciclo produttivo. In altre parole è l'unico bene produttivo che non rischia l'obsolescenza e garantisce beni di prima necessità, la cui domanda non può che incrementare con l'aumento della popolazione. L'unico difetto è il costo unitario e la diminuzione dell'utilità marginale al di sotto di una determinata soglia, variabile a seconda della coltivazione e delle condizioni del terreno stesso. Non è un caso che tutti coloro che dispongono di somme ingenti possiedano tenute prestigiose più o meno estese e sempre più spesso coltivate con metodi biologici a salvaguardia della salubrità dell'ambiente.

Mettersi insieme dunque e acquistare una tenuta agricola da condurre secondo le più moderne metodologie biologiche e beneficiare dei prodotti genuini e dal sapore autentico, è questa l'idea da cui scaturisce il progetto G.A.T. Gruppo Acquisto Terreni:

- 50 soci per un investimento complessivo di circa un milione di euro per l'acquisto e la conduzione di un fondo agricolo.
- Una società strutturata per garantire i soci nell'investimento e una dimensione eco-solidale orientata all'accorciamento della filiera per

garantire all'impresa un mercato svincolato dai legami soffocanti della Grande Distribuzione e dell'agricoltura convenzionale.

- Un'attenzione particolare all'ambiente che oltre a sottrarre territorio e alimenti all'avvelenamento con pesticidi chimici, si traduce in una maggiore piacevolezza della corte agricola in grado così di accogliere ospiti all'interno di una piccola attività agrituristica, consentendo di differenziare ulteriormente le fonti di reddito.

### **Obiettivo**

L'obiettivo della società è quindi quello di fornire una valida alternativa all'investimento tradizionale dando voce alle necessità di tutela del territorio, ed al desiderio di riavvicinarsi alla terra da parte di una larga parte della platea cittadina raccogliendo un gruppo di investitori intorno alla costituzione di una società agricola con produzione biologica.

### **La società**

#### *La struttura legale*

Il Gruppo Acquisto Terreni si costituisce nella forma di una società di capitali, e più precisamente come "Società agricola a responsabilità limitata" ed al fine di tutelare nel migliore dei modi l'investimento dei soci e le direttive ecologiche vengono inoltre introdotte alcune specificità. Viene infatti riconosciuto ai soci un diritto di recesso al di fuori delle motivazioni riconosciute dalla legge, liberamente esercitabile dopo il secondo esercizio di attività. Il recesso obbliga la società a liquidare il socio entro sei mesi dalla richiesta attraverso la riduzione del patrimonio sociale (con le riserve di capitale o di utili), oppure attraverso l'acquisto della quota da parte di tutti i soci, oppure di uno solo dei soci, o ancora

l'acquisto della quota da liquidare da parte di un terzo. Il socio viene così vincolato solo nei primi due anni a non uscire dalla società, per non metterla in difficoltà nel suo periodo più critico, quando cioè deve mettere radici nel territorio, incrementare la produzione e rafforzare la propria struttura finanziaria mantenendo gli eventuali utili all'interno. Dal terzo esercizio in avanti viene concesso al socio di esercitare il suo diritto riconosciuto dallo Statuto societario di recedere, ma con delle differenze. Tra il terzo ed il quinto anno viene mantenuto un incentivo a restare all'interno della società, o al limite a cedere la propria quota al di fuori del meccanismo di recesso, mediante una penale del 5% sulla quota di patrimonio netto spettante, comprensiva della quota di utili eventuali. Dal sesto esercizio in avanti invece tale facoltà di recedere dalla società diviene del tutto libera ed esercitabile, al “valore di mercato” verificato ogni due anni a mezzo di una perizia fatta appositamente, fermo restando che la soluzione auspicabile per la società in caso di realizzo della quota da parte di un socio rimane quella della cessione della quota, accessibile anche nei primi due anni, in quanto la devoluzione del patrimonio può rendere alla lunga instabile la struttura finanziaria della società. In altre parole qualora un socio dovesse rientrare nella disponibilità del proprio investimento, è sempre libero di cederla a terzi graditi alla società.

Altra caratteristica specifica del GAT è la sostanziale uguaglianza tra tutti i soci, in quanto l'investimento viene suddiviso in 100 quote, di cui ciascun socio può sottoscrivere da una ad un massimo di quattro quote, senza creare così soci in grado di controllare da soli o quasi l'intera società. La quota del patrimonio posseduta da ciascun socio è infatti determinante al fine dell'espressione del voto all'interno dell'Assemblea dei soci, organo sovrano che può decidere in merito all'indirizzo da dare alla società, così come in merito a qualunque argomento che possa essere posto in

discussione. Toccherà poi al Consiglio d'Amministrazione porre in essere quanto deliberato dall'Assemblea ed amministrare coerentemente la società.

## **Fiscalità**

### *Acquisto del terreno*

La Società agricola a responsabilità limitata godrà dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina che consente la riduzione dell'imposta di registro e ipotecaria in misura fissa di € 129,11 ciascuna e l'imposta catastale all'1% sull'acquisto del terreno in qualità di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), al posto delle aliquote ordinarie complessivamente considerate del 18%.

### *IRES*

Trattandosi di impresa agricola, l'imposta sui redditi della società (IRES) sarà sulla base del reddito catastale del terreno per tutto quanto riguarda l'attività agricola e le attività connesse, ivi incluse l'attività di agriturismo, di trasformazione dei prodotti e la produzione di energia elettrica attraverso i pannelli fotovoltaici (in quest'ultimo caso in particolare, grazie al dimensionamento dei pannelli al di sotto del limite indicato dalla stessa Agenzia delle Entrate a mezzo Circolare).

### *IRAP*

A tutt'oggi l'aliquota relativa all'IRAP è del 2,1 % su una base imponibile identificabile nell'utile d'esercizio incrementato delle spese relative al personale dipendente. Nel futuro tale aliquota è teoricamente destinata ad incrementare sino al 3,75%, ma tale incremento è stato rinviato un tale numero di volte da avere almeno parzialmente perso di credibilità. In ogni caso, stante la base

imponibile piuttosto modesta, si tratta in ogni caso di somme contenute.

#### *IVA*

Ai fini IVA l'attività agricola con un fatturato superiore ad € 20.658,28 ricade nel regime ordinario, per cui l'IVA a credito (dagli acquisti) si sottrae all'IVA a debito (sulle vendite) per determinare l'importo dell'IVA a credito o da versare nei termini ordinari di liquidazione mensile o trimestrale (per opzione). Stante l'importo delle spese iniziali di ristrutturazione e di costruzione della serra fotovoltaica si prevede un consistente importo di credito IVA, per cui sarà possibile anche accedere al rimborso del medesimo.

#### *Distribuzione utili e capital gain*

Gli utili distribuiti ai soci, così come le plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote, sono imponibili ai fini IRPEF in capo ai soci medesimi solo per il 49,72% del loro valore solo nel caso di partecipazioni qualificate. Stante la peculiare suddivisione del capitale sociale in 100 quote ed il fatto di non poterne sottoscrivere più di 4 per singolo soggetto, la partecipazione non può mai essere qualificata (cioè superiore al 20% del capitale sociale della Srl) e la distribuzione di utili nel G.A.T. sarà sempre assoggettata ad imposta sostitutiva del 12,50% a titolo definitivo.

Facciamo due esempi numerici:

- Distribuzione di utili

€ 1.000,00 di utili distribuiti a ciascun socio

€ 125,00 è l'imposta sostitutiva che verrà trattenuta e versata dalla società.

In conclusione il socio riceverà € 875,00 netti per ogni € 1.000,00 di utile distribuito e non sarà obbligato a presentare alcunché in dichiarazione.

- Plusvalenza da cessione di quota

€ 20.000,00 patrimonio netto versato dal socio

€ 24.000,00 prezzo incassato per la cessione della quota relativa

€ 4.000,00 sarà la plusvalenza risultante (24.000,00 – 20.000,00)

Alla plusvalenza sarà applicata un'imposta sostitutiva pari al 12,50% e quindi verserà € 500,00 in sede di dichiarazione dei redditi.

### **La realizzazione pratica**

Questa è una forma di società a responsabilità limitata in cui i soci partecipano attraverso il versamento di una quota societaria. La partecipazione non vincola alla prestazione d'opera a favore della società, ed al contempo dà il diritto di partecipare alle decisioni della società attraverso il voto in assemblea. Organo amministrativo della società è il Consiglio di Amministrazione eletto dall'assemblea dei soci, che ha il compito di tradurre operativamente l'indirizzo della società. Primo dovere dell'Assemblea sarà di nominarlo e nell'atto costitutivo sarà quindi così determinato da cinque componenti:

Dott. Gianluca Marocci

Avv. Rosanna Montecchi

a garanzia del mantenimento delle finalità e dell'eticità della società;

due soci partecipanti che diano la loro disponibilità

che hanno inoltre una funzione di garanzia per tutti i soci, operando direttamente e controllando l'operato di chi lavora;

ed il contadino che segue i lavori direttamente.

Questo stesso Consiglio d'Amministrazione si occuperà di tradurre le direttive del consulente agronomo in realtà sul campo attraverso

l'opera di un dipendente fisso con una valida esperienza pluridecennale coadiuvato quando necessario, da manodopera avventizia e/o dai soci che, personalmente, desiderassero dare una mano.

### **Alleanze strategiche**

La società per le sue caratteristiche ecologiche e solidali, punta ad un'alleanza strategica con i GAS, Gruppi di Acquisto Solidale, che operano attraverso una logica di partnership con il fornitore, consentendogli di ottenere dei margini superiori, a fronte di un prodotto di qualità e di una modalità di produzione eco-compatibile. Un ulteriore importante partnership strategica sarà quella con i vari G.A.T. presenti sul territorio, che potranno così integrare i prodotti, scambiarsi metodologie ed esperienze, e non da ultimo valorizzare il marchio stesso del GAT, come sinonimo di prodotti di sicura provenienza, non trattati chimicamente. In definitiva lo sviluppo del marchio di qualità avrà conseguenze positive anche sulla rivalutazione della quota investita.

### **Il mercato**

Il mercato cui si rivolge l'attività è quello dei prodotti agricoli biologici, ed in particolare quello della filiera corta, e cioè GAS, mercati contadini, ristorazione di qualità e vendita diretta. Al fine di acquisire più rapidamente clientela locale, è prevista anche l'adozione di una moneta complementare (SCEC). Il mercato agricolo tradizionale è infatti in mano a grandi operatori che decidono il prezzo sulla base di variabili del tutto estranee alla produzione dei beni. Questo ha portato nel tempo i contadini tradizionali ad essere sempre più in difficoltà, in quanto privi di potere contrattuale, mentre i grandi operatori hanno eroso man mano la loro quota di profitti.

La scelta del biologico risponde dunque ad un doppio ordine di motivazioni. Grazie alla condivisione di valori etici ed ecologici si è costruita una nuova alleanza tra produttori agricoli e consumatori, con il contributo di attori quali i GAS ed i mercati contadini che consentono all'impresa agricola di vendere con prezzi molto più interessanti senza dover mettere in piedi strutture di vendita onerose. In prospettiva quindi il marchio del GAT si propone di diventare sinonimo di prodotto biologico di sicura provenienza, e la diffusione dei GAT stessi sul territorio nazionale contribuirà alla valorizzazione del marchio e in definitiva al sostegno dei prezzi di vendita dei nostri prodotti.

Il mercato dei prodotti biologici tout-court inoltre, pur non considerando i canali tipici della filiera corta, sta crescendo in maniera esponenziale negli ultimi anni, segno di un sempre maggior gradimento da parte del pubblico che fa ben sperare in termini di sviluppo futuro. L'ampliamento del mercato dovrebbe infatti garantire sbocchi per tutti i produttori e limitare il problema della concorrenza di prezzo.

### **La gestione del rischio**

L'intero progetto, essendo indirizzato a tutela del piccolo investitore è impostato alla riduzione massima possibile del rischio.

I rischi cui si espone un investitore sono sempre:

- rischio di tasso
- rischio di immobilizzazione dell'investimento
- rischio di impresa

#### *Rischio di tasso*

Il rischio legato alla variazione, e più specificamente, all'incremento dei tassi di interesse è completamente eliminato dal ricorso al solo capitale dei soci. Non esiste alcuna forma prevista all'interno del

progetto di indebitamento con istituti finanziari. Perciò il rischio legato alla fluttuazione dei tassi di interesse è pari a zero.

### *Rischio di immobilizzazione dell'investimento*

La struttura societaria è stata studiata appositamente per consentire ai soci le migliori possibilità di uscita dall'investimento. In primis la numerosità dei soci consente di moltiplicare per 50 volte la possibilità di cedere la quota ad un altro socio, così come moltiplica i contatti dei soci per trovare altri soggetti desiderosi di acquistare la quota del socio uscente. In secondo luogo al socio è data dallo statuto la facoltà di recedere dalla società, a partire dalla fine del secondo esercizio di attività. Questa non è una norma comune all'interno delle società di capitali, perché l'uscita dei soci è un evento potenzialmente dannoso per la società, in quanto può generare squilibri finanziari. Si capisce immediatamente quanto un'uscita massiccia di soci dalla compagine sociale possa mettere in seria difficoltà qualunque società. E' per questo che tale facoltà è concessa solo dopo la fine del secondo anno, dando la possibilità alla società di rafforzare nel frattempo la propria struttura finanziaria, in altre parole, la società generando liquidità consente di pagare al socio il recesso senza restare a corto di fondi. Rimane ferma ovviamente la possibilità per il socio di cedere la propria quota in qualsiasi momento. E' evidente che lo scopo non è quello di favorire un massiccio esodo dei soci a partire dal terzo anno, ma quello di consentire l'uscita il più possibile indolore a coloro che ne avessero una reale necessità, ed al contempo di consentire un naturale ricambio dei soci ad un tasso moderato (2 o 3 all'anno) a partire dalla fine del quinto anno realizzando il proprio investimento. Si confida inoltre che arrivando ad una stabilità dell'impresa intorno

al quinto esercizio ci possano essere utili distribuibili in misura tale da scoraggiare l'uscita dei soci.

*Rischio di impresa*

L'assenza di indebitamento e quindi di oneri finanziari, consente di ipotizzare diverse strategie di minimizzazione del rischio di impresa. Non è necessario infatti rincorrere volumi di fatturato al fine di rimborsare quote di prestiti, ma è possibile quindi concentrarsi unicamente su quanto genera un utile. L'intera attività qui prospettata è basata infatti su criteri di estrema prudenza, programmando l'evoluzione graduale dell'impresa, ed è prevista inoltre una strategia di uscita che non comporta oneri. In altri termini, se le attese di mercato non dovessero essere confermate, la società può mantenersi conservando l'intero patrimonio e ottenere comunque degli utili. Ciò è reso possibile dalla natura intrinseca del bene, produttivo in se stesso.