



b. plan  
relazione programmatica del  
Progetto Gaia

in queste pagine si espone un progetto con relativo business plan di quello che sarà il Progetto Gaia, il progetto (in fase di sviluppo anche in rete tramite un progetto di crowdfunding: <https://www.produzionidalbasso.com/project/ri-fabbrica-progetto-gaia/>) nasce dall'idea dei soci dello Studio Cerquetti, un'attività già in essere dal 2010.  
buona lettura

## LO STUDIO

Lo Studio Cerquetti società in accomandita semplice nasce nel 2010 dall'unione delle competenze di Carlo, agente generale assicurativo (come suo padre Ugo) e di Claudio, figlio di Carlo, abilitato all'intermediazione assicurativa ed amministratore di condominio iscritto all'Associazione Nazionale-Europea di Amministratori d'Immobili.

Nasce quindi una società la cui attività ed attitudine è la "gestione del rischio" e di servizi.

poco dopo la nascita dello Studio entra in società Federica Tinnirello (esperta in amministrazione oltre ad una preparazione scolastica "umanistica") per diventarne amministratrice.

Lo Studio Cerquetti si posiziona nel mercato con prudenza, solidità e dinamismo nel seguire i cambiamenti sia del mercato che delle normative vigenti, diversificando il suo Business per tutelarsi da imprevisti del mercato, operando con una vasta clientela ma con un focus sulla famiglia ed il privato piuttosto che con il business to business con altre società/aziende.

Studio Cerquetti localmente (provincia di Rimini e Forlì-Cesena) è un "brand" conosciuto sinonimo di cura e attenzione.

## L'IDEA

Il progetto Gaia è un progetto promosso dallo Studio Cerquetti e consiste nella costituzione di una società di capitali (s.p.a.) che si occupi di amministrazione e riqualificazione di immobili.

Lo Studio opera già [oggi](#) nel settore dell'amministrazione condominiale, con il progetto Gaia si ambisce a riqualificare, ristrutturare, RIFABBRICARE gli edifici rendendoli ecosostenibili (recupero acqua piovana, sistemi di energie rinnovabili con impianti a ISOLA, riduzione dell'escursione termica, bike sharing condominiale, creazione di orti sui lastrici solari, risparmio energetico degli impianti, compostiera condominiale), il progetto coinvolge edifici in gestione ed edifici di proprietà; non è contemplata la costruzione di nuovi edifici ma unicamente la riqualificazione dell'esistente poiché non giudichiamo sostenibile una ulteriore edificazione in nessuna area urbana o extraurbana.


Lo Studio opera nelle province di Rimini e Forlì-Cesena ma il progetto ha un palcoscenico nazionale che, solo una volta che il progetto sarà in una fase attuativa avanzata, guarderà anche all'Europa, più nello specifico a Spagna, Grecia, Romania.

Chi decide di sostenere il progetto si candida di fatto a diventare socio della società per azioni che verrà e rendere di fatto, tramite il lavoro di tanti piccoli artigiani, le città più vivibili e sostenibili.

## IL MERCATO

le prospettive sono di CRESCITA e di ENTRATA in un mercato che non ha investito e che quindi non è SATURO; il mercato immobiliare in Italia vive un momento particolare, dal 2006 ad [oggi](#) il settore ha perso circa oltre 1/3 del fatturato\*; vi è comunque sul mercato una elevata presenza di immobili sfitti, in Italia sono circa 5 600 000\* e ad [oggi](#) sono 3,3 milioni le persone con disagi abitativi\*, ciò che emerge è quindi una situazione ALTAMENTE problematica ma che può presentare concrete OPPORTUNITA', creando un'offerta per una domanda già alta: 3,3 milioni di persone a cui viene offerto di sostenere il costo di un affitto riducendo i costi che derivano dai consumi (acqua, luce, gas, immondizia) grazie alle innovazioni portate dagli interventi di quello che è il PROGETTO GAIA.

## LA STRATEGIA

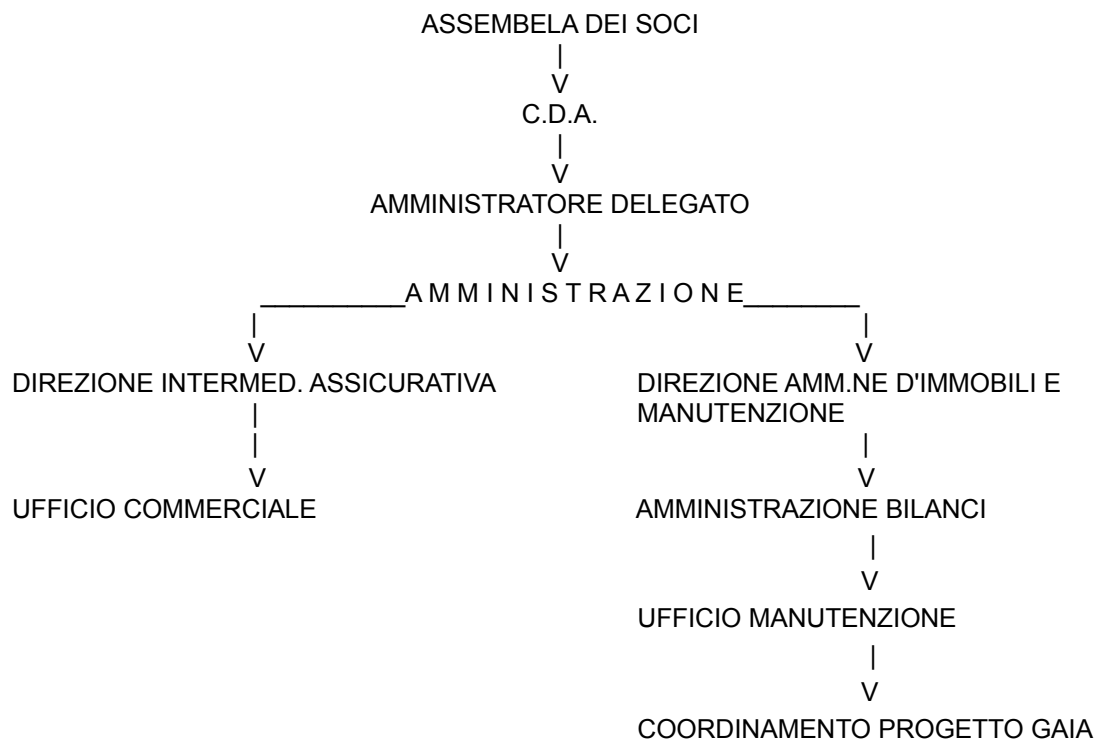
obiettivo:	consolidare un percorso di gestione immobili, inizialmente come amministratori di condominio e/o affittuari con iniziativa di sub-affitto, il tutto in partnership con artigiani del settore edile ed impiantistico per l'innovazione degli edifici; in un secondo momento, anche tramite l'eventuale reinvestimento TOTALE degli utili accantonati in azienda per i primi 3 anni, come proprietari di immobili da destinare alla "ristrutturazione energetica" e poi all'affitto. il risultato sarà quello di aver creato una società che darà regolari rendite con un trend di crescita pacatamente regolare e con un solido patrimonio immobiliare ed un innovativo patrimonio tecnologico.	
risorse a disposizione:	una rete già in essere, in continua espansione, di specialisti e di tecnici in opera collaborativa con l'amministrazione condominiale che già in essere costituisce un prezioso avviamento per quanto concerne clientela e capitale:	
	settore edile	STRATEGICO per quello che concerne la predisposizione degli immobili ai nuovi impianti PROTAGONISTA diretto per quello che riguarda le coibentazioni relative al risparmio energetico
	settore idraulica	utilizzo di impiantistica per il recupero delle acque meteoriche, impiantistica correttiva/migliorativa degli impianti già in essere (come il collettore nella figura accanto) che permettono una forte innovazione con costi di intervento ridotti
		
	settore elettrico	miglioramento dell'impianto di riscaldamento; modifiche strutturali più impattanti e rilevanti (dove possibile da parete a pavimento) per un impianto migliore e comunque dove a parità di consumi/potenza più PERFORMANTE installazione di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili (eolico/fotovoltaico) e gestione degli stessi con sistemi a isola dotati di componenti innovative come inverter più piccoli e performanti anche nell'utilizzo oltreché nelle prestazioni*

lo Studio ha un introito nel settore immobiliare che si divide in 3 (tre) competenze principali che costituirebbero di fatto 3 entrate diverse così differenziate:

- 1- AMMINISTRAZIONE D'IMMOBILI
- 2- MARGINE DI PROFITTO NELLA SUB-LOCAZIONE
- 3- MARGINE DI PROFITTO NELLA RISTRUTTURAZIONE (DAL 3% AL 7%)

## L'ORGANIZZAZIONE

il soggetto che nascerà sarà una società di capitali così organizzata:



## LO STUDIO IERI, OGGI.....DOMANI

premessa sulle previsioni economiche:

macro: per il 2015 l'ISTAT prevede un aumento del PIL dello 0,5% e dell'1% nel 2016\* i prezzi delle case tenderanno a scendere anche nel 2015\* anche se le previsioni dell'Istituto di Ricerca e Management International Institute for Management Development di Losanna annunciano il rischio di un nuovo crollo dei mercati e del conseguente collasso economico nella primavera del 2015\*

micro: la tipologia di investimento di capitale, di tipologia a basso rischio, su scala nazionale (internazionale solo in una fase successiva) consentirà il "rientro dell'investimento" inteso come ritorno economico nel lungo periodo: 6 anni (9 anni nel caso il c.d.a. approvi il totale reinvestimento degli utili in azienda per i primi 3 anni); per quantificare il reale valore dell'avviamento sopra citato, segue una bozza di STATO PATRIMONIALE relativo al 2013:

- credito coop RETENERGIE	500,00	ATT
- polizza KEYMAN Carige	1400,00	ATT
- debiti verso altri finanziatori	1800,00	PASS
- impianti e macchinari	3500,00	ATT
Cash inflow €	31 648,00	
Cash outflow €	25 560,00	
CONTO ECONOMICO	6088,00	ATT

va sottolineato che il 2014 è stato un anno importante (successivo ad un rinnovamento societario che ha comportato anche il trasferimento della sede operativa e legale) i cui conti devono essere ancora definiti nello specifico, soprattutto per quanto riguarda il cash inflow, comunque in aumento, e che ha visto una riduzione del cash outflow di 4 200,00 con un conto economico in miglioramento; il Progetto Gaia genererà un volume di affari annuale costante che si può così quantificare:

2015	Cash inflow €	40 000,00
	Cash outflow €	20 000,00
2016	Cash inflow €	60 000,00
	Cash outflow €	40 000,00
2017	Cash inflow €	60 000,00
	Cash outflow €	40 000,00
2018	Cash inflow €	80 000,00
	Cash outflow €	20 000,00
2019	Cash inflow €	80 000,00
	Cash outflow €	20 000,00
2020	Cash inflow €	80 000,00
	Cash outflow €	20 000,00

salvo errori e/o omissioni

Studio Cerquetti s.a.s.

Via Circonvallazione Occidentale 14/a  
47921 Rimini -RN-  
tel./fax +39 0541 55222  
[info@studiocerquetti.it](mailto:info@studiocerquetti.it)  
PEC: [studiocerquetti@arubapec.it](mailto:studiocerquetti@arubapec.it)



Rimini, 19 gennaio 2015

#### LINK ED APPROFONDIMENTI

\*[www.economy2050.it](http://www.economy2050.it) del 22 nov.2012

\*[www.sicet.it](http://www.sicet.it)

\*[www.saca24.ilsole24ore.com](http://www.saca24.ilsole24ore.com)

\*[www.istat.it/archivio/137380](http://www.istat.it/archivio/137380) del 03 nov 2014

\*[www.rischiocalcolato.it/forum/mercato immobiliare/bolla immobiliare](http://www.rischiocalcolato.it/forum/mercato%20immobiliare/bolla%20immobiliare)

\*[www.rischiocalcolato.it/.../prossima crisi economica...](http://www.rischiocalcolato.it/.../prossima%20crisi%20economica...)

\*<http://www.apigor.it/mop.html>

#### ALLEGATI

preventivi progetti pilota di intervento

allegato installazione impianto con sistema ad isola

**apigor S.r.l.**

via di Saliceto, 40128 Bologna - p.iva 0275



## Conferma d'Ordine

Data Doc.	Numero Doc.	Codice Cliente	Data Consegna*
18/08/2014	014018	0740	27/09/2014

Indirizzo di Consegna	Indirizzo di Fatturazione
<b>CERQUETTI</b>  via S.Di Giacomo, 47900 - RIMINI (RN) Italia	<b>CERQUETTI</b>  via S.Di Giacomo, 47900 - RIMINI (RN) P. IVA: Cod. Fis

pagina 1

Codice	Descrizione	Unità	Qtà	IVA%	Prezzo (€)	Sc%	Importo (€)
MOE00190 01API	APIGOR MOE P-100 Unità centrale. Controllo immissione energia in rete con inseguimento istantaneo dei consumi. Gestione accumulo energia non utilizzata . - Pot.max.AC: 900 W - Dim. : 600x450x130 mm - Peso: 7,2 kg	PZ	1	10	1.120,00		1.120,00
KFV100250 1API	Kit moduli fotovoltaici per MOE-100 Comprende: - 4 moduli fotovoltaici 60 celle in Si-poli - 4 connettri MC4 a "Y" per collegamento in parallelo dei moduli - 4 coppie connettri MC4 - struttura per il montaggio dei moduli su falda inclinata	PZ	1	10	900,00		900,00
KGB002400 1API	Gruppo accumulo 24V - 2,4 kWh per MOE P-100 Comprende: - 2 accumulatori AGM 12V 100 Ah - Cavo di connessione	PZ	1	10	399,00		399,00

Imponibile	IVA%	Imposta
2.419,00	10	241,90
0,00	0	0,00
0,00	0	0,00
0,00	0	0,00
0,00	0	0,00

Totale Imponibile	2.419,00
Totale Imposta	241,90
<b>Totale Documento</b>	<b>€ 2.660,90</b>

Note
La data di consegna può subire variazioni. Trasporto del materiale a cura del Cliente

Tipo e Forma di Pagamento
Bonifico Bancario 50% conf. ordine - 50% avv. merce pronta

\* La data di consegna prevista è soggetta a variazioni.

\_\_\_\_\_  
Timbro e firma per accettazione

Da [redacted]@apigor.it  
A : "Claudio" claudio@studioerquetti.it  
Cc :  
Data : Thu, 03 Jul 2014 19:35:00 +0200  
Oggetto : Re: Apigor - Richiesta web.: informazioni per acquisto

Buongiorno Sig. Claudio,

Di seguito i prezzi dei prodotti:

<b>MOE-100</b>	Unità centrale di controllo dell'immissione in rete con inseguimento del carico Utilizzabile con generatori fotovoltaici fino a 1.000 Wp. Inverter compreso Generatore fotovoltaico non compreso	<b>€ 850,00</b>
<b>MOE P-100</b>	Unità centrale di controllo dell'immissione in rete con inseguimento del carico e stoccaggio dell'energia. Utilizzabile con generatori fotovoltaici fino a 1.000 Wp. Inverter compreso Gruppo di accumulo non compreso Generatore fotovoltaico non compreso	<b>€ 1.120,00</b>
<b>MOE-FV50</b>	Generatore fotovoltaico per MOE-100 e MOE P-100 Comprende 2 moduli fotovoltaici da 250 Wp, connettori MC4, struttura di montaggio standard per tetto inclinato (tipologie diverse su richiesta). Generatore fotovoltaico per MOE-100 e MOE P-100	<b>€ 550,00</b>
<b>MOE-FV100</b>	Comprende 4 moduli fotovoltaici da 250 Wp, connettori MC4 per il collegamento in parallelo, struttura di montaggio standard per tetto inclinato (tipologie diverse su richiesta).	<b>€ 900,00</b>
<b>MOE GB-100</b>	Gruppo di accumulo per unità centrale MOE P-100 2.4 kWh AGM 24 V.	<b>€ 399,00</b>

Tutti prezzi sono trasporto ed IVA esclusi.

il MOE-100 può essere usato sia con due sia con quattro moduli (kit MOE FV-50 e MOE FV-100).

I kit in questione non devono obbligatoriamente essere acquistati con il MOE; se possiede già o ha modo di recuperare nella sua zona due o quattro moduli fotovoltaici da 250 Wp - 60 celle in silicio poli o mono cristallino - può utilizzarli al posto del kit (se ha dei dubbi sulla compatibilità può inviarmi la scheda tecnica dei suoi moduli per una verifica).

I costi di spedizione saranno quotati in fase di conferma d'ordine.

Per poter usufruire delle detrazioni fiscali del 50% deve utilizzare l'apposito modulo di bonifico (predisposto dagli sportelli bancari e/o dai vari software di Home Banking) citando l'Art.16-bis del DPR 917/1986 (o equivalenti) relativo a "Ristrutturazione edilizia". La fattura andrà allegata alla dichiarazione dei redditi.

Rimango a sua disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.  
Cordiali saluti

allegato dimensionamento termoconvettori per aree geografiche

- **MOLTO FREDE**: zone dove le temperature medie invernali sono comprese tra -15 °C e 0°C
- **FREDE**: zone dove le temperature medie invernali sono comprese tra -5° C e +5°C
- **TEMPERATE**: zone dove le temperature medie invernali sono comprese tra 5°C e 10°C
- **MITI**: zone dove le temperature medie invernali sono comprese tra 8°C e 15°C
- **CALDE**: zone dove le temperature medie invernali sono comprese tra 12°C e 15°C

Per ogni area geografica possono essere identificati dei coefficienti di riscaldamento che varieranno anche in funzione della destinazione d'uso del locale da riscaldare

- Camere da letto, cucine, corridoi

<b>MOLTO FREDE</b>	coeff. 5-6
<b>FREDE</b>	coeff. 4
<b>TEMPERATE</b>	coeff 3
<b>MITI</b>	coeff. 2-3
<b>CALDE</b>	coeff 2

- Sale da pranzo, salotti, bagni

<b>MOLTO FREDE</b>	coeff. 6
<b>FREDE</b>	coeff. 4-5
<b>TEMPERATE</b>	coeff 3-4
<b>MITI</b>	coeff. 3
<b>CALDE</b>	coeff 2

Modello/ Potenza	Coeff. 2	Coeff. 3	Coeff. 4	Coeff. 5	Coeff. 6
PLANO 45 500W	8 m2	6,5 m2	5,5 m2	5 m2	4 m2
PLANO 65 800W	13 m2	11 m2	9 m2	8 m2	6,5 m2
DEKO 1000W	16 m2	13 m2	11,5 m2	10 m2	8,5 m2
PLANO 95 1300W	22 m2	17 m2	15 m2	13 m2	10,5 m2

Il consiglio tecnico 



In case con un buon grado di isolamento, **1°C meno** di temperatura ambiente significa ottenere un risparmio del **7%**

allegato montaggio e cablaggio impianto



## STUDIOLUCE

IMPIANTI ELETTRICI E TECNOLOGICI  
WWW.STUDIOLUCE-RIMINI.IT

PREVENTIVO

ALL'ATTENZIONE DI: <b>Claudio Cerquetti</b>	RIFERIMENTO N : <b>P 008-2014</b>	DATA: <b>11 AGOSTO 2014</b>
COMMITTENTE: [REDACTED]	CONSEGNA:	VALIDITÀ OFFERTA:
LOCALITÀ: [REDACTED]	PAGAMENTO: <b>A FINE LAVORI</b>	SCADENZA:

OGGETTO: **Montaggio e Cablaggio Impianto Fotovoltaico**

DETTAGLI:

<u>Descrizione</u>	<u>Importo</u>
- Montaggio e Cablaggio Impianto Fotovoltaico "MOE P 100"	1800,00 €

TOTALE **1800,00 €**

Operazione senza applicazione di IVA ai sensi dell'articolo 1 comma 100, Legge 244/2007. Regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e per i lavoratori in mobilità, art. 27 comma 1 e 2 Decreto Legge n. 98/2011.

ACCETTAZIONE:

TIMBRO E FIRMA  
STUDIOLUCE



TIMBRO E FIRMA  
COMMITTENTE



STUDIOLUCE S.p.A.  
Impianti Elettrici e Tecnologici  
P.O.A. [REDACTED]

allegato opere murarie

**RN EDIL SUPERFICI**  
[redacted]  
- RISTRUTTURAZIONI EDILI  
- DEMOLIZIONI E RIFACIMENTI  
DI ESTERNI E INTERNI

Rimini, li 30/09/2014

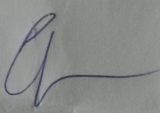
Oggetto: assistenza muraria alle opere di installazione a tetto di pannelli fotovoltaici in Rimini [redacted] in ditta Cerqueti [redacted]

Le opere consistono nell'esecuzione di tracce murarie da tetto fino all'appartamento, passando dal vano scala con l'ausilio di ponteggi e di ogni mezzo necessario per la sicurezza dell'operatore.

Le opere prevedono: il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e il ripristino delle tracce compresa l'imbiancatura delle stesse.

**Il tutto come sopra descritto a corpo 2.500,00 €**

La fornitura di acqua e luce si intende a carico della committenza.



RN - EDIL SUPERFICI [redacted] - RN - Cell [redacted]