



OASI INTENZIONALE

MEDITERRA

*Un modello integrato di salute, agricoltura rigenerativa
e comunità intenzionale*

Executive Deck per Investitori e Partner
Montecchio di Verona, Italia

Documento di presentazione — versione investitori



1. Executive Summary

Oasi Intenzionale Mediterra è un progetto di sviluppo di un centro polifunzionale per la salute integrativa, l'agricoltura rigenerativa e l'ospitalità consapevole, su un terreno di circa 22 ettari nei pressi di Montecchio di Verona (Avesa, VR).

Il progetto nasce da un gruppo consolidato di professionisti — medici, terapeuti, architetti, agronomi, educatori — che condividono una visione di salute e benessere basata sull'integrazione tra medicina convenzionale e complementare, alimentazione, contatto con la natura e pratiche di consapevolezza.

Il modello di business si fonda su tre linee di ricavo principali, sviluppabili per fasi: **Holistic Healing Center** (percorsi di salute integrativa, settimane tematiche, ritiri — B2C, ricavi da subito); **Agriturismo e ristorazione in permacultura** (vendita di prodotti biologici, ristorazione, ospitalità — B2C/B2B); **Formazione** (corsi di permacultura, meditazione, medicina integrativa, percorsi per operatori — B2C, alto margine, scalabile anche online).

Componenti aggiuntive (scuola, comunità residenziale, ricerca su modelli energetici ed economici alternativi) sono previste come sviluppo di fase 2-3, non come parte del piano di investimento iniziale.

[DA COMPLETARE] Richiesta di investimento, valutazione pre-money, struttura dell'operazione, orizzonte di rientro: dati da definire con un advisor finanziario/legale prima della presentazione a investitori istituzionali.

2. Il Contesto di Mercato

Il progetto si colloca in tre mercati in crescita a livello globale ed europeo: il turismo del benessere (wellness tourism), la medicina integrativa/complementare, e l'agricoltura rigenerativa/agriturismo esperienziale. In Italia, il settore degli ecovillaggi e delle comunità intenzionali è ancora di nicchia ma in espansione, con una domanda crescente di esperienze di rigenerazione personale legate alla natura.

[DA COMPLETARE] Dati di mercato aggiornati e benchmark comparabili, da inserire con fonti verificate.

3. Il Modello: Aree di Attività e Fonti di Ricavo

Area	Offerta	Fonte di ricavo	Fase
Salute integrativa	Settimane tematiche, check-up energetico, percorsi personalizzati, Holistic Healing Center	Vendita diretta di percorsi e sessioni	Fase 1
Agricoltura e ristorazione	Prodotti bio/omeodinamici, ristorante vegetariano/vegano, vendita surplus	Vendita prodotti, ristorazione, B2B con negozi/mercati locali	Fase 1
Formazione	Corsi di permacultura, meditazione, medicina integrativa per operatori	Rette corsi, certificazioni, formazione online	Fase 1-2
Ospitalità	Soggiorni, ritiri, eventi, cerimonie	Pernottamenti, pacchetti esperienziali	Fase 2
Educazione	Scuola con metodo pedagogico integrato	Rette scolastiche, corsi per genitori/insegnanti	Fase 2-3
Energia	Autonomia energetica dell'insediamento, eventuale surplus in vendita	Risparmio sui costi operativi; vendita surplus (se applicabile)	Fase 2-3

Questa sequenza è pensata per generare ricavi ricorrenti dalle fasi iniziali (salute, agricoltura, formazione), riducendo il rischio per gli investitori rispetto a un piano che dipendesse dalla realizzazione simultanea di tutte le componenti.

4. Il Terreno e la Localizzazione

È in fase di trattativa un terreno di circa 22 ettari nella zona delle Volpare, vicino a Montecchio di Verona (pochi chilometri da Avesa), comprensivo di una corte di circa 1.000 mq, bosco e prato coltivabile.

Il sito è stato individuato come idoneo a ospitare: abitazioni per i residenti, l'edificio dell'Holistic Healing Center, un edificio per la scuola (fase 2), un edificio per i dipartimenti di studio/lavoro e una sala eventi/conferenze.

[DA COMPLETARE] Prezzo di acquisizione, stato della trattativa, vincoli urbanistici/paesaggistici, permessi, tempistiche di rogito, costo stimato delle opere per fase.

5. Il Team

Il progetto è promosso da un gruppo consolidato con competenze professionali dirette e complementari, tra cui: medicina olistica e naturopatia, psicoterapia, architettura e bioarchitettura, agronomia e permacultura, ingegneria strutturale, energie rinnovabili, gestione progetti e contabilità, formazione e comunicazione.

Per la presentazione a investitori, si raccomanda di formalizzare questo elenco in un organigramma con ruoli, responsabilità e, dove possibile, CV sintetici dei membri chiave.

[DA COMPLETARE] Organigramma formale, ruoli decisionali, eventuale advisory board esterno.

6. Roadmap

Fase	Attività principali	Tempistica
0 — Costituzione	Forma giuridica, statuto, atto costitutivo, apertura rapporti con commercialista e legale	[da definire]
1 — Acquisizione	Chiusura trattativa terreno, indagini preliminari, rogito	[da definire]
2 — Avvio operativo	Primi percorsi di salute integrativa, orto/permacultura, primi corsi	[da definire]
3 — Sviluppo strutture	Holistic Healing Center, ristorazione, ospitalità	[da definire]
4 — Espansione	Scuola, comunità residenziale, autonomia energetica	[da definire]

7. Struttura di Governance e Forma Giuridica

Si raccomanda una forma giuridica riconosciuta dall'ordinamento italiano, coerente con la natura mista (sanitaria, agricola, formativa, ricettiva) del progetto. Opzioni da valutare con un legale: impresa sociale agricola o cooperativa agricola/sociale per le attività di produzione e ristorazione; Ente del Terzo Settore (ETS) o APS per le attività formative, culturali e comunitarie; eventuale società collegata (es. srl) per le

attività sanitarie/ambulatoriali, in linea con la normativa sull'esercizio delle professioni sanitarie.

Una combinazione di più enti collegati (holding leggera) permette di separare i rischi economici delle diverse aree e di presentare a un investitore un veicolo societario chiaro per l'attività su cui investe, invece di un'unica entità che copre otto ambiti eterogenei.

8. Rischi Principali e Mitigazioni

Rischio	Mitigazione proposta
Assenza di piano finanziario dettagliato	Redazione di un business plan con proiezioni a 3-5 anni prima di qualsiasi raccolta fondi formale
Ampiezza del perimetro (8 ambiti)	Sequenziamento in fasi; investimento iniziale limitato a salute, agricoltura e formazione
Iter autorizzativo e urbanistico del terreno	Due diligence urbanistica e geologica prima del rogito
Dipendenza da un piccolo gruppo fondatore	Formalizzazione di ruoli, governance e piano di successione
Percezione di credibilità presso investitori istituzionali	Comunicazione separata tra materiale scientifico/clinico verificabile e visione valoriale del progetto

9. Richiesta di Investimento

Si raccomanda di preparare questa sezione con il supporto di un consulente finanziario prima di condividere il documento con investitori esterni.

[DA COMPLETARE] Importo richiesto, forma dell'investimento (equity, prestito convertibile, donazione/crowdfunding, finanziamento pubblico), utilizzo previsto dei fondi, ritorno atteso o modalità di uscita per l'investitore.

10. Prossimi Passi

- Formalizzare la forma giuridica e l'atto costitutivo.
- Redigere un business plan con numeri reali (costi, ricavi attesi, punto di pareggio).
- Completare la due diligence sul terreno (urbanistica, geologica).
- Preparare un pitch deck sintetico (10-12 slide) derivato da questo documento per i primi incontri con investitori.
- Definire l'importo e la forma dell'investimento richiesto.