

REPORT DI INVESTIMENTO

Progetto Fotovoltaico 2 MWp

Alliste (LE) - Puglia

Ready To Build

Documento Riservato - 05/12/2025

1. EXECUTIVE SUMMARY

Sintesi dell'Opportunità

Il progetto consiste nell'acquisizione di un impianto fotovoltaico da 2 MWp in stato Ready To Build (RTB), localizzato ad Alliste (LE) in Puglia, con autorizzazioni consolidate e preventivo di connessione già accettato.

INDICATORE	VALORE
Potenza Nominale	2.000 kWp
Producibilità Annuia (anno 1)	3.134.950 kWh/anno
Ore Equivalenti	1.567 h/anno
Investimento Totale (IVA esclusa)	€ 2.100.000
Prezzo Acquisizione Autorizzazioni	€ 340.000 + IVA
Costi Connessione	€ 45.500 + IVA
IRR (con finanziamento 75%)	12,59%
ROE (con finanziamento 75%)	48,55%
Payback Time	9 anni
VAN 25 anni (WACC 5,5%)	€ 1.428.015

Punti di Forza Principali:

- Stato Ready To Build:** Autorizzazioni consolidate (PAS consolidata) e preventivo di connessione accettato con 30% già versato
- Elevata produttività:** 1.567 ore equivalenti annue, superiore alla media nazionale per impianti ground-mounted
- Ritorno attraente:** IRR 12,59% con finanziamento bancario al 75%, ROE 48,55% a 25 anni
- Tempistiche certe:** Connessione stimata in 150 giorni dall'ordine (30 gg costruzione + 60 gg materiali + 60 gg collaudo ENEL)
- Localizzazione strategica:** Puglia, regione con ottimo irraggiamento solare e infrastrutture di rete consolidate

2. CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PROGETTO

2.1 Dati Tecnici Principali

PARAMETRO	VALORE	NOTE
Potenza Nominale	2.000 kWp	Ground-mounted
Tecnologia Moduli	Strutture fisse	Tilt 35°, Azimut 0°
Fattore di Albedo	0,26	Terreno agricolo
Producibilità Anno 1	3.134.950 kWh	UNI 10349
Ore Equivalenti	1.567 h/anno	Ottima per il Sud Italia
Degradazione Moduli	-0,40% annuo	Conservative

2.2 Producibilità e Performance Ratio

La producibilità è stata calcolata secondo due metodologie indipendenti, entrambe con risultati molto positivi:

- **UNI 10349:** 3.134.950 kWh/anno (1.567 ore equivalenti)
- **PVGIS SARAH3 (JRC European Commission):** 3.154.558 kWh/anno

Il business plan è stato redatto utilizzando prudenzialmente i dati UNI 10349 (più conservativi). L'ottima producibilità è dovuta a:

- Localizzazione in Puglia, regione con elevato irraggiamento solare annuo
- Orientamento ottimale (azimut 0°, tilt 35°)
- Assenza di ombreggiamenti significativi
- Configurazione a terra che consente ottimizzazione del layout

2.3 Tempistiche di Connessione

Cresco S.r.l. si è riservata la facoltà di realizzare direttamente le opere di connessione, garantendo tempistiche certe:

FASE	DURATA
Costruzione opere di connessione	30 giorni lavorativi
Approvvigionamento materiali	60 giorni (stimati)
Collaudo da parte di ENEL	60 giorni (stimati)
TOTALE STIMATO	~150 giorni

3. STATO AUTORIZZATIVO E LOCALIZZAZIONE

3.1 Localizzazione del Progetto

L'impianto fotovoltaico è localizzato nel Comune di Alliste, in provincia di Lecce (Puglia), su terreni catastalmente identificati al Foglio 10, particelle 90-145-146-209.

Classificazione urbanistica: E1b - Agricola di pianura sciuatta (dal PRG vigente)

3.2 Iter Autorizzativo

Il progetto si trova in stato Ready To Build (RTB), con l'iter autorizzativo completato e consolidato:

- **Procedimento Abilitativo Semplificato (PAS):** Autorizzazione rilasciata e consolidata
- **Preventivo di connessione ENEL:** Accettato, con versamento del 30% già effettuato (€ 13.650 + IVA)
- **Consulenza legale:** Iter autorizzativo rafforzato dalla consulenza dello Studio Sticchi Damiani di Lecce
- **Progetto esecutivo:** Completo e validato, comprensivo di layout, piano di costruzione e cronoprogramma

3.3 Analisi Vincoli Territoriali

L'analisi vincolistica ha verificato la compatibilità dell'intervento rispetto a:

TIPOLOGIA VINCOLO	ESITO VERIFICA
Vincoli ambientali	✓ Assenti - Area non rientra in parchi, riserve o zone di particolare rilevanza naturalistico-ambientale
Vincoli idrogeologici	✓ Assenti - Area esente da rischi PAI, non interessata da perimetrazioni o fasce di rispetto
Vincoli storico-archeologici	✓ Assenti - Nessun bene storico-artistico-archeologico-architettonico presente nell'area
Vincoli paesaggistici	Vincolo "Coni Visuali, Fascia C" - Ulteriori contesti paesaggistici, compatibile con l'intervento autorizzato
Uso del suolo	Terreni agricoli dedicati agli uliveti

3.4 Costi di Connessione

I costi di connessione sono stati preventivati da ENEL Distribuzione S.p.A. e risultano già accettati:

- **Costo totale:** € 45.500 + IVA
- **Già versato (30%):** € 13.650 + IVA
- **Saldo da versare:** € 31.850 + IVA (compreso nel prezzo di acquisizione)

4. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

4.1 Ipotesi del Business Plan

Il business plan è stato sviluppato con ipotesi conservative e realistiche, basate su dati di mercato aggiornati e proiezioni prudenziali.

Ipotesi Economiche Principali:

Prezzo energia elettrica (PUN)	€ 0,10/kWh
Inflazione energetica annua	2,0%
Inflazione generale annua	1,0%
Degradazione moduli annua	-0,40%
Regime fiscale	IRES (27,5%) + IRAP (3,9%)
Sistema incentivante	NO (Market Parity)
Modalità vendita energia	RiD GSE / Trader

Rationale Prezzo Energia (€ 0,10/kWh):

Il prezzo di € 0,10/kWh rappresenta un "floor" conservativo basato su analisi di mercato approfondite:

- **IEA, S&P Global, Ref-E, Terna, ARERA:** Tutti gli scenari a lungo termine indicano che il periodo dei prezzi PUN sotto i 6-7 cent/kWh è terminato
- **Costi strutturali:** Gas naturale, carbon pricing ETS e costi di integrazione delle rinnovabili sostengono un "floor" di 10 cent/kWh
- **Inflazione energetica 2%:** Supportata da proiezioni Banca d'Italia e ISTAT, che prevedono stabilizzazione prezzi energetici su livelli superiori al pre-crisi

4.2 Costi Operativi e di Gestione

VOCE DI COSTO	IMPORTO ANNO 1	NOTE
Assicurazione	€ 8.000	All Risks completa
Manutenzione ordinaria	€ 20.000	€ 10.000/MWp/anno
Altri costi (asset mgmt, monitoring)	€ 15.000	Gestione e admin
Altri costi "Una Tantum" (anno 1)	€ 45.500	Saldo connessione
Manutenzione straordinaria (anno 8)	€ 22.515	Revisione inverter
Manutenzione straordinaria (anno 15)	€ 96.556	Sostituzione inverter
IMU annua	€ 4.000	Con inflazione 1%

VOCE DI COSTO	IMPORTO ANNO 1	NOTE
TOTALE OPEX ANNO 1	€ 88.500	IVA esclusa

4.3 Struttura di Finanziamento Proposta

Il business plan prevede una struttura di finanziamento con le seguenti caratteristiche:

Investimento totale	€ 2.100.000
Equity (25%)	€ 525.000
Finanziamento bancario (75%)	€ 1.575.000
Tasso di interesse annuo	5,50%
Durata finanziamento	12 anni
Rata annuale costante	€ 174.079
DSCR medio (12 anni)	1,68

Nota: La struttura di finanziamento dovrà essere confermata mediante studio di prefattibilità bancaria. Il BP può essere aggiornato in base alle condizioni effettive proposte dall'istituto bancario.

4.4 Indicatori di Rendimento - Scenario con Finanziamento

INDICATORE	20 ANNI	25 ANNI
VAN (VAM) - WACC 5,5%	€ 1.092.066	€ 1.428.015
IRR (Tasso Interno di Rendimento)	12,14%	12,59%
ROI (Return on Investment)	13,34%	15,26%
ROE (Return on Equity)	41,04%	48,55%
Payback Time (PBT)	9 anni	9 anni
DSCR Medio	1,68	1,68
Flusso di Cassa Cumulato	€ 3.490.696	€ 5.445.811

4.5 Confronto Scenari di Finanziamento

Il business plan è stato sviluppato considerando tre diverse strutture finanziarie:

SCENARIO	100% EQUITY	FINANZ. 75%	LEASING 80%
Investimento iniziale	€ 2.100.000	€ 525.000	€ 420.000
VAN 25 anni	€ 1.254.491	€ 1.428.015	€ 1.097.976
IRR 25 anni	10,47%	12,59%	9,96%
ROE 25 anni	10,47%	48,55%	38,96%
Payback Time	8 anni	9 anni	9 anni

Conclusione: Lo scenario con finanziamento bancario al 75% risulta il più vantaggioso in termini di ROE (48,55%), massimizzando il ritorno sull'equity investito grazie all'effetto leva finanziaria.

5. STRUTTURA DELL'OPERAZIONE E CONDIZIONI COMMERCIALI

5.1 Prezzo di Acquisizione

Prezzo autorizzazioni e diritti progettuali	€ 340.000 + IVA
Costi connessione (saldo 70%)	€ 31.850 + IVA
Costi connessione già versati (30%)	€ 13.650 + IVA
Due Diligence Support (DDS) - 30 anni	€ 450.000
TOTALE COMPRENSIVO CONNESSIONE	€ 385.500 + IVA

Note sul DDS (Due Diligence Support): Servizio di supporto e consulenza per 30 anni pari a € 15.000/anno (€ 450.000 totali), da valutare in base alle esigenze specifiche dell'investitore.

5.2 Termini di Pagamento

- Caparra confirmatoria:** € 20.000 + IVA (€ 10.000/MWp) alla sottoscrizione dell'Offerta Vincolante
- Acconto alla firma del preliminare:** € 100.000 + IVA + costi connessione (€ 45.500 + IVA) = € 145.500 + IVA
- Saldo alla firma del definitivo:** € 240.000 + IVA

5.3 Tempistiche dell'Operazione

FASE	TEMPISTICHE
Sottoscrizione Offerta Vincolante e NDA	T+0 (oggi)
Apertura Virtual Data Room	T+2 giorni
Due Diligence tecnica, legale, ambientale	30 giorni
Firma Contratto Preliminare	T+45 giorni
Firma Contratto Definitivo	T+75 giorni

5.4 Clausole Contrattuali Principali

Accordo di Riservatezza e Non Circonvenzione:

- Durata:** 36 mesi dalla sottoscrizione
- Divieto di circonvenzione:** L'investitore si impegna a non contattare direttamente SPV, proprietari terreni o parti terze senza consenso scritto di Cresco
- Riservatezza:** Tutte le informazioni tecniche, commerciali e finanziarie devono essere mantenute riservate
- Penale:** In caso di violazione, risarcimento del danno derivante dal mancato guadagno

Condizioni Sospensive:

- Esito positivo della Due Diligence tecnica, ambientale, urbanistica, fiscale e legale
- Completamento dei processi autorizzativi interni dell'investitore
- Assenza di material adverse change (modifiche normative o eventi negativi significativi)

6. ANALISI DEI RISCHI E OPPORTUNITÀ

6.1 Fattori di Rischio

RISCHIO	DESCRIZIONE	MITIGAZIONE
Prezzo PUN	Variabilità del prezzo dell'energia elettrica sul mercato spot	BP basato su floor conservativo di € 0,10/kWh. Possibilità di stipulare PPA a lungo termine per stabilizzare i ricavi
Tempistiche connessione	Possibili ritardi nel collaudo da parte di ENEL (stimati 60 gg, potrebbero allungarsi)	Cresco realizza direttamente le opere di connessione, garantendo maggiore controllo sui tempi. Ritardi non imputabili al venditore
Producibilità	Variabilità annuale dell'irraggiamento solare rispetto alle medie storiche	Analisi basata su serie storiche pluridecennali (UNI 10349 e PVGIS). Localizzazione in area ad alto irraggiamento. Assicurazione perdita di produzione
Modifiche normative	Cambiamenti nella legislazione su rinnovabili, fiscalità o mercato elettrico	Settore FV maturo con quadro normativo stabile. Market parity non dipende da incentivi statali. Clausola MAC nel contratto
Performance tecnica	Guasti, malfunzionamenti, degrado accelerato dei componenti	Contratto O&M professionale. Assicurazione All Risks. Garanzie di prodotto su moduli e inverter. Manutenzione straordinaria budgetizzata
Finanziamento	Condizioni bancarie effettive potrebbero differire dalle ipotesi (tasso 5,5%, LTV 75%)	Studio di prefattibilità bancaria necessario. BP può essere aggiornato. Scenario 100% equity comunque attraente (IRR 10,47%)

6.2 Opportunità e Upside Potential

- Prezzi PUN superiori:** Se il PUN medio si attesta su livelli superiori a € 0,10/kWh (scenario probabile secondo gli analisti), i ricavi e quindi l'IRR aumenterebbero significativamente
- PPA (Power Purchase Agreement):** Possibilità di sottoscrivere contratti di vendita energia a lungo termine con grandi consumatori o utilities, garantendo ricavi stabili e prevedibili
- Certificati Verdi / GO:** Possibile valorizzazione aggiuntiva tramite vendita di Garanzie di Origine (GO) a clienti corporate interessati a green energy

- **Evoluzione tecnologica:** Possibilità di integrare sistemi di accumulo (BESS) in futuro per ottimizzare dispacciamento e partecipare a mercati ancillari
- **Valorizzazione asset:** Mercato secondario molto attivo per impianti FV operativi, con multipli attraenti per eventuali exit strategy future

6.3 Analisi di Sensitività

Impatto di variazioni dei parametri chiave sull'IRR (scenario con finanziamento 75%):

PARAMETRO	VARIAZIONE	IRR RISULTANTE
SCENARIO BASE	PUN € 0,10/kWh	12,59%
Prezzo energia	-10% (€ 0,09/kWh)	~9,8%
Prezzo energia	+10% (€ 0,11/kWh)	~15,4%
Producibilità	-5%	~10,5%
Producibilità	+5%	~14,7%
OPEX	+20%	~11,2%

Il progetto mostra una buona resilienza alle variazioni dei parametri chiave, mantenendo un IRR superiore al 9,5% anche negli scenari pessimistici.

7. RACCOMANDAZIONI E CONCLUSIONI

7.1 Valutazione Complessiva

Il progetto fotovoltaico da 2 MWp ad Alliste (LE) rappresenta un'opportunità di investimento attraente nel settore delle energie rinnovabili, caratterizzata da:

PUNTI DI FORZA	DESCRIZIONE
✓ STATO RTB	Autorizzazioni consolidate, preventivo connessione accettato, ready to build con tempistiche certe
✓ RENDIMENTI	IRR 12,59%, ROE 48,55% (con leva 75%), Payback 9 anni, VAN € 1,43M (25 anni)
✓ LOCALIZZAZIONE	Puglia, area ad alto irraggiamento (1.567 h eq/anno), assenza vincoli critici, PRG compatibile
✓ RESILIENZA	Market parity (no dipendenza da incentivi), sensitività positiva, DSCR 1,68, floor PUN conservativo
✓ OPPORTUNITÀ	PPA strutturabili, upside da PUN maggiore, GO valorizzabili, BESS integrabile, mercato secondario attivo

7.2 Azioni Raccomandate

Per procedere con l'investimento, si raccomandano le seguenti azioni:

- **1. Sottoscrizione NDA e Offerta Vincolante:** Formalizzare l'interesse versando la caparra confirmatoria di € 20.000 + IVA
- **2. Due Diligence approfondita:** Verificare documenti autorizzativi, contratti terreni, preventivo connessione, layout tecnico, analisi ambientale/archeologica
- **3. Studio di prefattibilità bancaria:** Ottenere conferma delle condizioni di finanziamento (tasso, LTV, durata) da parte di uno o più istituti bancari
- **4. Verifica assicurativa:** Richiedere preventivi dettagliati per coperture All Risks, RC, perdita di produzione
- **5. Strategia commerciale energia:** Valutare opzioni RiD GSE vs. Trader vs. PPA corporate per massimizzare ricavi
- **6. Strutturazione SPV:** Definire struttura societaria ottimale per massimizzare efficienza fiscale e facilitare eventuali exit future

7.3 Considerazioni Finali

Il progetto si inserisce in un contesto di mercato favorevole per le energie rinnovabili in Italia:

- **Obiettivi PNIEC:** Piano Nazionale Integrato Energia e Clima prevede forte crescita del fotovoltaico per raggiungere target di decarbonizzazione
- **Stabilità prezzi:** Consenso tra analisti su stabilizzazione PUN su livelli superiori ai 10 cent/kWh, sostenuti da carbon pricing e costi gas
- **Appetite investitori:** Mercato secondario FV molto liquido, con fondi infrastrutturali e utilities che cercano attivamente asset greenfield e operativi
- **ESG:** Asset 100% rinnovabile, contributo diretto a Sustainable Development Goals, attrattivo per portafogli ESG-compliant

In conclusione, il progetto fotovoltaico 2 MWp ad Alliste rappresenta un'opportunità di investimento solida, con un profilo rischio/rendimento favorevole, inserita in un settore in forte crescita e supportata da fondamentali di mercato positivi.

Giudizio: INVESTIMENTO RACCOMANDATO

DISCLAIMER E LIMITAZIONI

Il presente documento è stato redatto esclusivamente a scopo informativo sulla base delle informazioni fornite da Cresco S.r.l. e contenute nei documenti allegati al progetto.

Limitazioni:

- *Le proiezioni economico-finanziarie sono basate su assunzioni e ipotesi che, seppur ragionevoli, potrebbero non verificarsi*
- *I rendimenti passati o previsti non costituiscono garanzia di rendimenti futuri*
- *È indispensabile condurre una Due Diligence approfondita prima di qualsiasi decisione di investimento*
- *Le condizioni di finanziamento devono essere confermate da istituti bancari mediante studio di prefattibilità*
- *Questo report non costituisce sollecitazione all'investimento né consulenza fiscale, legale o finanziaria*
- *Gli investitori dovrebbero consultare i propri consulenti professionali prima di prendere decisioni*

Documento riservato e confidenziale

Le informazioni contenute in questo documento sono riservate e confidenziali. La loro divulgazione, riproduzione o uso non autorizzato è vietata e potrà essere perseguita nei termini previsti dall'Accordo di Riservatezza sottoscritto tra le parti.

Per ulteriori informazioni: CRESCO S.r.l.

Via Neviano, 37 - 73050 Seclì (LE)

Tel: 0836.309437

E-mail: info@cresco.energy

PEC: cresco.srl@pec.it