

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 Annua (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 producibilità:** 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 SARA3 (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 sciutta (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 |

Razionale 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