



PROGETTO FOTOVOLTAICO CAMINO AL TAGLIAMENTO

Analisi di un'opportunità di investimento strategica: un asset RTB
da 0,98 MW su Area Idonea con rendimenti superiori al mercato.



Un Asset "Investment Grade" Pronto per la Costruzione



Potenza & Status
0,980 MW | Ready-to-Build (RTB)



Location Strategica
Ex Discarica | "Area Idonea" (D.Lgs 199/21) |
Rischio Paesaggistico nullo.



Redditività
IRR Equity 18,06% | DSCR medio 2,35x
(Altamente Bancabile).



Execution
Autorizzazione DILA consolidata | Connessione
(TICA) accettata e garantita (30% pagato).

Un'operazione de-riskata sui fronti più critici (permitting e grid),
con una solida base finanziaria e un significativo potenziale di ottimizzazione.

Pilastro 1: Un “Porto Sicuro” Normativo grazie allo Status di Area Idonea

Il Contesto di Mercato



Il nuovo quadro normativo **restringe drasticamente** l'installazione di impianti fotovoltaici su suolo agricolo.

Questo aumenta il rischio per i progetti tradizionali e accresce il valore strategico degli asset su aree 'alternative'.

La Soluzione “Camino”



Natura del Sito: Ex discarica di inerti ('Brownfield').

Status Legale: Qualificata ex lege come 'Area Idonea' ai sensi del D.Lgs 199/2021.

Vantaggio Concreto: Immunità da moratorie, iter autorizzativo semplificato (DILA), poteri di voto delle Soprintendenze quasi azzerati.

"L'insediamento su ex discarica **elimina la principale causa di contenzioso e fallimento dei progetti in Italia.**"

Pilastro 2: Dalla Carta al Cantiere, un Progetto Veramente “RTB”



Titolo Abilitativo Solido

La DILA (Prot. 27110 del 28.06.2024) è consolidata tramite Silenzio-Assenso, rafforzata da un'attestazione esplicita del Comune sul decorso dei termini.



Connessione Garantita

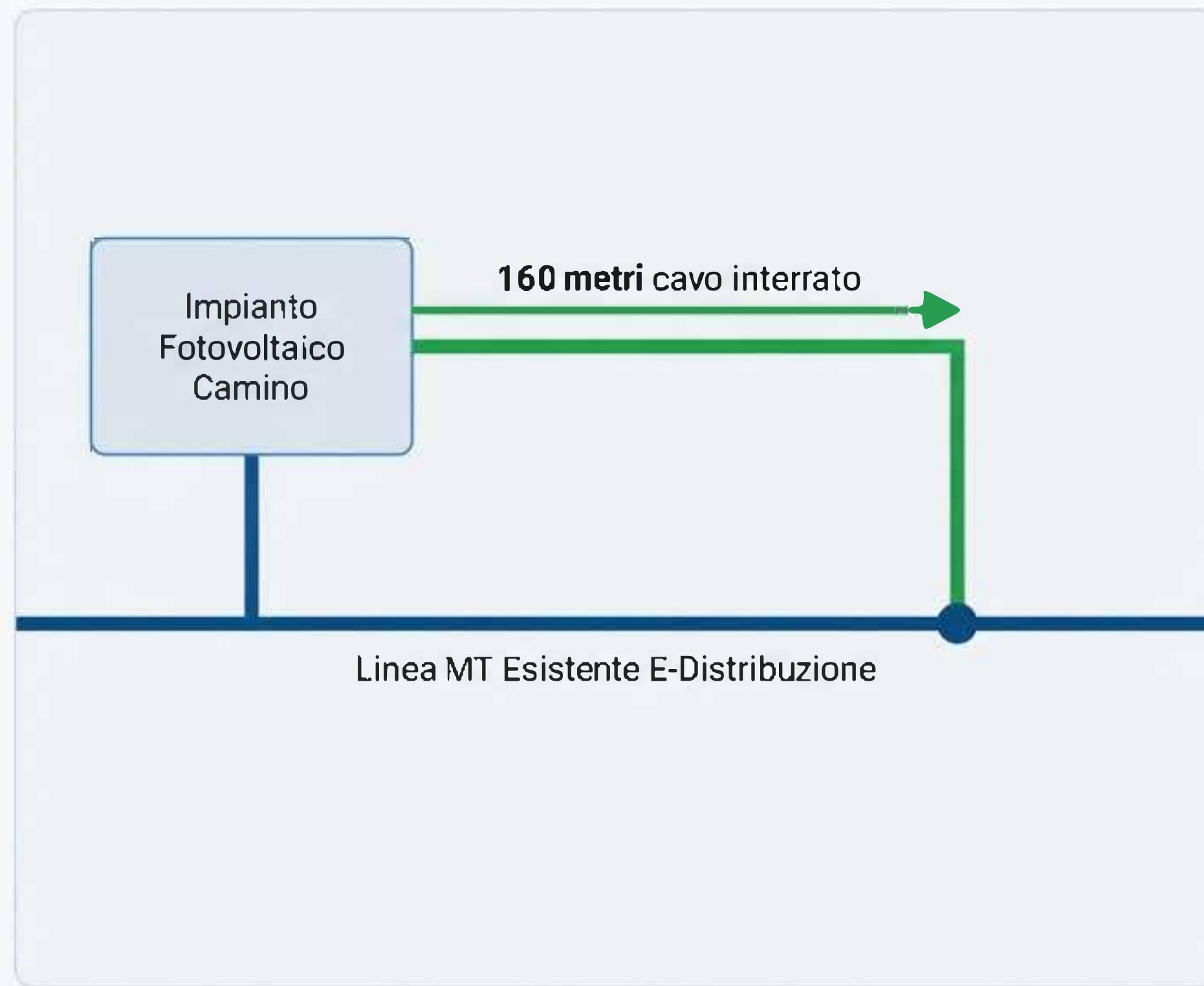
Connessione in MT contrattualmente riservata da E-Distribuzione. 30% degli oneri (€29.039) già versati a conferma dell'accettazione.



Sviluppo di Alta Qualità

Il dossier tecnico è completo e avanzato (calcoli strutturali per cabine, relazione geologica, PDD connessione), riducendo i rischi di varianti in corso d'opera.

Una Connessione alla Rete Semplice, Economica e Garantita



Dati Chiave della Connessione (TICA Cod. 2641275)

Distanza:

160 metri

Solo **160 metri** di cavo interrato. Una distanza eccezionalmente breve che minimizza i costi e i rischi di servitù.

Tempistica:

Marzo 2026

Fine lavori rete prevista da E-Distribuzione, compatibile con il cronoprogramma dell'impianto.

Costo:

€96.799

(IVA inclusa)

Costo totale definito e bloccato, perfettamente allineato ai benchmark per una soluzione ottimale.

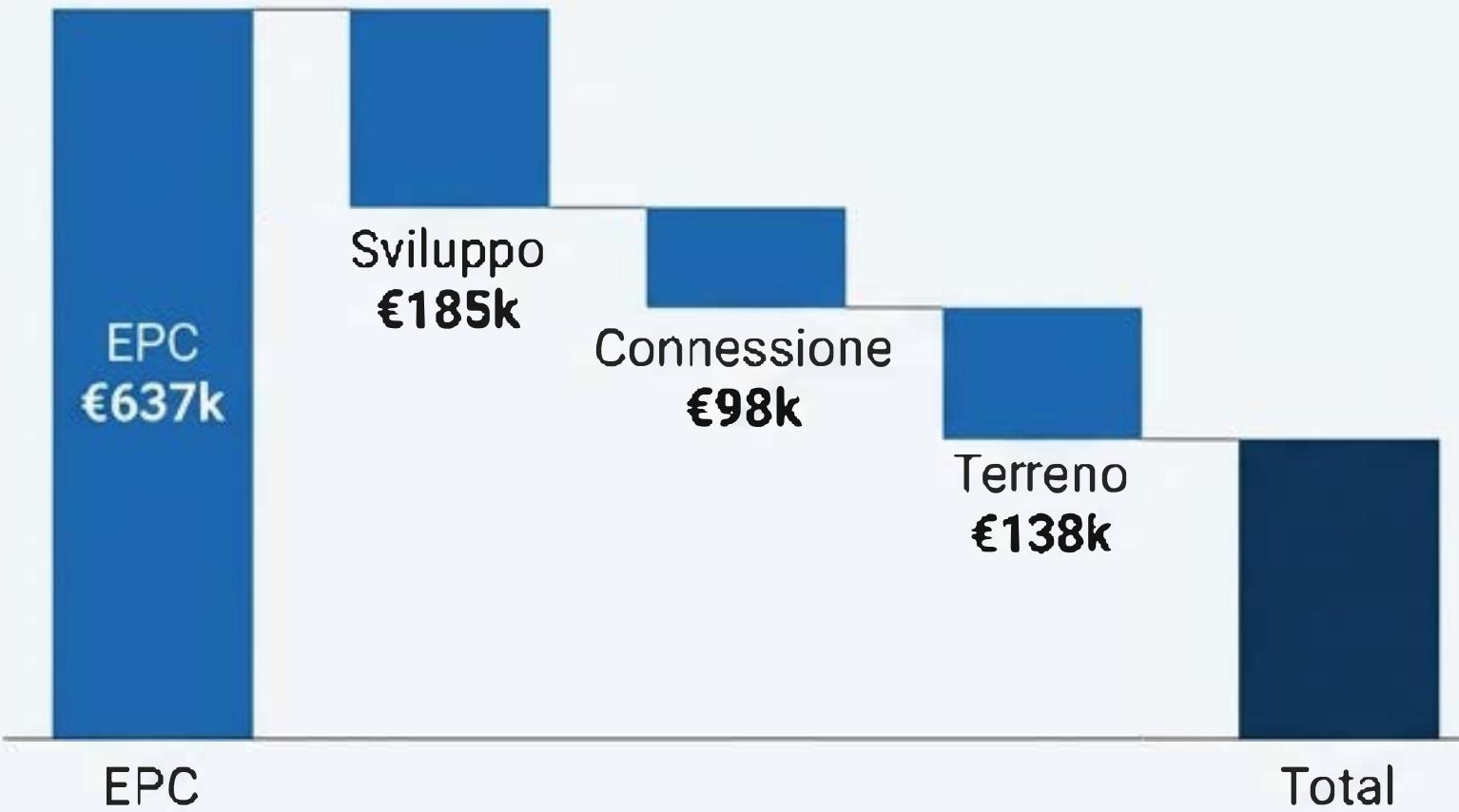
Stato:

**ACCETTATA
E BLOCCATA**

Il versamento del 30% ha reso l'impegno di E-Distribuzione contrattualmente vincolante, eliminando il rischio di saturazione della linea.

Pilastro 3: Economics Robuste e Rendimenti Superiori al Mercato

Scomposizione CAPEX (€ 964.630 totali)

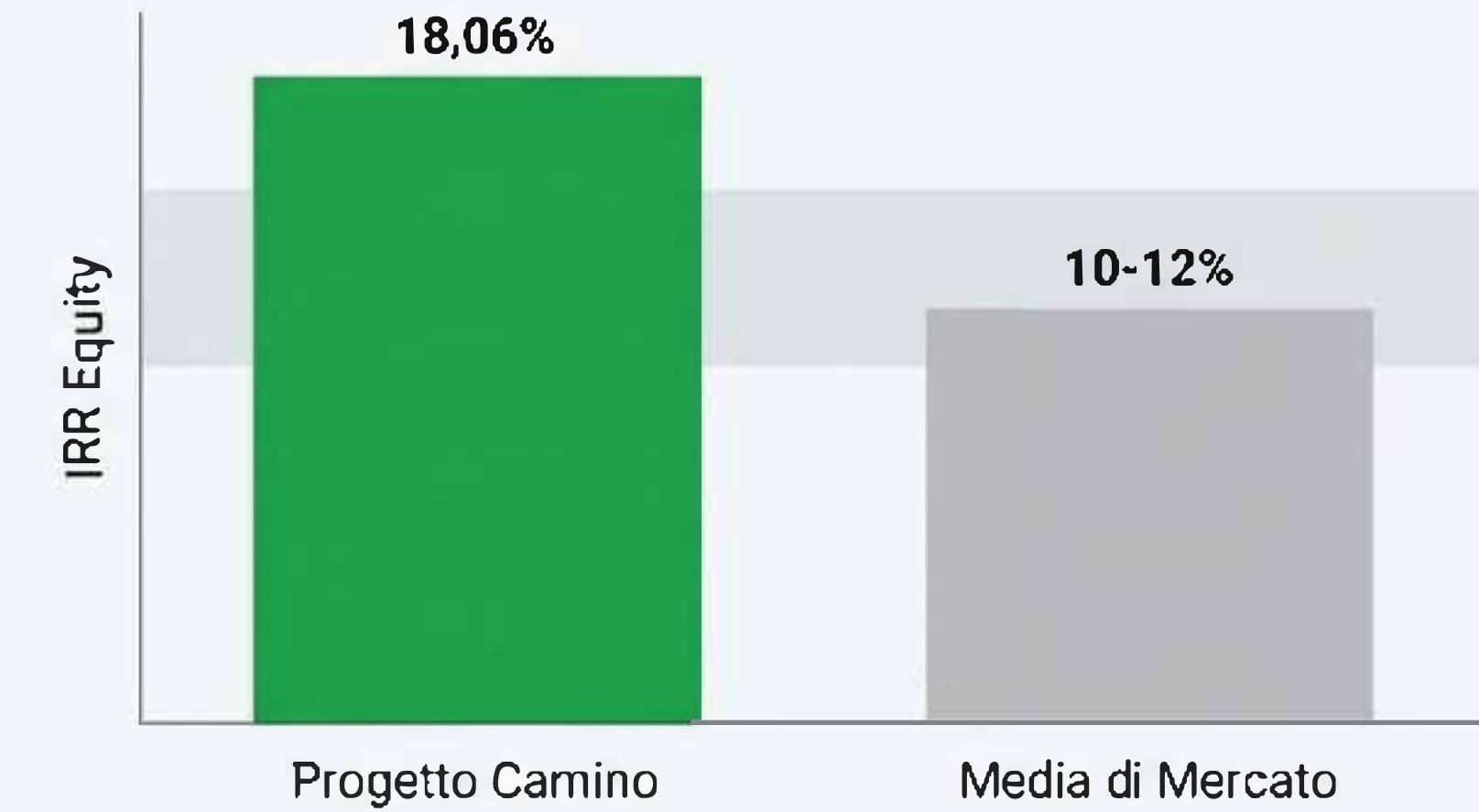


Nota: il basso costo di connessione bilancia efficacemente altri costi, mantenendo il CAPEX specifico a un competitivo ~984 €/kWp.

Struttura dei Ricavi

Tariffa Target: Assunzione base di 87 €/MWh (Decreto FERX), che garantisce flussi di cassa stabili e prevedibili per 20 anni.

Indicatori Chiave vs. Benchmark



- **IRR Equity:** 18,06% (vs. 10-12% media di mercato per asset simili).
- **DSCR medio:** 2,35x (ampiamente superiore alla soglia bancaria di 1,20x).
- **Payback Period (con leva):** circa 6 anni.

Analisi Critica della Producibilità: Come si Raggiunge un Target di 1.450 kWh/kWp

1.450 kWh/kWp/anno

Questo valore è superiore di circa il 20% rispetto alla media del Friuli-Venezia Giulia per impianti fissi standard (1.150-1.250 kWh/kWp).

La Giustificazione Tecnica



Moduli Bifacciali (Più Probabile)

Catturano la luce riflessa (albedo), fornendo un guadagno del +5-10%. Questa tecnologia è compatibile con le fondazioni a zavorra richieste dal sito.



Tracker Mono-assiali (Da Verificare)

Aumentano la produzione del +15-25% ma presentano complessità ingegneristiche su un'ex discarica a causa della potenziale sensibilità ai cedimenti differenziali del terreno.

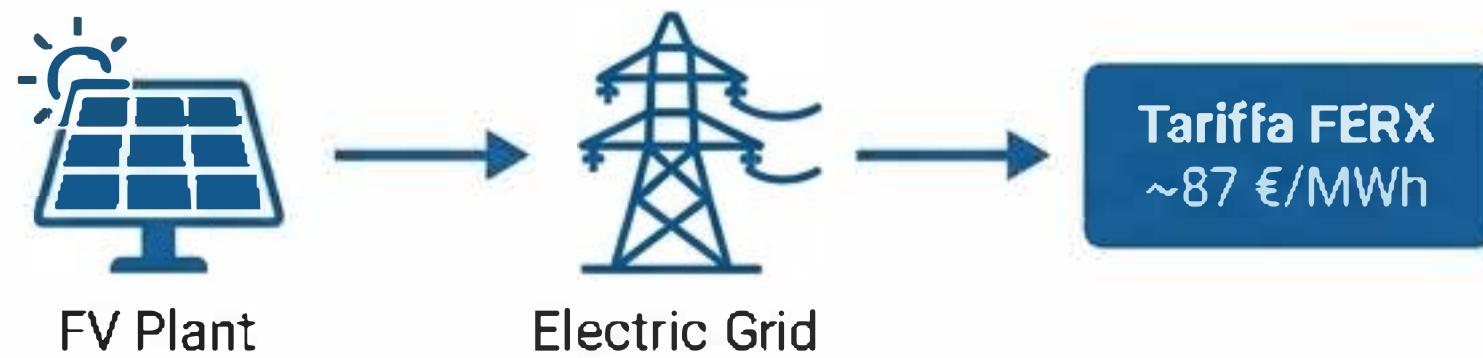
La producibilità target è tecnicamente fattibile. La scelta tecnologica finale (Bifacciali vs. Tracker) andrà ottimizzata in fase esecutiva e sarà un driver chiave per la finalizzazione del costo EPC.

Oltre il FERX: L'Opzione Strategica della CER per Massimizzare i Ritorni

Il Contesto:

Il comune di Camino al Tagliamento ha meno di 5.000 abitanti, rientrando nei criteri per gli incentivi PNRR dedicati alle Comunità Energetiche Energetiche Rinnovabili (CER).

Percorso Standard



Percorso Ottimizzato CER



L'Impatto Finanziario:

IRR
18%



IRR
>25-30%

Questa opzione strategica ha il potenziale di aumentare l'IRR Equity dal 18% a oltre il 25-30%, riducendo drasticamente l'esposizione al debito e il tempo di rientro dell'investimento.

Punti di Attenzione e Piano di Mitigazione

Criticità	Impatto Potenziale	Strategia di Mitigazione
Incertezza Costo Terreno	Discrepanza di €87k tra il valore a Business Plan (€138k) e la possibile richiesta (€225k).	Priorità 1. Audit legale del contratto preliminare. Condizionare il closing alla finalizzazione del prezzo al valore di perizia o rinegoziare.
Rischi Geotecnici (Ex Discarica)	Potenziali cedimenti differenziali del suolo che possono impattare le strutture.	Analisi geotecnica approfondita pre-cantiere (una relazione preliminare è già disponibile). Il budget EPC deve includere fondazioni a zavorra, adatte al contesto.
Validità Temporale DILA	La DILA (Giugno 2024) richiede tipicamente l'inizio lavori entro 12 mesi.	Verificare la normativa regionale FVG. Per massima sicurezza, depositare comunicazione formale di inizio lavori (es. recinzione) entro Giugno 2025.

Struttura dell'Acquisizione e Impegno Finanziario Iniziale

Struttura dell'Operazione



Tipo: Acquisizione del 100% delle quote della SPV ("Share Deal").

Vantaggi: Efficienza fiscale e continuità giuridica dei permessi (DILA e TICA).

Costi "Upfront" (Equity al Closing)

Costo del Titolo (Development Fee): La richiesta dello sviluppatore è di **€160.000**.

Stima Esborso Equity Iniziale:

Terreno (Scenario Peggio):	€ 225.000
Development Fee:	+ € 160.000
Anticipo TICA (già versato):	+ € 29.039
<hr/>	

Totale Equity Stimata al Closing: **~ € 414.000**

(il resto del CAPEX è finanziabile tramite debito).

Roadmap verso l'Acquisizione: i Prossimi Passi



Due Diligence Confermativa (2 settimane)

- Audit legale sui contratti del terreno per definire il prezzo finale.
- Review tecnica della relazione geologica da parte di un esperto di fiducia.

Strutturazione (3 settimane)

- Definizione della strategia finale (FERX vs. CER) e aggiornamento del Business Plan.
- Negoziazione del contratto di compravendita quote (SPA).

Closing (entro Q2 2025)

- Firma dello SPA e trasferimento delle quote della SPV.

Pre-Costruzione (da Q3 2025)

- Avvio selezione EPC e negoziazione contratto.
- Ottenimento del project financing.

Perché Investire nel Progetto Camino: La Tesi in Sintesi



Rischio Autorizzativo Azzerato

Location strategica su "Area Idonea" che bypassa i principali ostacoli normativi del mercato italiano.



Execution Garantita

Un asset maturo, autenticamente RTB con connessione alla rete già contrattualizzata e bloccata.



Redditività Superiore

Un IRR del 18% sostenuto da una struttura finanziaria solida e altamente bancabile (DSCR 2,35x).



Upside Straordinario

Il potenziale di trasformare l'asset tramite il modello CER, un valore non ancora prezzato nell'operazione.

Il progetto Camino al Tagliamento rappresenta una rara combinazione di sicurezza normativa e alto potenziale di rendimento, posizionandosi come un'opportunità di prim'ordine nel mercato italiano delle rinnovabili.

Appendice

- Dettaglio Assunzioni Finanziarie del Business Plan
- Elenco Completo Elaborati Tecnici Depositati per la DILA
- Analisi di Sensitività su IRR (variazione CAPEX e Tariffa)
- Estratti Normativi Rilevanti (D.Lgs 199/21, Normativa FVG)