



# Un'opportunità di investimento agrivoltaico in Toscana. Estronistari

Analisi strategica del progetto YFTROO-114\_DERVISO\_FIRENZUOLA



**Potenza:** 5,45 MWp



**Localizzazione:** Firenzuola (FI),  
Toscana



**Status:** Procedura Abilitativa  
Semplificata (PAS)

# Una Tesi di Investimento Bilanciata: Fondamentali Solidi, un Punto Critico da Risolvere.

Il progetto YFTR00-114 presenta un profilo tecnico, normativo e di mercato eccezionale. L'iter autorizzativo semplificato, la localizzazione in area idonea e la connessione già validata ne riducono significativamente i rischi.

Esiste, tuttavia, un'incognita fondamentale – l'identità del proponente "DERVISO" – che deve essere risolta attraverso una due diligence mirata mirata per sbloccarne il pieno valore.

**5.445**

kWp

Potenza

**7.021.876**

kWh

Produzione Annuia Stimata

**7,5**

ettari

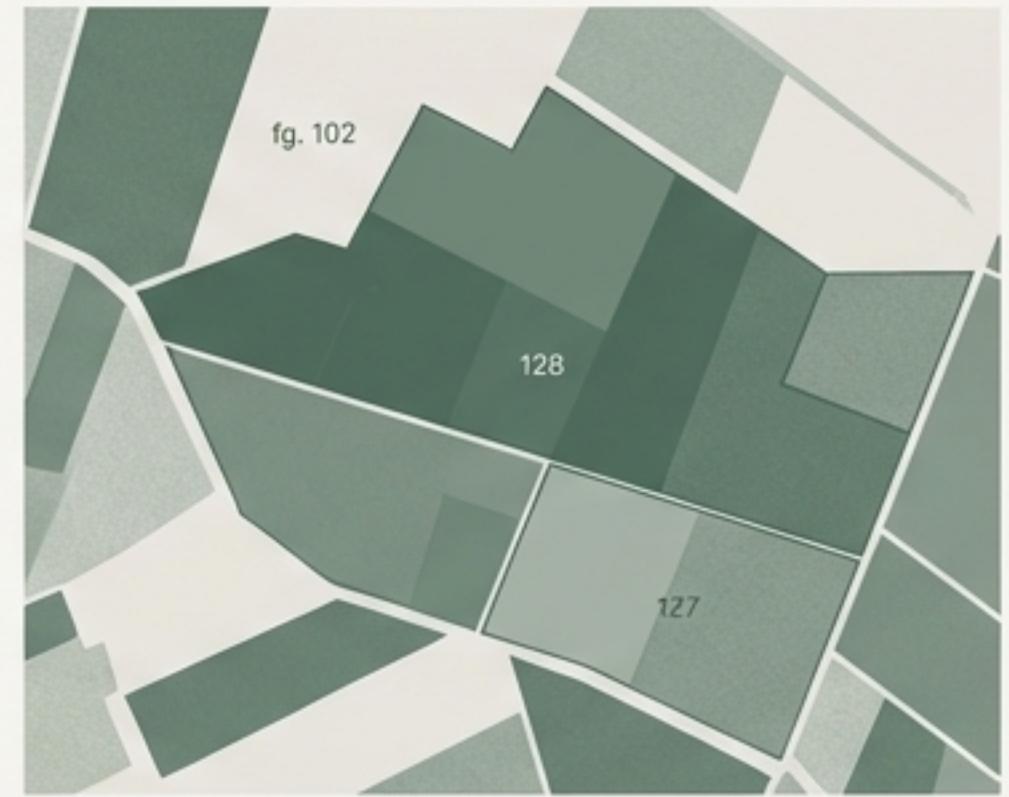
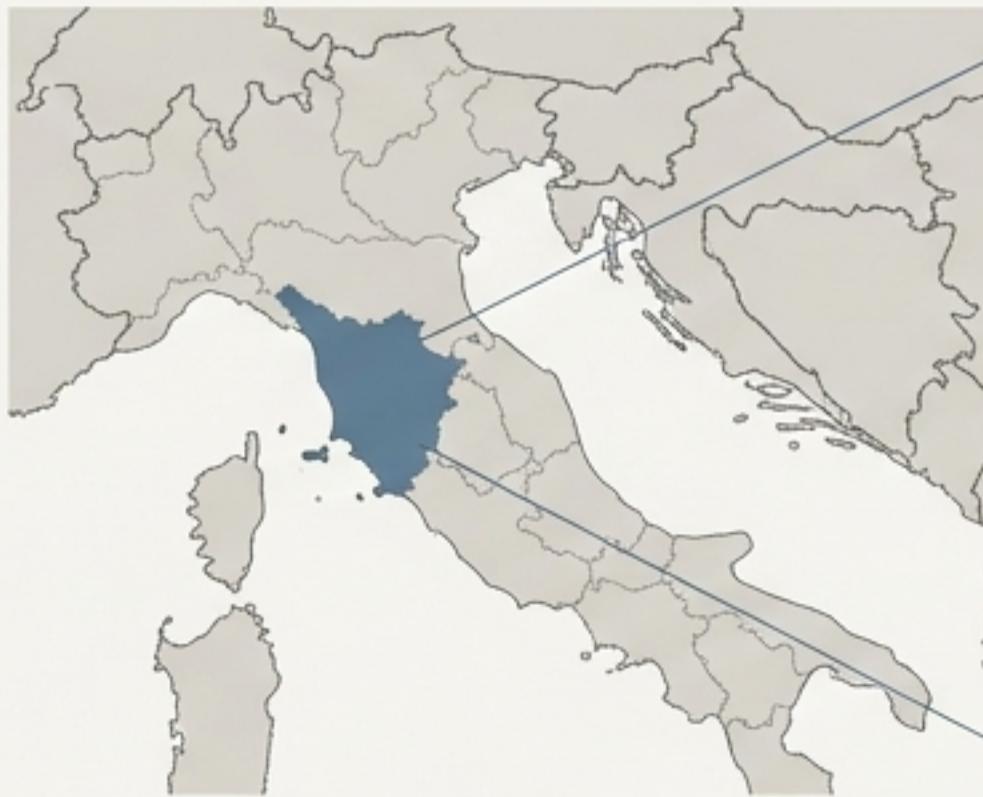
Superficie Utile

**PAS**

(presentata 30/07/2025)

Procedura Autorizzativa

# Inquadramento del Progetto: Firenzuola, Mugello.



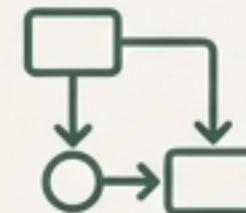
<b>Tipologia</b>	Agrivoltaico avanzato (strutture fisse elevate)
<b>Potenza Generatore / Immissione</b>	5.445 kWp / 5.365 kW
<b>Superficie Totale / Utile</b>	13,00 ha / 7,5 ha
<b>Configurazione</b>	7.704 pannelli monocristallini da 710 W
<b>Esposizione / Pendenza</b>	Sud / 15-20%
<b>Producibilità Specifica</b>	1.289,60 kWh/kWp/anno

# Un Vantaggio Normativo Decisivo: La Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).

Ai sensi del D.lgs 190/2024, il progetto è stato presentato in PAS, un iter autorizzativo più snello e rapido rispetto all'Autorizzazione Unica. Questo riduce drasticamente le tempistiche e le incertezze procedurali.



**Tempistiche Ridotte:**  
Silenzio-assenso dopo  
45 giorni.



**Nessuna VIA:** Esclusione dalla  
Valutazione di Impatto  
Ambientale per impianti <10 MW.



**Iter Semplificato:**  
Presentazione diretta al  
Comune tramite SUER.



# Localizzazione in “Area Idonea”: Rischio Normativo e Territoriale Abbattuto

Il progetto è situato in un'area classificata come “idonea” ai sensi dell'Art. 20 del D.lgs 199/2021. Questa classificazione non è solo un requisito formale, ma un asset strategico che garantisce un percorso autorizzativo privilegiato.



## Procedure Accelerate

Procedure autorizzative semplificate e tempistiche ridotte.



## Validazione Ambientale

Esclusione da alcune valutazioni ambientali complesse.



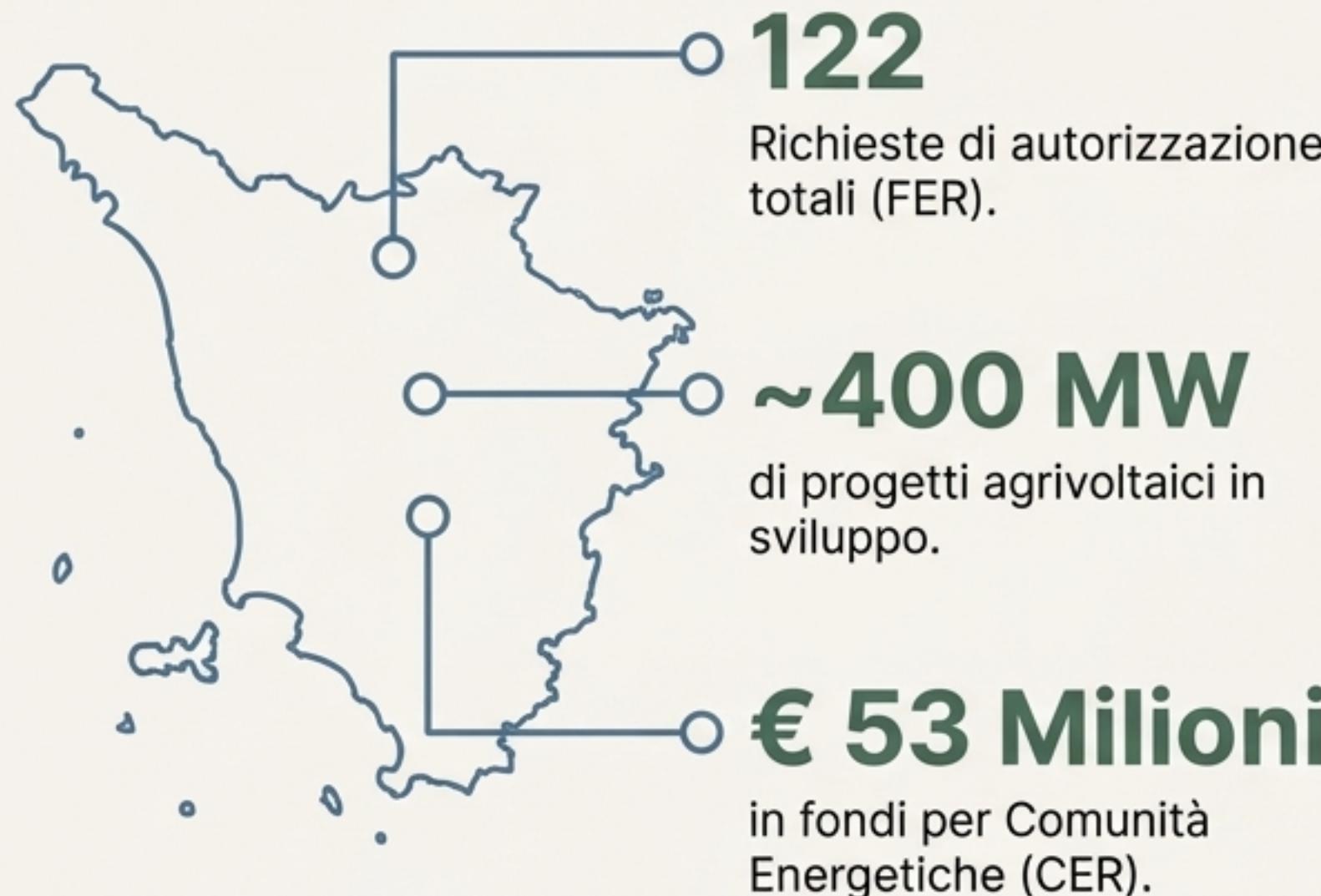
## Accesso a Incentivi

Accesso prioritario a incentivi e contributi nazionali e regionali.

# Un Progetto Inserito in un Contesto Territoriale Favorevole

La Toscana e il Mugello come poli di sviluppo per le Energie Rinnovabili.

## Il Contesto Toscano (Dati 2025)



## La Vocazione Energetica di Firenzuola



- **Presenza Consolidata:** Parco eolico Monte Carpinaccio (14,75 MW) già operativo.
- **Sviluppo Attivo:** 2 nuove richieste di autorizzazione per impianti eolici (Marzo 2025).

# I Fondamentali Tecnici: Efficienza, Producibilità e Connessione Assicurata.

## Tecnologia e Performance

- **Pannelli:** Monocristallini 710 W (7.704 unità), tecnologia avanzata 2024-2025.
- **Strutture:** Fisse elevate, conformi ai requisiti di agrivoltaico avanzato.
- **Producibilità:** 1.289,60 kWh/kWp/anno, in linea con le medie del Centro Italia.

## Il Punto di Forza - Grid Connection



Preventivo di connessione accettato.



Progetto definitivo dell'elettrodotto validato dal distributore.

*Questi elementi confermano che il rischio tecnico e di connessione è stato già mitigato, passando da una fase esplorativa a una fase esecutiva.*

# Analisi dei Costi Preliminari: Land, Grid & Permitting

Stima dei costi per l'acquisizione dei diritti sul terreno, la connessione alla rete e l'ottenimento delle autorizzazioni. I costi di EPC (Engineering, Procurement, Construction) sono esclusi.

## Terreno (Compravendita)

**€ 330.000**

€ 25.385 / ettaro



## Connessione (IVA esclusa)

**€ 210.258**

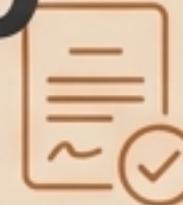
€ 39 / kWp



## Autorizzazione (stima)

**€ 762.300**

€ 140.000 / MW



## Investimento Totale (Land+Conn+Auth)

**~ € 1,3 Milioni**

# Un Ecosistema di Incentivi per Massimizzare il Ritorno sull'Investimento.

Il progetto, grazie alle sue caratteristiche (agrivoltaico avanzato, area idonea), è idoneo per accedere a molteplici meccanismi di incentivazione.

## DM Agrivoltaico 436/2023 (PNRR)



### Contributo in Conto

**Capitale:** Fino al 40% dei costi ammissibili.



### Tariffa Incentivante:

€ 85 / MWh (per impianti >300 kW) per 20 anni.

## Decreto FER X



**Accesso:** Tramite aste competitive (per impianti  $\geq 1$  MW).



### Requisito Chiave

**Soddisfatto:**  
Localizzazione in area idonea.

## Meccanismi Aggiuntivi



### Transizione 5.0:

Compatibilità con crediti d'imposta.



### Fondi Regionali / CER:

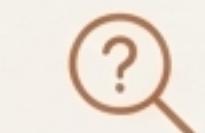
Opportunità legate alle Comunità Energetiche Rinnovabili.

# Valutazione Strategica: Un Bilancio tra Solidi Punti di Forza e Punti di Attenzione Mirati

## PUNTI DI FORZA

-  **Iter Autorizzativo Semplificato (PAS):** Tempi e rischi ridotti.
-  **Area Idonea Certificata:** De-risking normativo e territoriale.
-  **Connessione Avanzata:** Preventivo accettato e progetto validato.
-  **Tecnologia Moderna:** Pannelli ad alta efficienza.
-  **Agrivoltaico Avanzato:** Conformità alle linee guida MASE.
-  **Accesso a Incentivi Multipli:** Potenziale di ritorno elevato.
-  **ATI Già Costituita:** Struttura operativa pronta.

## PUNTI DI ATTENZIONE

-  **PROPONENTE SCONOSCIUTO:** Nessuna informazione pubblica su 'DERVISO'.
-  **Progetto Molto Recent:** Presentato a Luglio 2025, in fase iniziale.
-  **Esito Procedimento Incerto:** In attesa della Conferenza dei Servizi.
-  **Costi Autorizzativi Elevati:** € 140.000/MW.

# Il Punto di Svolta: L'Identità del Proponente 'DERVISO' è la Chiave per Sbloccare il Valore.

Una ricerca approfondita su fonti pubbliche non ha permesso di identificare alcuna società, sviluppatore o entità giuridica riconducibile al nome 'DERVISO'. Questa assenza di informazioni rappresenta il principale fattore di rischio da mitigare prima di ogni ulteriore passo.

## Implicazioni del Rischio:

-  **Assenza di Track Record:** Impossibilità di valutare l'esperienza e l'affidabilità del team di sviluppo.
-  **Incertezza sulla Solidità Finanziaria:** Nessuna visibilità sulla capacità del proponente di portare a termine il progetto.
-  **Rischio Reputazionale e Operativo:** La mancanza di trasparenza è un red flag in qualsiasi processo di investimento.

# La Roadmap per la Due Diligence: Trasformare l'Incertezza in un Piano d'Azione

I seguenti passaggi sono essenziali per qualificare il proponente, validare la documentazione e confermare il pieno potenziale del progetto YFTROO-114.

## FASE 1: QUALIFICA DEL PROPONENTE

- Identificare l'entità giuridica 'DERVISO' (visura camerale, storia societaria).
- Verificare il track record di progetti completati dal team.
- Analizzare la struttura e le competenze dell'ATI costituita.

## FASE 2: VALIDAZIONE TECNICO-LEGALE

- Acquisire e verificare la documentazione ufficiale sullo stato del procedimento PAS.
- Validare la titolarità dei terreni (rogito notarile, assenza di gravami).
- Verificare la documentazione tecnica (SIA, relazioni, STMG validato).

## FASE 3: CONFERMA ECONOMICA

- Otttenere preventivi dettagliati per EPC e O&M.
- Verificare la struttura dei costi di connessione e autorizzazione.

Il completamento di questa roadmap è il percorso per trasformare un'opportunità di alto potenziale in un investimento sicuro.