

# Rapporto di Due Diligence Tecnica, Legale ed Economica: Progetto Fotovoltaico "Sessano" (930,24 kWp)

## 1. Introduzione e Contesto Strategico dell'Investimento

Il presente rapporto costituisce un'analisi tecnica, legale ed economica esaustiva (Due Diligence) riguardante il progetto di sviluppo di un impianto di generazione elettrica da fonte solare fotovoltaica, denominato "Sessano", situato nel comune di Sessano del Molise (IS). L'elaborato è stato redatto integrando le informazioni contenute nella documentazione tecnica preliminare fornita — specificamente i documenti "SESSANO SPECIFICHE.pdf" e "TEASER SESSANO.pdf" — con una vasta ricerca di dati secondari e di contesto reperiti tramite fonti open-source, registri camerali, normative di settore e dati infrastrutturali di rete.

L'iniziativa si inserisce in un momento storico cruciale per la transizione energetica italiana, caratterizzato dalla convergenza tra la maturità tecnologica del fotovoltaico "utility scale" e nuovi meccanismi di incentivazione pubblica legati al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Il progetto in esame, dimensionato per una potenza nominale di **930,24 kWp** su inseguitori solari (tracker), non rappresenta una mera installazione impiantistica, ma si configura come un asset strategico potenzialmente eleggibile per le configurazioni di Comunità Energetica Rinnovabile (CER), grazie alla sua localizzazione in un comune con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti.<sup>1</sup>

L'analisi che segue è strutturata per fornire agli investitori istituzionali, agli istituti di credito e agli stakeholder tecnici un quadro di riferimento dettagliato, che va oltre la semplice lettura dei dati di progetto, esplorando le implicazioni di secondo e terzo ordine legate alla stabilità della rete elettrica locale (Cabina Primaria di Carpinone), alla solidità del tessuto industriale circostante (polo Moba Eurotubi) e alla bancabilità del soggetto proponente (Agri Itaca S.r.l.).

### 1.1 Overview del Progetto e Indicatori Chiave (KPI)

Il progetto si presenta come un'opportunità "Ready to Build" (Cantierabile), avendo concluso l'iter autorizzativo principale. Di seguito si riepilogano i parametri vitali dell'iniziativa, consolidati attraverso l'incrocio delle fonti documentali e delle verifiche esterne.

Parametro	Dettaglio Tecnico/Amministrativo	Riferimento Fonte

<b>Denominazione Progetto</b>	Impianto Fotovoltaico "Sessano"	1
<b>Localizzazione</b>	Sessano del Molise (IS), Zona Industriale (PIP)	1
<b>Potenza Nominale (DC)</b>	930,24 kWp (con potenziale espansione +20%)	1
<b>Tecnologia Moduli</b>	Silicio Cristallino Bifacciale	1
<b>Struttura di Supporto</b>	Tracker Monoassiale (Inseguimento Solare)	1
<b>Superficie Area</b>	~15.000 mq (1,5 Ettari)	1
<b>Titolo Autorizzativo</b>	P.A.S. n. 209/2023 (Det. Conclusiva 10/08/2023)	1
<b>Stato Connessione</b>	TICA ottenuto, 30% pagato, soluzione su CP Carpinone	1
<b>Produzione Attesa (P50)</b>	1.752.704,78 kWh/anno	1
<b>Yield Specifico</b>	1.884 kWh/kWp (Valore di eccellenza)	1
<b>Costo Terreno</b>	€ 225.000 (€ 15/mq)	1
<b>Costo Sviluppo</b>	€ 160.000 (Valore Titolo)	1
<b>Costo EPC (Turnkey)</b>	€ 1.020.000 (preventivato)	1

L'analisi di questi KPI evidenzia immediatamente un posizionamento di mercato aggressivo in termini di produttività specifica (quasi 1.900 ore equivalenti), reso possibile dalla combinazione tra l'elevata irradiazione del Molise e l'utilizzo di tecnologie bifacciali su tracker, che permettono di superare i limiti tipici degli impianti fissi.

---

## 2. Analisi Territoriale, Urbanistica e Vincolistica

La scelta del sito è il primo determinante del rischio di un progetto fotovoltaico. Nel caso di Sessano del Molise, l'ubicazione in area industriale gioca un ruolo fondamentale nella mitigazione dei rischi autorizzativi e paesaggistici.

### 2.1 Inquadramento Geografico e Identificazione Catastale

Il sito è ubicato nel territorio comunale di Sessano del Molise, provincia di Isernia. Le coordinate geografiche del centroide dell'area sono **Latitudine 41.629781° e Longitudine 14.322153°**.<sup>1</sup> Questa localizzazione pone l'impianto in una fascia climatica favorevole, con un orizzonte libero da ombreggiamenti orografici significativi, come confermato dalle analisi dell'orizzonte calcolato nel report PVGIS allegato alla documentazione.<sup>1</sup>

Dal punto di vista catastale, l'area è identificata al Catasto Terreni del Comune di Sessano del Molise al **Foglio 46**. L'elenco delle particelle coinvolte è particolarmente esteso, suggerendo una frammentazione fondiaria originaria che è stata aggregata per raggiungere la superficie target di 1,5 ettari. Le particelle interessate sono: 14, 16, 18, 33, 34, 35, 36, 242, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 785, 787, 789, 790, 791, 793, 795, 797, 799.<sup>1</sup>

La natura frammentata delle particelle catastali (molte delle quali con numerazione consecutiva o derivata, es. 657-664) indica spesso operazioni di lottizzazione industriale pregresse o frazionamenti ereditari ricomposti. È essenziale, in fase di *closing* notarile, verificare la continuità delle trascrizioni per tutte le particelle elencate per evitare rischi di evizione parziale.

### 2.2 Destinazione Urbanistica: Il Vantaggio dell'Area PIP

Il documento "Teaser Sessano" specifica chiaramente che la tipologia dei terreni è "Industriale".<sup>1</sup> Questa classificazione è di capitale importanza normativa.

L'art. 20 del D.Lgs. 199/2021 definisce le "aree idonee" per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili. Le aree industriali, artigianali e commerciali sono considerate idonee ex lege.

Questo status conferisce al progetto una corsia preferenziale:

1. **Esenzione da Valutazioni Paesaggistiche Complesse:** A differenza delle aree agricole ("agrivoltaico"), le installazioni in zone industriali non sono soggette allo stesso scrutinio delle Soprintendenze per quanto riguarda l'impatto visivo o il consumo di suolo agricolo, poiché il suolo è già "consumato" o destinato a tale scopo dagli strumenti urbanistici.
2. **Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.):** La normativa consente l'uso della P.A.S. (invece dell'Autorizzazione Unica Regionale) per impianti di potenza anche superiore a 1 MW se ubicati in aree idonee. In questo caso, con 930 kWp, la P.A.S. è lo strumento naturale, garantendo tempi certi (teoricamente 30 giorni + tempi per la conferenza di

servizi).<sup>3</sup>

## 2.3 Analisi Vincolistica Specifica e Risoluzione delle Interferenze

Nonostante l'idoneità urbanistica, il sito presentava vincoli specifici che sono stati gestiti durante l'iter progettuale. Il documento di analisi vincolistica evidenzia tre criticità principali<sup>1</sup>:

- **Attraversamento linea Media Tensione (MT):** Una linea elettrica aerea esistente attraversa le particelle. Le norme tecniche (D.M. 29/05/2008 e CEI 11-19) impongono distanze di rispetto (franco laterale) per garantire la sicurezza e la manutenibilità della linea. Questo riduce la superficie utile ("net area") rispetto alla superficie lorda ("gross area"). Il layout dell'impianto a tracker deve essere stato disegnato per evitare queste fasce, posizionando i filari di pannelli a debita distanza.
- **Aree di rispetto dei boschi:** La presenza di boschi limitrofi impone fasce di rispetto antincendio. Questo vincolo è particolarmente rilevante in Molise, regione con elevata copertura forestale. La conclusione positiva della Conferenza di Servizi<sup>1</sup> implica che il progetto ha ottenuto il nulla osta forestale o ha rispettato le distanze prescritte dai regolamenti regionali.
- **Previsioni di PRG e Nuova Viabilità:** Il Piano Regolatore prevedeva nuova viabilità. Il progetto fotovoltaico deve aver recepito tali previsioni, lasciando i corridoi necessari per eventuali strade future, pena l'impossibilità di ottenere il titolo.

## 2.4 Il Contesto Socio-Economico e l'Amministrazione Locale

Sessano del Molise è un piccolo comune che rientra nella fascia demografica dei "borghi" a rischio spopolamento, target primario delle politiche di coesione e del PNRR.

L'amministrazione comunale appare attiva e stabile. Il Responsabile dell'Area Tecnica (e del Procedimento P.A.S.) è il Geom. Tonino Bucci.<sup>1</sup> Le ricerche web confermano che il Geom. Bucci ricopre questo ruolo da diversi anni ed è una figura centrale nella vita comunitaria, essendo anche attivo nell'organizzazione di eventi sportivi locali (es. gare di Mountain Bike "Sessan Bike Sport").<sup>6</sup>

Questa continuità amministrativa è un fattore di mitigazione del rischio ("mitigant"): riduce la probabilità di ostacoli burocratici imprevisti dovuti a cambi di personale o instabilità politica, frequenti nei piccoli comuni. La firma della Determinazione n. 4309 del 10/08/2023 da parte di un tecnico esperto e radicato nel territorio conferisce solidità all'atto autorizzativo.

---

## 3. Profilo del Soggetto Proponente e Tessuto Industriale

Un'analisi di due diligence non può prescindere dalla valutazione del soggetto che ha sviluppato l'iniziativa e del contesto industriale in cui essa atterra.

### **3.1 Analisi Corporate: AGRI ITACA S.r.l.**

Dalla documentazione e dalle visure camerali emerge che il soggetto proponente (indicato come "Segnalatore / Produttore") è la società **AGRI ITACA S.r.l.**.<sup>1</sup>

- **Anagrafica e Costituzione:** La società è di costituzione recentissima. La data di iscrizione al Registro Imprese è il **10 ottobre 2023**, con inizio attività dichiarato il 02/10/2023.<sup>9</sup>
- **Sede Legale:** Viale Papa Giovanni XXIII 33, Bari (BA).<sup>7</sup>
- **Oggetto Sociale:** Codice ATECO 71.12.2 - "Servizi di progettazione di ingegneria integrata".<sup>8</sup>
- **Dati Finanziari:** Il fatturato 2023 è riportato pari a **€ 20.000,00**.<sup>7</sup>

Valutazione del Rischio Controparte:

Agri Itaca S.r.l. presenta le caratteristiche tipiche di una Special Purpose Vehicle (SPV) o di una società di sviluppo ("developer") costituita ad hoc per finalizzare l'operazione.

Esiste un'apparente incongruenza temporale: la Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi è datata 10 Agosto 2023, mentre Agri Itaca risulta iscritta al registro imprese solo a Ottobre 2023.

Questo scenario suggerisce due ipotesi:

1. Il titolo autorizzativo (P.A.S.) è stato originariamente richiesto da un altro soggetto (persona fisica, soci fondatori, o altra società del gruppo) ed è in corso di voltura o è stato conferito ad Agri Itaca.
2. Agri Itaca agisce come advisor tecnico ("Segnalatore") per la vendita del progetto, mentre la titolarità giuridica dei permessi risiede ancora in capo al proprietario del terreno o al proponente originario.

In ottica di acquisizione, è fondamentale richiedere la **catena di titolarità** della P.A.S. n. 209/2023 per assicurarsi che Agri Itaca abbia il legittimo potere di disporre del titolo. Il basso capitale sociale e il fatturato minimo indicano che la società non possiede la capacità finanziaria per sostenere la costruzione (CAPEX di ~1M€) col proprio bilancio (*balance sheet*), confermando la natura dell'operazione come vendita del progetto "Ready to Build" a terzi investitori o realizzazione tramite finanza di progetto (*Project Financing*).

### **3.2 Il Vicino Industriale: Il Caso "Moba Eurotubi"**

Un elemento di straordinario interesse strategico emerso dalla ricerca è la presenza, nella stessa zona industriale di Sessano del Molise, dello stabilimento produttivo di **Moba Eurotubi S.r.l.** (ex Eurotubi S.r.l.).<sup>10</sup>

- **Profilo Industriale:** Moba Eurotubi è parte di un gruppo internazionale (Gruppo Moba) con sedi a Como, Vicenza e Lucca (Tubicom, acquisita nel 2020).<sup>10</sup> L'azienda produce tubi e anime in cartone per l'industria cartaria e plastica.
- **Intensità Energetica:** La produzione di tubi in cartone è un processo energivoro

(macchinari di avvolgimento, forni di essiccazione, gestione del ciclo continuo).

- **Politiche ESG e Precedenti:** Il Gruppo Moba ha già dimostrato sensibilità verso la sostenibilità energetica. Nel 2020 ha installato un impianto fotovoltaico presso lo stabilimento di Lucca (Toringo) per coprire il fabbisogno energetico.<sup>12</sup> Inoltre, ha investito in efficienza energetica tramite fondi regionali toscani.<sup>13</sup>
- **Acquisizioni Recenti:** Nel luglio 2025, Moba Eurotubi ha acquisito **Santon S.r.l.**, rafforzando ulteriormente la sua posizione di mercato e la solidità finanziaria del gruppo.<sup>14</sup>

Sinergia Strategica (Off-taker):

La vicinanza fisica tra il sito del progetto fotovoltaico e lo stabilimento Moba Eurotubi (potenzialmente confinanti o a poche centinaia di metri nella stessa zona PIP) apre lo scenario alla creazione di un SEU (Sistema Efficiente di Utenza). Collegando l'impianto fotovoltaico direttamente all'utenza industriale tramite un cavo privato (senza passare per la rete pubblica per la quota autoconsumata), si eviterebbero gli oneri di sistema e di trasporto su quell'energia.

In alternativa, Moba Eurotubi rappresenta il candidato ideale come "Anchor Tenant" (membro consumatore principale) di una Comunità Energetica Rinnovabile (CER). La sua curva di consumo stabile e prevedibile garantirebbe l'assorbimento dell'energia prodotta, massimizzando gli incentivi per la condivisione dell'energia. L'investitore del progetto Sessano dovrebbe prioritariamente avviare un dialogo commerciale con il management di Moba Eurotubi per strutturare un Corporate PPA (Power Purchase Agreement).

---

## 4. Analisi Tecnica Avanzata: Yield e Tecnologia

Il cuore ingegneristico del progetto risiede nella scelta di accoppiare moduli bifacciali con inseguitori monoassiali. Questa configurazione, sebbene più costosa (CAPEX) e complessa (OPEX) rispetto a un impianto fisso, è giustificata dai dati di produttività.

### 4.1 La Fisica della Bifaccialità su Tracker

Il progetto prevede l'uso di moduli che captano la luce anche dal retro (bifacciali). Su un terreno industriale preparato (es. con ghiaia bianca o cemento chiaro), l'albedo (capacità riflettente del suolo) può variare dal 20% al 50%, contro il 15-20% dell'erba.

I tracker monoassiali, inseguendo il sole da Est a Ovest, espongono i moduli alla radiazione diretta per un numero di ore superiore. Inoltre, nelle ore di alba e tramonto, quando i tracker sono molto inclinati, la faccia posteriore del modulo è spesso ben esposta alla luce diffusa e riflessa dal suolo.

La combinazione di questi due fattori genera il cosiddetto "Gain Bifacciale", che nel report tecnico si traduce in una produttività specifica attesa di 1.884 kWh/kWp.<sup>1</sup>

### 4.2 Analisi dei Dati PVGIS

I dati estratti dal sistema satellitare PVGIS-SARAH3 per le coordinate di Sessano (41.630, 14.322) confermano l'eccellenza del sito<sup>1</sup>:

- **Irradiazione sul Piano (G\_i):** 2.172,04 kWh/m<sup>2</sup>/anno. Questo valore è molto alto, tipico delle latitudini meridionali italiane con buona trasparenza atmosferica (il Molise, essendo poco densamente abitato e industriale, ha bassi livelli di aerosol e inquinamento che attenuano la radiazione).
- **Perdite di Sistema:** Il calcolo considera perdite totali del 13,23%.<sup>1</sup> Questo include:
  - *Temperatura:* I moduli perdono efficienza col calore. A Sessano, in estate, le temperature possono essere alte, causando perdite stimate intorno al 8-10%.
  - *Riflessione Angolare:* Perdite dovute all'angolo di incidenza della luce (minimizzate dai tracker).
  - *Cavi e Inverter:* Perdite ohmiche e di conversione DC/AC.
- **Produzione Mensile:**
  - *Estate:* Picco a Luglio con ~226 MWh.
  - *Inverno:* Minimo a Dicembre/Gennaio con ~88 MWh.
  - *Analisi Stagionalità:* Il rapporto estate/inverno è circa 2,5:1. Questo profilo è meno stagionale rispetto agli impianti fissi (che possono arrivare a 3:1 o 4:1), grazie alla capacità del tracker di catturare meglio la luce solare bassa sull'orizzonte tipica dell'inverno. Ciò garantisce flussi di cassa più stabili durante l'anno.

### 4.3 Flessibilità di Potenza

Il teaser menziona la "possibilità di aumentare il 20% di potenza con posizionamento di inverter e moduli idonei".<sup>1</sup>

Tecnicamente, questo si riferisce probabilmente all'Overpowering DC/AC ratio. Invece di installare 930 kWp di moduli su 930 kW di inverter (rapporto 1:1), si potrebbero installare 1.100 kWp di moduli su 930 kW di inverter (rapporto 1,2:1).

Questo non cambia la potenza di immissione in rete (che rimane limitata dal TICA), ma permette di:

1. Anticipare l'accensione dell'inverter al mattino e ritardare lo spegnimento alla sera.
2. Compensare il degrado annuale dei moduli.
3. Massimizzare la produzione nelle giornate nuvolose.

Tuttavia, comporta il "taglio" (clipping) della produzione nei picchi di mezzogiorno estivo.

Con i prezzi dell'energia che tendono a zero nelle ore centrali della giornata (fenomeno della "Duck Curve"), il clipping è economicamente meno dannoso oggi rispetto al passato.

---

## 5. Infrastruttura di Rete e Connessione (TICA)

La connessione alla rete elettrica è spesso il "collo di bottiglia" dei progetti rinnovabili. Nel caso di Sessano, la situazione è peculiare e tecnologicamente avanzata.

## 5.1 La Cabina Primaria "Carpinone" e il Progetto Smart Grid

Il punto di connessione è la linea MT afferente alla Cabina Primaria (CP) Carpinone.<sup>1</sup> Le ricerche d'archivio sui documenti ARERA ed Enel Distribuzione 15 rivelano che la CP Carpinone è stata uno dei siti pilota del progetto "Isernia" e del piano POI-P3 (Programma Operativo Interregionale "Energie Rinnovabili").

Enel Distribuzione ha investito massicciamente su questa porzione di rete per trasformarla in una Smart Grid.

- **Il Problema Storico:** La linea MT "Sessano" ha una lunghezza notevole, pari a **25,762 km.**<sup>15</sup> Le linee lunghe in aree rurali soffrono tradizionalmente di scarsa qualità del servizio (elevato numero di interruzioni per cliente, indice SAIFI/SAIDI peggiore della media) e difficoltà nella regolazione della tensione. L'immissione di energia fotovoltaica su linee lunghe tende ad alzare la tensione, rischiando di far scattare le protezioni degli inverter.
- **La Soluzione Implementata:** Il progetto POI-P3 ha introdotto sistemi di "**Regolazione evoluta della tensione**" e automazione avanzata.<sup>15</sup> Sono stati installati sensori e attuatori che permettono alla rete di gestire flussi bidirezionali di energia in modo dinamico.
- **Implicazioni per l'Investitore:** Connettersi a una Smart Grid è un vantaggio competitivo enorme. Significa che la rete è "osservabile" e "controllabile" dal distributore, riducendo drasticamente il rischio di distacchi imposti (curtailment) per sovratensione. La rete di Sessano è tecnicamente più pronta ad accogliere 1 MW di nuova generazione rispetto alla media delle reti rurali italiane.

## 5.2 Dettagli della Soluzione di Connessione (STMG)

La Soluzione Tecnica Minima Generale (STMG) accettata prevede:

- **Schema:** Entra-esce sulla linea MT aerea esistente "42791 SESSANO".
- **Intervento:** Realizzazione di una Cabina di Consegnuta Utente e posa di **300 metri** di cavo interrato (tipo Elicord 150 Alu).<sup>1</sup>
- **Tempistiche:** 90 giorni lavorativi per l'esecuzione delle opere di connessione da parte di E-Distribuzione.<sup>1</sup>
- Costi: Il 30% del preventivo è già stato versato.<sup>1</sup> Questo è un indicatore di serietà molto forte ("Milestone TICA raggiunta"). Significa che il preventivo è stato accettato e vincolante. L'investitore subentrante dovrà saldare il restante 70% prima dell'attivazione. La breve distanza (300m) implica costi di connessione contenuti (stimabili in 30-50.000 € totali per la parte Enel, più i costi della cabina utente che sono nel CAPEX EPC).

---

## 6. Analisi Economica, Finanziaria e Incentivi (Business Plan)

La sostenibilità economica del progetto si basa su un mix di costi di investimento (CAPEX) e ricavi operativi, fortemente influenzati dallo schema normativo delle Comunità Energetiche

(CER).

## 6.1 Struttura del CAPEX (Investimento Iniziale)

Sulla base dei dati forniti, possiamo ricostruire il quadro economico totale:

Voce di Costo	Importo (€)	Note e Analisi
Terreno (Land)	€ 225.000	Acquisto proprietà 15.000 mq. Prezzo unitario € 15/mq, coerente con destinazione industriale/edificabile. <sup>1</sup>
Sviluppo (Permitting)	€ 160.000	Costo del titolo P.A.S. e spese tecniche pregresse. Rappresenta il valore aggiunto del developer.
EPC (Costruzione)	€ 1.020.000	"Chiavi in mano" (Turnkey). Include tracker, moduli bifacciali, cabina, recinzioni, manodopera. Unitario: ~1.100 €/kWp. <sup>1</sup>
Connessione (TICA)	~€ 40.000	Stima del saldo a E-Distribuzione (70%).
<b>Totale CAPEX</b>	<b>€ 1.445.000</b>	<b>~€ 1.550 / kWp</b>

*Analisi CAPEX:* Il costo unitario di 1.550 €/kWp è in linea con i prezzi di mercato 2024 per impianti su tracker di piccola taglia (< 1 MW). Se fosse stato un impianto fisso, il costo target sarebbe stato intorno ai 1.000-1.100 €/kWp, ma la maggiore produttività del tracker giustifica l'extra-costo.

## 6.2 Lo Scenario "Comunità Energetica" (CER) e il Fondo Perduto PNRR

Il documento 1 identifica correttamente l'opportunità "CER".

Il Decreto MASE (approvato dalla Commissione UE e in vigore) prevede un contributo a fondo perduto (Grant) finanziato dal PNRR per impianti realizzati in comuni con meno di 5.000 abitanti.

- **Requisito Demografico:** Sessano del Molise ha una popolazione di circa 660 abitanti.

**Requisito pienamente soddisfatto.**

- **Entità del Contributo:** 40% delle spese ammissibili.
- **Calcolo:** 40% su € 1.445.000 = **€ 578.000** di recupero immediato (o compensazione).
- **CAPEX Netto:** € 1.445.000 - € 578.000 = **€ 867.000**.
- **Nuovo Costo Unitario Netto:** ~930 €/kWp.

Con un costo effettivo di investimento sotto i 1.000 €/kWp e una produttività di quasi 1.900 kWh/kWp, il progetto diventa estremamente redditizio.

### 6.3 Flussi di Ricavo e Redditività (Scenario CER)

In configurazione CER, i ricavi si compongono di tre voci:

1. **Vendita Energia (Ritiro Dedicato o Mercato):** L'energia immessa viene pagata al prezzo di mercato orario (PUN). Stimando un PUN medio di lungo periodo di 80 €/MWh:
  - 1.752 MWh \* 80 € = **€ 140.160 / anno.**
2. **Incentivo CER (Tariffa Premio):** Sull'energia condivisa virtualmente con i membri della comunità (es. Moba Eurotubi, Comune, altre PMI), il GSE eroga una tariffa premio (110 €/MWh fisso + maggiorazioni). Ipotizzando di condividere il 60% dell'energia prodotta:
  - 1.050 MWh (condivisi) \* 110 € = **€ 115.500 / anno.**
3. **Restituzione Oneri:** Circa 8-9 €/MWh sull'energia condivisa.
  - 1.050 MWh \* 8 € = **€ 8.400 / anno.**

Totale Ricavi Lordi Stimati: ~€ 264.000 / anno.

OPEX (Operativi): ~€ 25.000 / anno (manutenzione tracker, assicurazione, gestione CER).

EBITDA: ~€ 239.000 / anno.

**Payback Period (Tempo di Ritorno):**

- Investimento Netto: € 867.000.
- EBITDA: € 239.000.
- **Payback: ~3,6 Anni.**

Questo risultato finanziario (ritorno in meno di 4 anni) è eccezionale per un asset infrastrutturale con vita utile di 30 anni, e dipende interamente dall'accesso ai fondi PNRR e alla costituzione efficace della CER.

---

## 7. Analisi dei Rischi e Strategie di Mitigazione

Per completezza, si evidenziano i rischi residui e le azioni correttive necessarie.

Categoria Rischio	Livello	Descrizione e Mitigazione

<b>Rischio Legale (P.A.S.)</b>	Medio-Basso	Sebbene la P.A.S. sia consolidata (agosto 2023), esiste sempre il rischio teorico di ricorsi tardivi da parte di confinanti. <i>Mitigazione:</i> Richiedere certificazione di "non pendenza ricorsi" al Comune e verificare la corretta pubblicazione all'Albo Pretorio all'epoca.
<b>Rischio Tecnico (Tracker)</b>	Medio	I tracker hanno parti mobili (motori, cuscinetti) soggette a usura. Un guasto al tracker blocca intere stringhe. <i>Mitigazione:</i> Prevedere un contratto O&M "Full Service" con garanzie di disponibilità (>98%) e scorta di ricambi critici in loco.
<b>Rischio Rete (Curtailment)</b>	Basso	La rete è "Smart", ma in agosto (basso carico industriale per ferie, alto sole) la tensione potrebbe salire. <i>Mitigazione:</i> Verificare le impostazioni delle protezioni di interfaccia (SPI) e la logica Q(U) degli inverter.
<b>Rischio Accesso PNRR</b>	Medio	I fondi sono a "rubinetto" o a bando. C'è il rischio di esaurimento risorse o di errori formali nella domanda. <i>Mitigazione:</i> Affidarsi a consulenti specializzati nella finanza agevolata per la pratica

		GSE.
<b>Rischio Corporate</b>	Medio-Alto	Agri Itaca è una newco. <i>Mitigazione:</i> Pagare il titolo autorizzativo solo al momento del <i>closing</i> notarile definitivo, con garanzie reali, o tramite un conto Escrow.

## 8. Conclusioni e Raccomandazioni Operative

Alla luce dell'analisi condotta, il progetto fotovoltaico "Sessano" appare come un'opportunità di investimento di **alto profilo**, caratterizzata da fondamentali tecnici solidi (irradiazione e tecnologia) e da un quadro normativo (PNRR/CER) estremamente favorevole.

La presenza di un titolo abilitativo (P.A.S.) già rilasciato e di un preventivo di connessione parzialmente pagato qualifica il progetto come **immediatamente cantierabile**, riducendo i rischi di sviluppo. Il vero driver di valore è la possibilità di aggregare la domanda energetica locale (in primis il polo **Moba Eurotubi**) in una Comunità Energetica, trasformando l'impianto da semplice produttore di commodity (kWh) a fornitore di servizi energetici avanzati ad alto valore aggiunto.

### Azioni Raccomandate per l'Investitore:

- Due Diligence Legale Confermativa:** Acquisire copia conforme della P.A.S. n. 209/2023 e verificare la titolarità in capo ad Agri Itaca o i contratti di opzione/voltura sottostanti.
- Verifica Tecnica Punti di Connessione:** Effettuare un sopralluogo congiunto con i tecnici di E-Distribuzione per confermare il tracciato del cavidotto di 300m e l'assenza di interferenze sopravvenute.
- Engagement Industriale:** Avviare immediatamente una trattativa con Moba Eurotubi S.r.l. per sottoscrivere una lettera di intenti (LOI) per l'adesione alla futura CER o per un PPA diretto.
- Strutturazione Finanziaria:** Predisporre la documentazione per l'accesso ai fondi PNRR (Missione 2, C2, I1.2) contestualmente all'avvio del cantiere, per garantire il cash-flow del contributo a fondo perduto (40%) nei tempi previsti dal bando.

In conclusione, "Sessano" rappresenta un asset "best-in-class" per la taglia <1 MW, ideale per veicoli di investimento focalizzati sulla generazione distribuita e sulle infrastrutture energetiche sostenibili nel Mezzogiorno.

## Bibliografia

1. SESSANO SPECIFICHE.pdf
2. Contacts | Moba Eurotubi, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.gruppomoba.com/en/contacts>
3. BUIG - Bollettino ufficiale degli idrocarburi e delle georisorse - Unmig, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://unmig.mase.gov.it/wp-content/uploads/69-10.pdf>
4. BOLLETTINO UFFICIALE BULLETIN OFFICIEL - Regione autonoma Valle d'Aosta, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
[https://www.regione.vda.it/amministrazione/leggi/bollettino\\_ufficiale\\_new/archive/2013/11-2013.pdf](https://www.regione.vda.it/amministrazione/leggi/bollettino_ufficiale_new/archive/2013/11-2013.pdf)
5. Personale amministrativo – Comune di Sessano, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://padawb.it/sessano/amministrazione/personale-amministrativo/>
6. Cross Country Sessano del Molise: un successo annunciato - Pianeta Mountain Bike, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.pianetamountainbike.it/archivio/42697-agosto-2015/41616-cross-country-sessano-del-molise-un-successo-annunciato>
7. AGRI ITACA S.R.L., Partita IVA: 08853230723, Fatturato, Dipendenti, PEC, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.ufficiocamerale.it/9775/agri-itaca-srl>
8. AGRI ITACA S.R.L. | Aziende Easy, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.aziendeeeasy.it/AZIENDASELEZIONATA15248445-AGRI%20ITACA%20S.R.L>
9. AGRI ITACA S.R.L. (BA), gratis i fatturati, bilanci, indici... - ReportAziende.it, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
[https://www.reportaziende.it/agri\\_itaca\\_srl\\_ba\\_08853230723](https://www.reportaziende.it/agri_itaca_srl_ba_08853230723)
10. produzione tubi in cartone | Moba Eurotubi, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025, <https://www.gruppomoba.com/it/chi-siamo/storia-moba-eurotubi>
11. MOBA EUROTUBI e ICP finalizzano l'acquisizione di Tubicom - Converting Magazine, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.convertingmagazine.it/moba-eurotubi-e-icp-finalizzano-lacquisizione-di-tubicom/>
12. Carta & Cartiere - Sept. 2021 - Calaméo, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025, <https://www.calameo.com/books/0066624561a640ce52f48>
13. Tubicom Lucca | Moba Eurotubi, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://tubicomen.gruppomoba.com/>
14. MOBA EUROTUBI finalises acquisition of SANTON SRL company, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
<https://www.gruppomoba.com/en/news/moba-acquisition-santon>
15. PROGETTO ISERNIA Enel Distribuzione SpA Cabina Primaria di Carpinone (IS) - Arera, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
[https://www.arera.it/fileadmin/allegati/operatori/elettricità/smartgrid/V%20Rel%20smart%20ENEL\\_P.pdf](https://www.arera.it/fileadmin/allegati/operatori/elettricità/smartgrid/V%20Rel%20smart%20ENEL_P.pdf)

16. Programmazione della politica di coesione 2021-2027 Analisi tecnica per la prioritarizzazione dei fabbisogni di investimento p - Molise in Europa, accesso eseguito il giorno dicembre 5, 2025,  
[https://moliseineuropa.regionemolise.it/sites/moliseineuropa.regionemolise.it/files/analisi\\_tecnica\\_op2.pdf](https://moliseineuropa.regionemolise.it/sites/moliseineuropa.regionemolise.it/files/analisi_tecnica_op2.pdf)