

RISERVATO E CONFIDENZIALE

DUE DILIGENCE REPORT

Acquisizione progetto agrivoltaico, Italia settentrionale (pianura), località riservata · **CASO CAMPIONE**

TARGET

AGRISOLE PADANA S.R.L.

C.F. / P.IVA riservata (caso dimostrativo) · REA riservato

Tipologia impianto	Impianto agrivoltaico a terra, tracker mono-assiale N-S, moduli bifacciali
Potenza nominale	5.855 kWp DC / 5.100 kW AC (5.720 kW in immissione MT)
Ubicazione	Comune riservato, pianura Nord Italia · fogli e mappali riservati
Produzione attesa	~10.100 MWh/anno (1.728 kWh/kWp, PR 90,0%, PVsyst/PVGIS) · valore dimostrativo
Titolo autorizzativo	PAS (D.Lgs. 190/2024), depositata, esito non ancora documentato in VDR (rideposito integrato)
Attestazione area idonea	Invocata ex art. 20 c.8 lett. c-ter.1 D.Lgs. 199/2021 (area agricola); il Comune definisce l'intervento ammissibile in CdS
Connessione rete	MT 15 kV, codice TICA riservato, CP di riferimento d'area (antenna)
Cabina Primaria	Esistente, CP di riferimento (riservata)
Capofila (impianto comune)	n/a, soluzione dedicata
Data report	Giugno 2026

Caso dimostrativo a fini illustrativi (FAC-SIMILE). Denominazioni, localizzazione, nominativi e valori economici sono di fantasia o oscurati e non riconducibili ad alcun progetto reale; la struttura di analisi, i pesi e i benchmark sono metodo proprietario ReNow non riprodotto in questo documento.

Questo documento è strettamente confidenziale. È destinato esclusivamente al destinatario e non può essere distribuito, riprodotto o utilizzato senza il preventivo consenso scritto del redattore.

FAC-
SIMILE

1. Executive Summary

Il presente report di Due Diligence è redatto in relazione a una potenziale operazione di M&A avente ad oggetto la società **AGRISOLE PADANA S.R.L.** e, indirettamente, il progetto agrivoltaico di cui è titolare in un comune della pianura del Nord Italia (località riservata). L'analisi riguarda la documentazione resa disponibile alla data del report e copre gli aspetti legali, tecnico-autorizzativi e amministrativo-finanziari del progetto, con perimetro limitato alla data room fornita. **Confidence Score 6/10**, capping applicato per coerenza con la Deal Convention (rif. LV0), secondo logica proprietaria.

Sintesi dei punti chiave

Il progetto (5.855 kWp DC, 5.720 kW in immissione MT) presenta una filiera di connessione molto avanzata: preventivo TICA accettato con opzione di realizzazione in proprio, voltura alla SPV perfezionata e progetto definitivo delle opere di connessione validato dal distributore. L'iter autorizzativo (PAS ex D.Lgs. 190/2024) è pendente: dopo la richiesta di integrazioni del Comune e la sospensione dei termini, il progetto integrato è stato ridepositato; l'esito non è documentato in VDR. Il dossier comprende dieci nulla osta/pareri di enti già acquisiti.

Rating sintetico di Due Diligence

AREA DI RISCHIO	LIVELLO	DESCRIZIONE
DD Legale, Societaria	● MEDIO	Identità SPV documentata da modulistica PAS e atti preliminari (dati anagrafici riservati). Assenti in VDR: visura camerale, statuto, bilanci. Difficoltà descrittiva sui poteri (Amministratore Unico vs Presidente CdA) da dirimere con visura aggiornata. Catena con l'Investitore documentata solo dal DSA.
DD Legale, Fondiaria	● ALTO	Disponibilità dei 17 mappali (~9,4 ha) interamente su preliminari di compravendita. Il preliminare notarile multi-venditore (24 mesi) risulta in scadenza salvo proroga semestrale su richiesta scritta, non presente in VDR. Un preliminare con termine di 12 mesi per la ripetizione notarile risulta decorso senza atto in VDR. Un ulteriore preliminare presente solo in bozza non firmata. Nessun definitivo stipulato.
DD Autorizzativa	● MEDIO	PAS ex art. 8 D.Lgs. 190/2024 su area agricola E3; CdS semplificata avviata, integrazioni richieste dal Comune e rideposito integrato. Esito/procedibilità non documentati in VDR a ~11 mesi dal rideposito. Dieci nulla osta acquisiti; istanza paesaggistica semplificata contestuale. Il divieto FV locale è superato invocando l'art. 20 c.8 c-ter.1 D.Lgs. 199/2021; il Comune definisce l'intervento ammissibile.

AREA DI RISCHIO	LIVELLO	DESCRIZIONE
DD Tecnica, Elettrodotto	● MEDIO	Progetto definitivo delle opere di connessione validato dal distributore. Cavidotto MT ~6,05 km con interferenze multiple censite: nulla osta di operatore oleodotto, operatore metanodotto, gestore rete idrica, gestore rete gas, Provincia (manomissione), Soprintendenza, Aeronautica, Esercito, ente minerario acquisiti; esiti consorzio di bonifica e Demanio non presenti in VDR. Piani particellari redatti; servitù preliminari sottoscritte.
DD Finanziaria	● ALTO	Bilanci, situazioni contabili e movimentazione bancaria della SPV non disponibili in VDR; valutazione finanziaria non eseguibile sulla base della documentazione attuale. CAPEX di progetto documentato dal CME (~€ 4,7 M, valore dimostrativo). Evidenze di pagamento (caparre, corrispettivi TICA) non presenti.
DD Ambientale	● BASSO	Zona sismica 4 (pericolosità molto bassa); area in fascia C PAI con probabilità di alluvione scarsa (Tr 500 anni); falda a ~10 m. La Soprintendenza attesta insussistenza di vincoli sull'area impianto e parere favorevole VPIA con prescrizioni. Requisiti agrivoltaici (Linee Guida MASE/CREA-GSE) verificati in progetto; piano di dismissione, gestione TRS e mitigazioni perimetrali integrati su richiesta del Comune.
DD Permitting, Elettrodotto	● MEDIO	Autorizzazione delle opere di connessione gestita nel perimetro PAS con istanza paesaggistica semplificata (DPR 31/2017) contestuale; il distributore attende l'avvio del procedimento autorizzativo formale ex TICA. Occupazioni demaniali e attraversamenti irrigui con istanze presentate (esiti non in VDR). Comune (manomissione suolo) autorizzato.

Iter procedimentale: avvio CdS · integrazioni richieste · sospensione termini · rideposito integrato · esito atteso (non in VDR).
DDL regionale aree idonee in Consiglio.

2. Matrice dei rischi M&A

La seguente matrice sintetizza i principali rischi identificati, con indicazione del livello residuo e delle possibili mitigazioni.

AREA DI RISCHIO	LIVELLO	DESCRIZIONE E MITIGAZIONE
Scadenza dei preliminari fondiari	● ALTO	Preliminare notarile multi-venditore (24 mesi) in scadenza salvo proroga semestrale su richiesta scritta, non presente in VDR; per un preliminare sono decorsi i 12 mesi per la ripetizione notarile; un ulteriore preliminare è in bozza non firmata. Mitigazione: acquisire proroghe scritte/conferme dei venditori, ripetizione notarile e copia firmata; inserire condition precedent nell'SPA.
Esito PAS non documentato	● ALTO	A ~11 mesi dal rideposito integrato non è presente in VDR attestazione di procedibilità, verbale di chiusura CdS o pubblicazione. Il perfezionamento della PAS è la milestone cardine del DSA e condiziona la classificazione RTB. Mitigazione: acquisire dallo SUAP lo stato del procedimento e condizionare il closing al titolo perfezionato e inoppugnabile.
Validità STMG decorsa senza titolo	● MEDIO	I 210 giorni lavorativi di validità della STMG (art. 33.2 TICA) dall'accettazione sono decorsi senza titolo: la soluzione tecnica assume valore indicativo. Mitigazione: attivare la verifica di persistenza ex artt. 33.5-33.6 e ottenere conferma scritta del distributore (la validazione del progetto definitivo è elemento favorevole).
Compatibilità urbanistica locale (E3)	● MEDIO	Le NTA del PRGC vietano lo sfruttamento solare nell'ambito E3 in cui ricade l'impianto. Il progetto si fonda sulla prevalenza del regime nazionale delle aree idonee (art. 20 c.8 c-ter.1 D.Lgs. 199/2021) e sull'orientamento favorevole del Comune in CdS; una sentenza del Consiglio di Stato (2025) ha rimosso le restrizioni regionali. Permane un rischio interpretativo e di impugnazione. Mitigazione: attendere il decorso dei termini di impugnazione (milestone M3-M4 del DSA).
Evoluzione normativa regionale (aree idonee)	● MEDIO	Il DDL regionale aree idonee (in Consiglio, VAS avviata) introduce tetti alle superfici agricole idonee e regole anti-frazionamento. L'applicazione ai procedimenti pendenti non è definita. Mitigazione: monitorare l'iter e accelerare il perfezionamento del titolo.
Tempi autorizzativi e backlog regionale	● MEDIO	Il procedimento è attivo in un contesto regionale con centinaia di pratiche FER in arretrato. Rischio di ulteriore slittamento verso il long-stop RTB del DSA. Mitigazione: solleciti formali e presidio della conferenza di servizi; da strutturare nel deal.

AREA DI RISCHIO	LIVELLO	DESCRIZIONE E MITIGAZIONE
Esecuzione cavidotto multi-interferenza	● MEDIO	Il tracciato MT ~6,05 km attraversa un oleodotto e un metanodotto, rete gas, rete idrica, canali irrigui e viabilità provinciale. I nulla osta acquisiti contengono prescrizioni esecutive; alcuni esiti non sono in VDR. Mitigazione: completare gli assensi mancanti e riflettere le prescrizioni nel contratto EPC.
Assunzioni di producibilità sfidanti	● MEDIO	La simulazione PVsyst indica 1.728 kWh/kWp con PR 90,0%: valore elevato per l'area anche per un tracker bifacciale (benchmark indicativo 1.400-1.550 kWh/kWp). Rischio di sovrastima dei ricavi. Mitigazione: independent yield assessment in sede di DD tecnica di conferma.
Quadro economico non riconciliato	● MEDIO	Il CME copre il solo impianto; il costo delle opere di rete in realizzazione in proprio e i corrispettivi fondiari non sono consolidati in un quadro economico unitario né supportati da evidenze di pagamento. Mitigazione: richiedere business plan e quadro economico aggiornati con evidenze bancarie.
Discrepanza testuale nel contratto di sviluppo	● BASSO	Nel DSA il testo inglese e il testo italiano (prevalente per clausola espressa) riportano development fee differenti. Mitigazione: side letter ricognitiva in sede di closing.

3. Rischi esogeni

Indice rischio complessivo: MEDIO. Distribuzione check VIGIA: 0 critici · 4 medi · 6 verdi · 17 non determinati (scansione ridotta web-only). Pesì e metrica di scoring: **metodo proprietario ReNow · non riprodotto**

Top red flag esogeni

- **Nuova disciplina regionale aree idonee in approvazione**, DDL regionale in attuazione del quadro statale, ora all'esame del Consiglio con VAS avviata: tetto alle aree agricole idonee e regole anti-frazionamento. Fonte: atti regionali, stampa di settore.
- **Backlog autorizzativo regionale**, centinaia di impianti FV bloccati in Regione secondo fonti confindustriali, con quota rilevante di installato non ancora connesso. Coerente con la pendenza della pratica. Fonte: stampa economica.
- **Annullamento delle restrizioni regionali**, una sentenza del Consiglio di Stato (2025) ha annullato le DGR regionali sulle aree agricole di elevato interesse agronomico: le restrizioni non sono più applicabili ai procedimenti in corso. Elemento favorevole. Fonte: stampa giuridica di settore.
- **Rischio idraulico residuale (fascia C)**, l'area ricade in fascia C del PAI: probabilità di alluvione scarsa (Tr 500 anni) con tiranti modesti; falda a ~10 m dal p.c. Fonte: relazione geologica di progetto.
- **Sismicità molto bassa**, comune in zona sismica 4: pericolosità molto bassa. Fonte: relazione geologica di progetto.
- **Assenza di opposizione locale rilevata**, nessuna evidenza web di comitati o campagne contro il progetto nel comune del sito. Il Comune definisce l'intervento ammissibile pur richiedendo mitigazioni. Fonte: web search + atti CdS.
- **Cabina primaria esistente, soluzione dedicata**, connessione in antenna alla CP esistente; nessun rinforzo CP previsto in STMG; nessuna soluzione comune ad altri produttori (capofila n/a). Capacità di zona non verificabile senza API. Fonte: preventivo TICA + relazione di connessione.
- **Operatori del progetto attivi nel mercato italiano**, Investitore (gruppo estero attivo in Italia, portafoglio in sviluppo) e Developer (progetti FV nel Nord Italia). Dettagli riservati. Fonte: stampa di settore.

4. Raccomandazioni

4.1 Giudizio complessivo

Il progetto agrivoltaico presenta una filiera di connessione in stadio avanzato (STMG accettata con realizzazione in proprio, voltura perfezionata, progetto definitivo validato dal distributore) e un dossier autorizzativo completo e ben documentato (dieci nulla osta, integrazioni puntuali, conformità agrivoltaica alle Linee Guida).

La classificazione di maturità è **MID-LATE DEVELOPMENT (Awaiting Authorization)**: il perfezionamento della PAS non è documentato in VDR e il quadro fondiario, interamente su preliminari, presenta termini scaduti o in scadenza non sanati documentalmente. L'operazione è perseguibile subordinando il closing a: titolo abilitativo perfezionato e inoppugnabile, regolarizzazione dei preliminari, conferma di persistenza della STMG e disclosure contabile della SPV.

4.2 Principali condizioni ante-closing raccomandate

- Attestazione SUAP dello stato del procedimento e perfezionamento della PAS (con decorso dei termini di impugnazione).
- Proroga scritta/conferma di efficacia del preliminare notarile multi-venditore e ripetizione notarile del preliminare con termine decorso.
- Copia firmata dei preliminari presenti solo in bozza.
- Conferma di persistenza della STMG ex artt. 33.5-33.6 TICA da parte del distributore.
- Visura camerale aggiornata, statuto e bilanci/situazione contabile della SPV.
- Esiti consorzio di bonifica, occupazioni demaniali e autorizzazione paesaggistica semplificata.
- Visure catastali/ipotecarie ventennali dei 17 mappali.

4.3 Documenti aggiuntivi da richiedere

- Attestazione SUAP di perfezionamento/stato PAS e verbali della conferenza di servizi.
- Proroghe scritte dei preliminari e atto notarile di ripetizione.
- Preliminari mancanti in copia firmata.
- Lettera di conferma persistenza STMG (distributore / RUP).
- Visura camerale aggiornata, statuto e bilanci SPV.
- Esiti consorzio di bonifica / Demanio / paesaggistica semplificata.
- Visure catastali e ipotecarie ventennali dei mappali.

5. Due Diligence legale, profilo societario

5.1 Dati societari

Denominazione	AGRISOLE PADANA S.R.L.
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Sede legale	Milano (indirizzo riservato)
Codice Fiscale / P.IVA	Riservata (caso dimostrativo)
REA	Riservato
Capitale sociale / Costituzione	Non disponibile in VDR, visura camerale da acquisire al closing
Legale rappresentante	Nominativo riservato (dati anagrafici non riprodotti nel facsimile)
Socio unico	Assetto proprietario non documentato in VDR; il DSA è sottoscritto dall'Investitore estero
PEC	Riservata
Ultima visura estratta	Nessuna visura camerale presente in VDR

5.2 Struttura di controllo, catena societaria

AGRISOLE PADANA S.R.L. è la società veicolo titolare della pratica di connessione e dell'istanza PAS. Il legale rappresentante firma istanza PAS, dichiarazioni di disponibilità e DSA. Il Development Service Agreement è sottoscritto, lato investitore, dall'Investitore estero unitamente alla SPV; la catena partecipativa tra Investitore e SPV non è documentata da visure in data room. Approfondimento dell'assetto proprietario in fase di DD bilanciata dedicata. Non risultano in data room contratti di finanziamento soci né evidenze di erogazioni alla SPV. Gli esborsi documentati si limitano alle caparre dei preliminari fondiari (importi dimostrativi).

5.3 Governance e poteri di firma

Negli atti la qualifica del legale rappresentante è indicata come Amministratore Unico in alcuni documenti e come Presidente del Consiglio di amministrazione in altri: la composizione dell'organo amministrativo va dirimuta con

visura aggiornata. Per l'istanza PAS la SPV ha conferito procura speciale al progettista incaricato; per il preliminare notarile ha agito un procuratore speciale in forza di procura dell'amministratore.

5.4 Finanziamento soci / contratto di sviluppo (DSA)

Il Development Service Agreement tra Investitore, SPV e Developer regola i servizi di sviluppo verso lo stato RTB: corrispettivo **•• €/MWp · importo riservato** per la Qualified Capacity, articolato in cinque milestone (importi riservati), long-stop RTB di 36 mesi dalla firma al netto dei ritardi degli enti e aggiustamento per ritardi imputabili.

Nota: il testo inglese e il testo italiano del DSA riportano fee differenti; prevale il testo italiano per clausola espressa.

5.5 Punti critici / raccomandazioni legali societarie

- Visura camerale, statuto e bilanci della SPV non presenti in data room: acquisire prima del closing.
- Diffomità descrittiva sull'organo amministrativo (Amministratore Unico vs Presidente CdA): dirimere con visura.
- Catena partecipativa Investitore-SPV documentata solo dal DSA: acquisire visure/asseti proprietari.
- Discrepanza EN/IT sulla development fee nel DSA: side letter ricognitiva raccomandata.
- Evidenze di pagamento (caparre, eventuale 30% TICA) non presenti: acquisire riscontri bancari.

6. Due Diligence legale, aspetti fondiari

6.1 Identificazione catastale delle aree

Il compendio è costituito da **17 mappali** (fogli e numeri riservati) per una superficie occupata di circa **9,4 ha**, in ambito agricolo E3 (qualità prevalente risaia, classe U). La cabina di consegna insiste su un mappale del compendio; le servitù per l'elettrodotto interessano due mappali contigui.

MAPPALE	SUPERFICIE (CA.)	QUALITÀ CATASTALE	ZONA PRG	STATO ACQUISIZIONE
M-01	1.270 m ²	Seminativo/risaia	E3	Preliminare Venditore A, bozza non firmata in VDR
M-02	6.550 m ²	Seminativo/risaia	E3	Preliminare Venditore A, bozza non firmata in VDR
M-03	1.700 m ²	Risaia	E3	Preliminare Venditore B
M-04	1.000 m ²	Risaia	E3	Preliminare Venditore B
M-05...M-11	~3,95 ha compl.	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Venditore A), scadenza da regolarizzare
M-12	4.550 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Venditore C)
M-13	12.360 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Venditore A)
M-14	12.000 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Venditore D)
M-15 / M-16	~5.530 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Venditore E)
M-17	9.480 m ²	Agricola	E3	Preliminare Venditore F firmato, ripetizione notarile decorsa

6.2 Analisi dei rogiti e relazione ventennale

Nessun atto definitivo di compravendita risulta stipulato; la cartella dedicata in data room è vuota, coerentemente con lo stadio pre-autorizzativo. Relazioni ventennali e visure ipotecarie non sono presenti in data room; per il preliminare notarile risultano le trascrizioni presso la competente Conservatoria (riservate).

6.3 Accordi preliminari

La disponibilità è regolata da quattro contratti preliminari di compravendita: (i) preliminare notarile multi-venditore per più lotti, efficacia 24 mesi con proroga semestrale su richiesta scritta; (ii) preliminare Venditore F, firmato, con obbligo di ripetizione notarile entro 12 mesi; (iii) preliminare Venditore A per due particelle, presente in sola bozza non firmata; (iv) preliminare Venditore B per due particelle. Corrispettivo fondiario complessivo

~€ 0,52 M · *valore dimostrativo* (≈ 55,8 k€/ha). I preliminari sono unilaterali a favore dell'acquirente e sospensivamente condizionati all'ottenimento delle autorizzazioni.

6.4 Servitù di elettrodotto e punti critici

Per le opere di connessione risultano sottoscritti contratti preliminari di servitù di elettrodotto su due particelle contigue (atti in data room, in formato scansione).

- Preliminare notarile multi-venditore: 24 mesi in decorso; acquisire richiesta scritta di proroga semestrale o conferme dei venditori.
- Preliminare Venditore F: termine di 12 mesi per la ripetizione in forma pubblica decorso senza atto in VDR.
- Preliminare Venditore A: in VDR solo bozza non firmata; la dichiarazione di disponibilità presuppone stipula avvenuta.
- Visure catastali/ipotecarie e relazioni ventennali assenti.

7. Due Diligence autorizzativa

7.1 Titolo autorizzativo

Procedura	PAS, Procedura Abilitativa Semplificata (art. 8 e All. B, D.Lgs. 190/2024) + istanza paesaggistica semplificata (DPR 31/2017)
Data presentazione	Rideposito integrato (prima istanza in pratica SUAP dedicata) · data riservata
Ente competente	Comune del sito (SUAP associato), riservato
Responsabile procedimento	Responsabile SUAP (nominativo riservato)
Data rilascio	In attesa, esito non documentato in VDR
Pubblicazione	Non ancora pubblicata, titolo non perfezionato alla data del report
Potenza in immissione	5.720 kW

Cronologia autorizzativa (illustrativa): presentazione istanza PAS per impianto agrivoltaico ~5,8 MWp · avvio del procedimento e indizione della CdS decisoria semplificata asincrona · nulla osta gestore rete gas con prescrizioni · richiesta di integrazioni documentali del Comune · sospensione dei termini · parere preliminare favorevole della Provincia per la manomissione stradale.

7.2 Preavviso di rigetto e integrazioni

Non risultano in data room preavvisi di rigetto ex art. 10-bis L. 241/1990. Il procedimento ha registrato una richiesta di integrazioni documentali e chiarimenti del Comune con sospensione dei termini. Alle richieste è stato dato riscontro con il pacchetto integrato depositato (otto temi: disponibilità terreni, urbanistica E3, mitigazioni perimetrali, indagini agronomiche, dismissione, terre e rocce da scavo, compensazioni, ripristini stradali).

7.3 Destinazione urbanistica e idoneità dell'area

L'intervento ricade interamente in ambito agrario del PRGC il cui art. delle NTA vieta le attività di sfruttamento dell'energia solare. Il proponente fonda l'ammissibilità sul regime nazionale delle aree idonee (art. 20 c.8 lett. c-ter.1 D.Lgs. 199/2021) e sulla natura agrivoltaica dell'impianto. Nella stessa conferenza il Comune, pur ritenendo l'intervento ammissibile, ha richiesto mitigazioni lungo l'intero perimetro e il rafforzamento delle connessioni

ecologiche, recepiti negli elaborati integrati. Una sentenza del Consiglio di Stato (2025), annullando le DGR regionali, ha rimosso le restrizioni regionali medio tempore applicabili.

7.4 VINCA e punti critici

L'area di impianto non interessa siti Natura 2000; la Soprintendenza ha attestato l'insussistenza di vincoli culturali sull'area e ha reso parere favorevole con prescrizioni in esito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA).

- Pubblicazione del perfezionamento non disponibile: necessaria per milestone M2 del DSA e decorrenza termini di impugnazione.
- Divieto FV in ambito E3: rischio interpretativo/impugnazione mitigato dall'orientamento favorevole del Comune e dalla giurisprudenza 2025.

FAC-
SIMILE

8. Due Diligence tecnica, connessione ed elettrodotto

8.1 Soluzione di connessione

Codice rintracciabilità	Riservato
Gestore di rete	Distributore (DSO)
Livello di tensione	MT 15.000 V
Richiedente TICA	Società richiedente originaria (riservata), volturata ad AGRISOLE PADANA S.R.L. con esito positivo
Accettazione preventivo	Accettato, con opzione di realizzazione in proprio dell'impianto di rete ex art. 16 TICA
Acconto 30%	~€ 132 k · <i>valore dimostrativo</i> dovuto all'accettazione, evidenza di pagamento non presente in VDR
Importo totale connessione	~€ 440 k + IVA (opzione realizzazione distributore) · valore dimostrativo
Validità soluzione (art. 33 TICA)	210 gg lav dall'accettazione decorsi senza titolo: verifica di persistenza ex artt. 33.5-33.6 da attivare
Progetto definitivo	Validato dal distributore (esito positivo), in attesa dell'avvio del procedimento autorizzativo
Lunghezza cavidotto interrato	≈ 6,05 km
Linea aerea	Nessuna nuova linea aerea (richiusura su palo esistente)

8.2 Stato delle autorizzazioni all'elettrodotto

La soluzione prevede una nuova cabina di consegna (cod. riservato) collegata in antenna alla Cabina Primaria esistente tramite cavidotto MT 15 kV interrato di circa 6,05 km (4.910 m su asfalto, 690 m su terreno, 450 m in stesso scavo), con punto di richiusura su palo esistente.

ENTE / SOGGETTO	TIPO AUTORIZZAZIONE	STATO
Operatore oleodotto	Nulla osta interferenza	● Rilasciato
Operatore metanodotto	Nulla osta con prescrizioni	● Rilasciato
Gestore rete idrica	Nulla osta interferenze	● Rilasciato
Gestore rete gas locale	Nulla osta con prescrizioni	● Rilasciato
Provincia, viabilità	Parere preliminare favorevole manomissione	● Rilasciato
Soprintendenza (SABAP)	Insussistenza vincoli + parere VPIA (prescrizioni)	● Rilasciato
Aeronautica Militare	Nulla osta	● Rilasciato
Esercito	Nulla contro	● Rilasciato
Ente minerario (UNMIG/MASE)	Nulla osta minerario (autocert.)	● Assolto
Consorzio di bonifica	Nulla osta attraversamenti irrigui	● In attesa, esito non in VDR
Agenzia del Demanio	Concessione/occupazione aree demaniali	● In attesa, esito non in VDR
Comune (manomissione)	Richiesta manomissione strade	● In attesa, esito non in VDR

8.3 Osservazioni sul tracciato

Il tracciato attraversa infrastrutture multiple, oleodotto e metanodotto, rete gas, rete idrica, canali del comprensorio di bonifica, viabilità provinciale e reti TLC, tutte censite nelle tavole di interferenza con relativi nulla osta acquisiti, in più casi con prescrizioni esecutive da recepire nell'EPC. Corrispettivo 30% TICA: evidenza di

versamento non presente in VDR; oneri di collaudo impianto di rete dovuti alla presentazione del progetto esecutivo (realizzazione in proprio).

FAC-
SIMILE

9. Due Diligence tecnica, impianto

9.1 Caratteristiche tecnico-progettuali

Potenza nominale (DC)	5.855 kWp
Potenza in immissione (AC)	5.100 kW (17 × 300 kW)
Tecnologia moduli	Moduli fotovoltaici bifacciali ~680 Wp (silicio cristallino)
Numero moduli	~8.610 moduli bifacciali
Inverter	17 inverter di stringa da 300 kW su 4 sub-campi, con quadri Qbt e TR 1.600 kVA 800/15.000 V
Rapporto DC/AC	1,148
Sistema di inseguimento	Tracker mono-assiale di rollo, asse N-S, escursione $\pm 45^\circ$, backtracking
Software simulazione	PVsyst su dati PVGIS TMY (licenza del progettista)

9.2 Produzione energetica attesa

PARAMETRO	VALORE
Energia prodotta	~10.117 MWh/anno (valore dimostrativo)
Produzione specifica	1.728 kWh/kWp/anno
Performance Ratio (PR)	90,0 %
Albedo	0,20
Benchmark d'area ReNow	1.400-1.550 kWh/kWp · riferimento proprietario

La produzione attesa (1.728 kWh/kWp, PR 90,0%) si colloca sopra i benchmark tipici dell'area per tracker bifacciale: se ne raccomanda la verifica con independent yield assessment.

9.3 Elaborati tecnici e punti critici

Il progetto depositato si compone di un set completo di elaborati: progetto generale (relazione, CME, piano di dismissione e ripristino, mitigazioni, cantierizzazione, tavole), progetto elettrico (relazione tecnica con simulazione PVsyst, calcolo impianti, CEM, disciplinare, tavole), progetto agronomico, relazione geologica, gestione terre e rocce da scavo, analisi vegetazionale e progetto delle opere di connessione (validato dal distributore).

- Producibilità di piano sopra benchmark d'area: prevedere independent yield assessment.
- Potenza in immissione TICA (5.720 kW) superiore alla potenza AC installata (5.100 kW): margine lecito, da riconciliare nel regolamento di esercizio.
- Requisiti agrivoltaici ($A1 \geq 70\%$ superficie agricola; $LAOR \leq 40\%$) verificati in progetto: mantenerne la conformità in esecuzione.
- Tavole strutturali esecutive e scelte di fornitura (marca moduli/inverter) non ancora definite negli elaborati PAS.

FAC-SIMILE

10. Due Diligence amministrativo-finanziaria

10.1 Quadro finanziario

Bilanci e situazioni contabili della SPV non disponibili in VDR: stato patrimoniale e conto economico non ricostruibili alla data del report. Esborsi documentati negli atti: caparre preliminari (importi dimostrativi).

VOCE	VALORE	NOTA
CAPEX impianto (CME)	~€ 4,7 M	Oltre IVA, oneri amministrativi, compensazioni e spese tecniche escluse · valore dimostrativo
Connessione (in proprio)	~€ 0,84 M + IVA	Rimborso distributore ~€ 0,40 M + IVA · in alternativa ~€ 0,44 M a distributore
Corrispettivo fondiario	~€ 0,52 M	Pattuito nei preliminari · valore dimostrativo
Development fee (DSA)	• • € / MW p · riservato	A milestone · corrispettivo proprietario non riprodotto
Quadro economico complessivo	~€ 6,1 - 6,4 M · indicativo	Impianto + connessione netta + fondiario + dev fee · da consolidare in business plan

10.2 Adempimenti fiscali, conto corrente, finanziamento soci

La data room non contiene bilanci, situazioni contabili, dichiarazioni fiscali o estratti conto della SPV: lo stato degli adempimenti fiscali e contabili non è verificabile. Nessun estratto conto presente; la movimentazione bancaria non è ricostruibile. Nessun contratto o erogazione di finanziamento soci documentati in VDR.

- Assenza integrale di documentazione contabile-finanziaria della SPV in VDR.
- Evidenze di pagamento (caparre, 30% TICA) non presenti.
- Quadro economico non consolidato tra CME, connessione e fondiario.
- Coperture assicurative non documentate.

, Fine del Report di Due Diligence,

Appendice, Provenance Manifest

Estrazione a cura del motore proprietario ReNow (ARGO). Audit trail con hash per singolo documento: valori e nomi file reali riservati nel facsimile.

FILE ANALIZZATO (VDR)	CATEGORIA	PAG.	HASH SHA-256 (AUDIT)
Documento_grid_01.pdf	grid	35	riservato
Documento_grid_02.pdf	grid	6	riservato
Documento_fondario_01.pdf	fondario	114	riservato
Documento_fondario_02.pdf	fondario	11	riservato
Documento_autorizzativo_01.pdf	autorizzativo	12	riservato
Documento_tecnico_01.pdf	tecnico	83	riservato
Documento_economico_CME.pdf	economico	22	riservato
Documento_societario_DSA.pdf	societario	46	riservato

Documento elaborato in base alla documentazione fornita. L'analisi non sostituisce il parere di legale, fiscalista o tecnico abilitato. Caso dimostrativo (FAC-SIMILE): dati e valori di fantasia o oscurati; struttura, pesi e benchmark sono metodo proprietario ReNow. Data di elaborazione: Giugno 2026.