



RISERVATO E CONFIDENZIALE

DUE DILIGENCE REPORT

Acquisizione Progetto Agrivoltaico — Roncaglia Polesine (RO),
località Corte Bragadin

TARGET

SOLARE ADIGE S.R.L.

C.F. / P.IVA 12938470964 | C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi — REA MI-2688431

Tipologia impianto	Impianto agrivoltaico a terra — Tracker mono-assiale N-S, moduli bifacciali
Potenza nominale	5.854,80 kWp DC / 5.100 kW AC (5.720 kW in immissione MT)
Ubicazione	Comune di Roncaglia Polesine (RO), Strada Provinciale della Bragadina — Fogli 31 e 38
Produzione attesa	10.117 MWh/anno (1.728 kWh/kWp — PR 90,05%, PVsyst/PVGIS)
Titolo autorizzativo	PAS D.Lgs. 190/2024 — depositata, esito non ancora documentato in VDR (rideposito integrato 09/07/2025)
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 412870655, CP Villastro (antenna)
Tempistica connessione	158 gg lav esecuzione · STMG 210 gg lav · preventivo 45 gg
Cabina Primaria	Esistente — CP Villastro
Capofila (impianto comune)	n/a — soluzione dedicata
Data report	Giugno 2026



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 stato redatto in relazione a una potenziale operazione di M&A avente ad oggetto la società SOLARE ADIGE S.R.L. e, indirettamente, il progetto agrivoltaico di cui è titolare nel Comune di Roncaglia Polesine (RO), località Corte Bragadin. L'analisi riguarda la documentazione resa disponibile al 4 giugno 2026 e copre gli aspetti legali, tecnico-autorizzativi e amministrativo-finanziari del progetto, con perimetro limitato alla data room fornita. Confidence Score 6/10 — vedi LV0 per la motivazione del capping.

Sintesi dei punti chiave

Il progetto (5.854,80 kWp DC, 5.720 kW in immissione MT) presenta una filiera di connessione molto avanzata: preventivo TICA 412870655 accettato il 26/02/2024 con opzione di realizzazione in proprio, voltura alla SPV perfezionata e progetto definitivo delle opere di connessione validato da e-distribuzione l'8 ottobre 2024.

L'iter autorizzativo (PAS ex D.Lgs. 190/2024, pratica SUAP 517/2024) è pendente: dopo la richiesta di integrazioni del Comune di Roncaglia Polesine (21/01/2025) e la sospensione dei termini, il progetto integrato è stato ridepositato il 09/07/2025; 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 (CF/PIVA, REA, sede, legale rappresentante). Assenti in VDR: visura camerale, statuto, bilanci. Diffomità descrittiva sui poteri (Amministratore Unico vs Presidente CdA) da dirimere con visura aggiornata. Catena con l'Investitore IBERSOL Global Projects S.L. documentata solo dal DSA.
DD Legale — Fondiaria	ALTO	Disponibilità dei 17 mappali (9,41 ha) interamente su preliminari di compravendita. Il preliminare notarile multi-venditore (apr-mag 2024, 24 mesi) risulta scaduto a maggio 2026 salvo proroga semestrale su richiesta scritta, non presente in VDR. Preliminare Marangon: termine di 12 mesi per la ripetizione notarile decorso (11/2025) senza atto in VDR. Preliminare Danieli (mapp. 24-26) presente solo in bozza non firmata. Nessun definitivo stipulato.
DD Autorizzativa	MEDIO	PAS ex art. 8 D.Lgs. 190/2024 su area agricola E3; pratica SUAP 517/2024 con CdS semplificata avviata 08/01/2025, integrazioni richieste dal Comune (21/01/2025) e rideposito integrato il 09/07/2025 (codice 12938470964-09072025-1432). Esito/procedibilità non documentati in VDR a ~11 mesi dal rideposito. Dieci nulla osta acquisiti; istanza paesaggistica semplificata contestuale. Il divieto FV dell'art. 29 NTA PRGC è superato dal proponente invocando l'art. 20 c.8 c-ter.1 D.Lgs. 199/2021; il Comune definisce l'intervento ammissibile.
DD Tecnica — Elettrodotta	MEDIO	Progetto definitivo delle opere di connessione validato da e-distribuzione (08/10/2024). Cavidotto MT ~6,05 km Roncaglia Polesine-Villastro con interferenze multiple



		censite: nulla osta ENI, Snam, AcquaVenete, Italgas, Provincia (manomissione), SABAP, Aeronautica, Esercito, UNMIG acquisiti; esiti Adige Po e Demanio non presenti in VDR. Piani particellari (esproprio/demanio/disponibilità) redatti; servitù preliminari su Fg.38 mapp. 13-14 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 (€ 4.712.480,50 oltre IVA e oneri esclusi). 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, classe IId PRGC); falda a ~10 m. SABAP 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 e ripristino, gestione TRS e mitigazioni perimetrali integrate 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; e-distribuzione attende l'avvio del procedimento autorizzativo formale ex TICA. Occupazioni demaniali e attraversamenti irrigui con istanze presentate (esiti non in VDR). Comune di Villastro (manomissione suolo) autorizzato.

Pratica SUAP 517/2024: avvio CdS 08/01/2025 · integrazioni richieste 21/01/2025 · sospensione termini 24/01/2025 · rideposito 09/07/2025 · esito atteso (non in VDR). DDL regionale aree idonee in Consiglio (apr 2026).

2. MATRICE DEI RISCHI M&A

La seguente matrice sintetizza i principali rischi identificati nella Due Diligence, con indicazione del livello residuo di rischio e delle possibili mitigazioni:

AREA DI RISCHIO	LIVELLO	DESCRIZIONE
Scadenza dei preliminari fondiari	ALTO	Il preliminare notarile multi-venditore (24 mesi da aprile-maggio 2024) risulta scaduto a maggio 2026 salvo proroga di 6 mesi su richiesta scritta, non presente in VDR; per il preliminare Marangon sono decorsi i 12 mesi per la ripetizione notarile; il preliminare Danieli 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 (09/07/2025) non è presente in VDR alcuna attestazione di procedibilità, verbale di chiusura CdS o pubblicazione BUR. Il perfezionamento della PAS è la milestone cardine del DSA (M2-M4) 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 del 26/02/2024 sono decorsi senza ottenimento del titolo autorizzativo: la soluzione tecnica assume valore indicativo. Mitigazione: attivare la verifica di persistenza ex artt. 33.5-33.6 tramite il responsabile del procedimento e ottenere conferma scritta di e-distribuzione (la validazione del progetto definitivo dell'8/10/2024 è elemento favorevole).
Compatibilità urbanistica locale (PRGC E3)	MEDIO	L'art. 29 delle NTA del PRGC di Roncaglia Polesine vieta lo sfruttamento dell'energia 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 espresso dal Comune in CdS; la sentenza CdS 5842/2025 ha rimosso le restrizioni regionali del 2023. Permane un rischio interpretativo e di impugnazione del titolo. Mitigazione: attendere il decorso dei termini di impugnazione (rif. milestone M3-M4 del DSA).
Evoluzione normativa regionale (aree idonee)	MEDIO	Il DDL aree idonee della Regione Veneto (Giunta 10/04/2026, ora in Consiglio con VAS avviata) introduce tetti alle superfici agricole idonee (0,8% SAU regionale; 2% comunale) e regole anti-frazionamento. L'applicazione ai procedimenti pendenti non è definita. Mitigazione: monitorare l'iter legislativo e accelerare il perfezionamento del titolo.
Tempi autorizzativi e backlog regionale	MEDIO	Il procedimento è attivo da fine 2024 (pratica SUAP 517/2024) in un contesto regionale con centinaia di pratiche FER in arretrato secondo fonti confindustriali. Rischio di ulteriore slittamento verso il long-stop RTB del DSA (07/02/2027, al netto dei ritardi degli enti). Mitigazione: solleciti formali e presidio della conferenza di servizi. Da strutturare nel deal.
Esecuzione cavidotto multi-interferenza	MEDIO	Il tracciato MT di ~6,05 km attraversa due un oleodotto (ENI) e un metanodotto (Snam), rete gas, rete idrica, canali irrigui e viabilità provinciale. I nulla osta acquisiti contengono prescrizioni esecutive; gli esiti Adige Po e Demanio non sono in VDR. Mitigazione: completare gli assensi mancanti e riflettere le prescrizioni nel contratto EPC.
Assunzioni di producibilità sfidanti	MEDIO	La simulazione PVsyst (PVGIS TMY) indica 1.728 kWh/kWp con PR 90,05%: valore elevato per la pianura polesana anche per un tracker bifacciale (benchmark indicativo 1.400-1.550 kWh/kWp). Rischio di sovrastima dei



		ricavi nel business plan. Mitigazione: independent yield assessment in sede di DD tecnica di conferma.
Quadro economico non riconciliato	MEDIO	Il CME copre il solo impianto (€ 4,71 M oltre esclusioni); il costo delle opere di rete in realizzazione in proprio (€ 842.310 + IVA, con rimborso e-distribuzione € 402.560 + IVA) e i corrispettivi fondiari (~€ 525 k) 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 indica una development fee di 68.000 €/MWp mentre il testo italiano, prevalente per clausola espressa, indica 58.000 €/MWp (coerente con la somma delle milestone). 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)

Top 10 red flag esogeni

- **Nuova disciplina regionale aree idonee in approvazione** — DDL Regione Veneto approvato in Giunta il 10/04/2026 in attuazione del quadro statale, ora all'esame del Consiglio con VAS avviata: tetto dello 0,8% di SAU regionale (2% comunale, 3% per autoconsumo/CER) alle aree agricole idonee e regole anti-frazionamento. Fonte: Regione Veneto, Rinnovabili.it, AlteaGreenPower.
- **Backlog autorizzativo regionale** — Circa 700 impianti fotovoltaici risultano bloccati in Veneto (4.000 in Italia) secondo Confindustria, con un terzo degli impianti installati non ancora connessi. Coerente con i 18 mesi di pendenza della pratica SUAP 517/2024. Fonte: ItaliaOggi.
- **Annullamento delle restrizioni regionali 2023** — La sentenza del Consiglio di Stato n. 5842/2025 (14/07/2025) ha annullato le DGR Veneto 1187-42/2023 e 1362-58/2023 sulle aree agricole di elevato interesse agronomico: le restrizioni non sono più applicabili ai procedimenti in corso. Elemento favorevole al progetto. Fonte: QualEnergia, Nextville.
- **Rischio idraulico residuale (fascia C)** — L'area ricade in fascia C del PAI (Adige-Po) e in classe IId del PRGC di Roncaglia Polesine: 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 di Roncaglia Polesine in zona sismica 4 (DGR Veneto 4-1203/2019): pericolosità molto bassa. Fonte: Relazione geologica di progetto.
- **Assenza di opposizione locale rilevata** — Nessuna evidenza web di comitati o campagne contro il progetto a Roncaglia Polesine/Villastro (RO); da non confondere con il contestato progetto agrivoltaico di Roncà (VR). Il Comune definisce l'intervento ammissibile pur richiedendo mitigazioni. Fonte: web search + atti CdS.
- **Cabina primaria esistente, soluzione dedicata** — Connessione in antenna alla CP e-distribuzione "Villastro" esistente; nessun rinforzo CP previsto in STMG; nessuna soluzione comune ad altri produttori dichiarata (capofila n/a). Capacità di zona non verificabile senza API. Fonte: preventivo TICA + relazione di connessione.
- **Operatori del progetto attivi nel mercato italiano** — IBERSOL Energy (Investitore, gruppo spagnolo in Italia dal 2023): 58 MW RTB e ~230 MW in sviluppo dichiarati; primi cantieri avviati a fine 2024 (Aprilia, LT). GRIDLAB S.r.l. (developer): progetti FV attivi nel Nord Italia (flottante 25 MW Ferrara; studio 12 MW Adria, apr 2026). Fonte: pv-magazine Italia, SolareB2B.
- —
- —

3. RACCOMANDAZIONI



3.1 Giudizio complessivo

Il progetto agrivoltaico Corte Bragadin di SOLARE ADIGE S.R.L. presenta una filiera di connessione in stadio avanzato (STMG accettata con realizzazione in proprio, voltura perfezionata, progetto definitivo validato da e-distribuzione l'8/10/2024) 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.

3.2 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 Marangon.**
- Copia firmata del preliminare Danieli (mapp. 24-26) e del preliminare Bettinelli Mario.
- Conferma di persistenza della STMG ex artt. 33.5-33.6 TICA da parte di e-distribuzione.
- Visura camerale aggiornata, statuto e bilanci/situazione contabile della SPV.
- Esiti Adige Po, occupazioni demaniali e autorizzazione paesaggistica semplificata.
- Visure catastali/ipotecarie ventennali dei 17 mappali (con verifica Foglio 31/38 per la part. 52).

3.3 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 del preliminare Marangon.
- Preliminare Danieli e preliminare Bettinelli Mario in copia firmata.
- Lettera di conferma persistenza STMG (e-distribuzione / RUP).
- Visura camerale aggiornata, statuto e bilanci SPV.
- Esiti Adige Po / Demanio / paesaggistica semplificata.
- Visure catastali e ipotecarie ventennali dei mappali.



4. DUE DILIGENCE LEGALE — PROFILO SOCIETARIO

4.1 Dati societari SOLARE ADIGE S.R.L.

Denominazione	SOLARE ADIGE S.R.L.
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Sede legale	Via Melchiorre Gioia 45, 20124 Milano (MI)
Codice Fiscale / P.IVA	12938470964
REA	MI-2688431
Data costituzione	Non disponibile in VDR — visura camerale da acquisire al closing
Data iscrizione CCIAA	Non disponibile in VDR — visura camerale da acquisire al closing
Capitale sociale	Non disponibile in VDR — visura camerale da acquisire al closing
Durata	Non disponibile in VDR
Codice ATECO	Non disponibile in VDR
Amministratore Unico	Miguel Ángel Serrano Ortega, nato a Almadén (Spagna) il 14/03/1965, CF SRRMLN65C14Z131K — legale rappresentante
Socio unico	Assetto proprietario non documentato in VDR; il DSA 07/02/2024 è sottoscritto da IBERSOL Global Projects S.L. (Madrid) quale Investitore
PEC	solareadigesrl@legalmail.it
Organo di controllo	Non disponibile in VDR
Ultima visura estratta	Nessuna visura camerale presente in VDR

4.2 Struttura di controllo — Catena societaria

SOLARE ADIGE S.R.L. (CF/PIVA 12938470964, REA MI-2688431, sede in Via Giuseppe Pozzone 5, Milano) è la società veicolo titolare della pratica di connessione e dell'istanza PAS. Miguel Ángel Serrano Ortega ne è il legale rappresentante e firma istanza PAS, dichiarazioni di disponibilità e DSA. Il DSA del 07/02/2024 è sottoscritto, lato investitore, da IBERSOL GLOBAL PROJECTS S.L. (Madrid) 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 negli atti si limitano alle caparre dei preliminari fondiari (€ 3.030 complessivi).

4.3 Oggetto sociale e coerenza con il progetto



Statuto e oggetto sociale non sono presenti in data room; visura camerale da acquisire al closing.

4.4 Governance e poteri di firma

Negli atti la qualifica di Miguel Ángel Serrano Ortega è indicata come Amministratore Unico (preliminare notarile, apr-mag 2024) e come Presidente del Consiglio di amministrazione (preliminari Marangon e Danieli): la composizione dell'organo amministrativo va dirimuta con visura aggiornata. Per l'istanza PAS la SPV ha conferito procura speciale all'Ing. Lorenzo Fabbri (PEC GRIDLAB); per il preliminare notarile ha agito il procuratore speciale Andrea Bettin in forza di procura dell'amministratore.

4.5 Finanziamento soci — Contratto infruttifero

Il Development Service Agreement del 07/02/2024 tra IBERSOL Global Projects S.L., SOLARE ADIGE S.R.L. e GRIDLAB S.R.L. regola i servizi di sviluppo verso lo stato RTB: corrispettivo 58.000 €/MWp (testo italiano prevalente; il testo inglese riporta 68.000) per la Qualified Capacity, articolato in cinque milestone (10.000 / 12.000 / 10.000 / 11.000 / 15.000 €/MW), long-stop RTB di 36 mesi dalla firma (07/02/2027) al netto dei ritardi degli enti e aggiustamento fino a -5.500 €/MWp per ritardi imputabili.

4.6 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 del CdA) tra atti 2024: dirimere con visura.
- Catena partecipativa Investitore-SPV documentata solo dal DSA: acquisire visure/asseti proprietari.
- Discrepanza EN/IT sulla development fee nel DSA (68.000 vs 58.000 €/MWp; prevale il testo italiano): side letter ricognitiva raccomandata.
- Evidenze di pagamento (caparre, eventuale 30% TICA) non presenti: acquisire riscontri bancari.



5. DUE DILIGENCE LEGALE — ASPETTI FONDIARI

5.1 Identificazione catastale delle aree

Il compendio è costituito da 17 mappali nel Comune di Roncaglia Polesine (RO) — Foglio 31: 24, 26, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 63, 64; Foglio 38: 52 — per una superficie occupata di circa 9,41 ha, in ambito agricolo E3 (qualità prevalente risaia, classe U). La cabina di consegna insiste sul mappale 44 del Foglio 31; le servitù per l'elettrodotto interessano i mappali 13 e 14 del Foglio 38.

Mappale	Superficie (ca.)	Qualità catastale	Zona PRG	Stato acquisizione
24	1.270 m ²	Seminativo/risaia	E3	Preliminare Danieli — bozza non firmata in VDR
26	6.550 m ²	Seminativo/risaia	E3	Preliminare Danieli — bozza non firmata in VDR
39	1.700 m ²	Risaia	E3	Preliminare Bettinelli Mario
40	1.000 m ²	Risaia	E3	Preliminare Bettinelli Mario
41-47	~3,95 ha complessivi	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Danieli F.) — scadenza da regolarizzare
48	4.550 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Bettinelli Rosa)
49	12.360 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Danieli F.+P.)
50	12.000 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Trombin)
63	1.100 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Marchetto)
64	4.430 m ²	Risaia classe U	E3	Preliminare notarile (lotto Marchetto)
52	9.480 m ²	Agricola	E3	Preliminare Marangon firmato 03/11/2024 —



				ripetizione notarile decorsa
--	--	--	--	---------------------------------

5.2 Analisi dei rogiti di compravendita

Nessun atto definitivo di compravendita risulta stipulato; la cartella dedicata in data room è vuota, coerentemente con lo stadio pre-autorizzativo del progetto.

5.3 Relazione notarile ventennale

Relazioni ventennali e visure ipotecarie non sono presenti in data room; per il preliminare notarile risultano le trascrizioni del 02/05/2024 presso la Conservatoria di Rovigo (nn. 5312-5316).

5.4 Verifica Foglio della particella 52

Per la particella 52 si rileva una difformità di Foglio tra gli elaborati di progetto e la dichiarazione di disponibilità (Foglio 38) e il testo OCR del preliminare Marangon (Foglio 31): verificare sull'originale e in visura.

5.5 Accordi preliminari

La disponibilità è regolata da quattro contratti preliminari di compravendita: (i) preliminare notarile multi-venditore (Studio Zambon, reg. 26/04/2024, trascritto 02/05/2024) per i lotti Bettinelli Rosa, Marchetto, Danieli, Trombin e Danieli — € 412.500 complessivi, efficacia 24 mesi con proroga semestrale su richiesta scritta; (ii) preliminare Marangon (03/11/2024, firmato) per la part. 52 — € 53.400, con obbligo di ripetizione notarile entro 12 mesi; (iii) preliminare Danieli per le part. 24 e 26 — € 44.200, presente in sola bozza non firmata; (iv) preliminare Bettinelli Mario per le part. 39 e 40 — € 15.300. Corrispettivo fondiario complessivo ~€ 525.400 (≈55,8 k€/ha). I preliminari sono unilaterali a favore dell'acquirente e sospensivamente condizionati all'ottenimento delle autorizzazioni.

5.6 Servitù di elettrodotto

Per le opere di connessione risultano sottoscritti contratti preliminari di servitù di elettrodotto sulle particelle 13 e 14 del Foglio 38 (atti CPS in data room, in formato scansione).

5.7 Punti critici / raccomandazioni fondiarie

- Preliminare notarile multi-venditore: 24 mesi decorsi a maggio 2026; acquisire richiesta scritta di proroga semestrale o conferme dei venditori.
- Preliminare Marangon: termine di 12 mesi per la ripetizione in forma pubblica decorso il 03/11/2025 senza atto in VDR.
- Preliminare Danieli (part. 24-26): in VDR solo bozza non firmata; la dichiarazione di disponibilità del 04/07/2025 presuppone stipula avvenuta.



- Visure catastali/ipotecarie e relazioni ventennali assenti; dirimere anche il Foglio della part. 52.



6. DUE DILIGENCE AUTORIZZATIVA

6.1 Titolo autorizzativo

Procedura	PAS — Procedura Abilitativa Semplificata (art. 8 e All. B, Sez. I, D.Lgs. 190/2024) + istanza paesaggistica semplificata (DPR 31/2017)
Data presentazione	09/07/2025 (rideposito integrato; prima istanza pratica SUAP n. 517/2024)
Ente competente	Comune di Roncaglia Polesine (RO) — SUAP associato c/o Comune di Villastro
Responsabile procedimento	Arch. Marta Zennaro — Responsabile SUAP Villastro
Data rilascio	In attesa — esito non documentato in VDR al 04/06/2026
Pubblicazione BUR	Non ancora pubblicata — titolo non perfezionato alla data del report
Potenza in immissione	5.720 kW

Cronologia autorizzativa:

- 2024 — Presentazione istanza PAS per impianto agrivoltaico ~5,8 MWp (pratica SUAP n. 517/2024, Comune di Roncaglia Polesine).
- 08/01/2025 — Avvio del procedimento e indizione della CdS decisoria semplificata asincrona (prott. 512-513; Roncaglia Polesine prot. 208).
- 13/01/2025 — Nulla osta Italgas Reti con prescrizioni (prot. SUAP 1012).
- 21/01/2025 — Richiesta di integrazioni documentali e chiarimenti del Comune di Roncaglia Polesine (prot. 703).
- 24/01/2025 — Sospensione dei termini del procedimento (SUAP Villastro, prot. 2531).
- 03/02/2025 — Parere preliminare favorevole della Provincia di Rovigo per la manomissione stradale (prot. 3044).

6.2 Analisi del preavviso di rigetto e della sua revoca

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 di Roncaglia Polesine (prot. 703 del 21/01/2025) con sospensione dei termini disposta dal SUAP (prot. 2531 del 24/01/2025).

Alle richieste è stato dato riscontro puntuale con il pacchetto integrato depositato il 09/07/2025 (otto temi: disponibilità terreni, urbanistica E3, mitigazioni perimetrali, indagini agronomiche, dismissione, terre e rocce da scavo, compensazioni, ripristini stradali).

6.3 Destinazione urbanistica e idoneità dell'area

L'intervento ricade interamente in 'Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)' del PRGC di Roncaglia Polesine, il cui art. 29 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 proposto ammissibile', ha richiesto mitigazioni lungo l'intero perimetro e il rafforzamento delle connessioni ecologiche (art. 29 c.11 NTA), recepiti negli elaborati integrati (GEN_R04, GEN_T08, VEG_R01). La sentenza CdS 5842/2025, annullando le DGR regionali del 2023, ha rimosso le restrizioni regionali medio tempore applicabili.

6.4 Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)

L'area di impianto non interessa siti Natura 2000; la SABAP 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).

6.5 Punti critici / raccomandazioni autorizzative

- Pubblicazione BUR del perfezionamento non disponibile: necessaria per milestone M2 del DSA e decorrenza termini di impugnazione.
- Divieto art. 29 NTA PRGC in ambito E3: rischio interpretativo/impugnazione mitigato dall'orientamento favorevole del Comune e dalla CdS 5842/2025.



7. DUE DILIGENCE TECNICA — CONNESSIONE E ELETTRODOTTO

7.1 Soluzione di connessione

Codice rintracciabilità	412870655
Gestore di rete	e-distribuzione S.p.A.
Livello di tensione	MT 15.000 V
Richiedente TICA	NE01 S.r.l. (Padova) — volturata a SOLARE ADIGE S.R.L. con esito positivo del 21/02/2024
Data accettazione preventivo	26/02/2024 (Allegato A — RP24T2049128), con opzione di realizzazione in proprio dell'impianto di rete ex art. 16 TICA
Acconto 30% versato	€ 160.384,86 IVA compresa (30%) dovuto all'accettazione — evidenza di pagamento non presente in VDR
Importo totale connessione	€ 438.210,00 + IVA (€ 534.616,20 IVA compresa) — opzione realizzazione e-distribuzione
Saldo 70%	€ 374.231,34 (70% — non dovuto in caso di realizzazione in proprio)
Conferma validità soluzione (art. 33 TICA)	210 gg lavorativi dall'accettazione decorsi senza titolo autorizzativo: soluzione tecnica con valore indicativo; verifica di persistenza ex artt. 33.5-33.6 TICA da attivare
Progetto definitivo E-Distribuzione	Validato da e-distribuzione l'08/10/2024 (esito positivo; referente M. Rizzi) — in attesa dell'avvio del procedimento autorizzativo
Integrazione progetto richiesta	no data
Lunghezza cavidotto interrato	≈6,05 km
Lunghezza linea aerea	— (nessuna nuova linea aerea; richiusura su palo esistente) km

7.2 Stato delle autorizzazioni all'elettrodotto

La soluzione di connessione prevede una nuova cabina di consegna (DG2417, cod. DY403915882 'Corte FV') sul mappale 44 del Foglio 31 in Roncaglia Polesine, collegata in antenna alla Cabina Primaria e-distribuzione 'Villastro' 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 al Foglio 38 part. 13 in Comune di Villastro.

Ente / Soggetto	Tipo autorizzazione	Data richiesta	Stato
ENI (oleodotto)	Nulla osta interferenza	2024 (picchettamento 27/06/2024)	Rilasciato



Snam (metanodotto DN400)	Nulla osta con prescrizioni	2024 (prot. 502/2024)	Rilasciato
AcquaVenete	Nulla osta interferenze rete idrica	30/10/2024 (prot. OUT/58910)	Rilasciato
Italgas Reti	Nulla osta con prescrizioni	13/01/2025	Rilasciato
Provincia di Rovigo — Viabilità	Parere preliminare favorevole manomissione	03/02/2025 (prot. 3044)	Rilasciato
SABAP VR-RO-VI	Insussistenza vincoli + parere favorevole VPIA (prescrizioni)	lug 2024	Rilasciato
Aeronautica Militare — 1 ^a Regione Aerea	Nulla osta	rich. 15/11/2024	Rilasciato
Esercito — CME Veneto	Nulla contro	2025 (rif. CdS 08/01/2025)	Rilasciato
UNMIG/MASE	Nulla osta minerario (autocert. art. 120 RD 1775/1933)	15/11/2024	Assolto
Consorzio di Bonifica Adige Po	Nulla osta attraversamenti irrigui	istanza in atti	In attesa — esito non in VDR
Agenzia del Demanio	Concessione/occupazione aree demaniali	istanza in atti	In attesa — esito non in VDR
Comune di Villastro (manomissione)	Richiesta manomissione strade	istanza in atti	In attesa — esito non in VDR

7.3 Osservazioni sul tracciato e prescrizioni operative

Il tracciato attraversa infrastrutture multiple — un oleodotto ENI e un metanodotto Snam, rete gas Italgas, rete idrica AcquaVenete, canali del comprensorio Adige Po, viabilità provinciale (Strada Provinciale della Bragadina) e reti TLC — tutte censite nelle tavole di interferenza (T10-T15) con relativi nulla osta acquisiti, in più casi con prescrizioni esecutive da recepire nell'EPC.

- Caparre preliminari fondiari: € 3.030 complessivi (2.280 notarile multi-venditore; 450 Marangon; 200 Danieli; 100 Bettinelli M.).
- Corrispettivo 30% TICA (€ 160.384,86): evidenza di versamento non presente in VDR.
- Oneri di collaudo impianto di rete: dovuti alla presentazione del progetto esecutivo (realizzazione in proprio).

7.4 Punto aperto: SABAP



La SABAP ha reso parere favorevole con prescrizioni in esito alla VPIA e attestato l'insussistenza di vincoli sull'area; per le opere interferenti è stata presentata istanza di autorizzazione paesaggistica semplificata, il cui esito non è documentato in VDR.

7.5 Indennizzo E-Distribuzione

Per la posa dell'elettrodotto risultano sottoscritti preliminari di servitù sulle particelle 13 e 14 del Foglio 38; i piani particellari di esproprio, occupazione demaniale e aree disponibili sono allegati al progetto definitivo validato.



8. DUE DILIGENCE TECNICA

8.1 Caratteristiche tecnico-progettuali

Potenza nominale (DC)	5.854,80 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 da 680 Wp
Tecnologia inverter	17 inverter di stringa da 300 kW, uscita 800 V, su 4 sub-campi (4+4+4+5) con quadri Qbt e TR 1.600 kVA 800/15.000 V
Rapporto DC/AC	1,148
Configurazione stringa	Stringhe da 28 moduli; 17-18 stringhe per inverter
Sistema di inseguimento	Tracker mono-assiale di rollio, asse N-S (azimut -24°), escursione ±45°, backtracking
Algoritmo inseguimento	Calcolo astronomico con backtracking
Schema unifilare	A_PLN_PAS_ELE_T08 (DSO) / T09 (MT) — 4 cabine di trasformazione + cabina di consegna DG2417
Software simulazione	PVsyst V8.0.0 (licenza GRIDLAB) su dati PVGIS TMY

8.2 Produzione energetica attesa

Parametro	Valore
Localizzazione	Roncaglia Polesine (RO) — lat 45,03° N, lon 11,78° E, alt. 6 m
Irradianza sito	PVGIS api TMY — albedo 0,20
Energia prodotta	10.117.094 kWh/anno
Produzione specifica	1.728 kWh/kWp/anno
Performance Ratio (PR)	90,05 %
Ombreggiamento	Linear shadings (slow) — diffuse shading su tutti i tracker, backtracking attivo
Albedo	0,20

La produzione attesa è stimata in 10.117.094 kWh/anno, pari a una produzione specifica di 1.728 kWh/kWp con Performance Ratio del 90,05% (PVsyst 8.0 su dati PVGIS TMY, albedo 0,20, simulazione del 22/11/2024 a cura di GRIDLAB). Il valore si colloca sopra i benchmark tipici della pianura polesana per tracker bifacciale (indicativamente 1.400-1.550 kWh/kWp): se ne raccomanda la verifica con independent yield assessment.

8.3 Elaborati tecnici



Il progetto depositato con il rideposito del 09/07/2025 si compone di un set completo di elaborati: progetto generale (relazione generale, CME, piano di dismissione e ripristino, mitigazioni, cantierizzazione, corografia e tavole T01-T11), progetto elettrico (relazione tecnica con simulazione PVsyst, calcolo impianti, CEM, disciplinare e tavole T01-T14), progetto agronomico (relazioni AGRI R01-R04 e tavola di conduzione agricola), relazione geologica, gestione terre e rocce da scavo, analisi vegetazionale e progetto delle opere di connessione (relazioni R01-R06 e tavole T01-T15).

- A_PLN_PAS_GEN_R01 — Relazione generale (rev. 01)
- A_PLN_PAS_GEN_R02 — Computo metrico estimativo
- A_PLN_PAS_GEN_R03 — Piano di dismissione e ripristino dei luoghi
- A_PLN_PAS_GEN_R04 — Progetto delle opere di mitigazione
- A_PLN_PAS_GEN_R05 — Relazione di cantierizzazione
- A_PLN_PAS_GEN_T01-T11 — Tavole di progetto generale (corografia, inquadramento, stato di fatto, progetto, conformità urbanistica, mitigazione, ripristino, sezioni)
- A_PLN_PAS_ELE_R01 — Relazione tecnica elettrica + report PVsyst
- A_PLN_PAS_ELE_R02-R04 — Calcolo impianti, relazione CEM, disciplinare
- A_PLN_PAS_ELE_T01-T14 — Tavole elettriche (layout campi, inverter, cavidotti, schemi BT/MT, cabine, rete di terra)
- A_PLN_PAS_AGRI_R01-R04 + T01 — Progetto agronomico, requisiti agrivoltaici, indagini sui terreni, conduzione agricola
- A_PLN_PAS_GEO_R01 — Relazione geologica
- A_PLN_PAS_TRS_R01 — Gestione terre e rocce da scavo
- A_PLN_PAS_VEG_R01 — Analisi vegetazionale e connessioni ecologiche
- A_PLN_PD_CONN_R01-R06 + T01-T15 — Progetto definitivo opere di connessione (validato e-distribuzione)

8.4 Punti critici / raccomandazioni tecniche

- 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 in sede di regolamento di esercizio.
- Requisiti agrivoltaici ($A1 \geq 70\%$ superficie agricola; $LAOR \leq 40\%$) verificati in progetto: mantenerne la conformità in esecuzione per l'eventuale accesso incentivante.
- Tavole strutturali esecutive e scelte di fornitura (marca moduli/inverter) non ancora definite negli elaborati PAS.



9. DUE DILIGENCE AMMINISTRATIVO-FINANZIARIA

9.1 Quadro finanziario — Stato Patrimoniale sintetico

Voce	31.12.2024 (€)	31.12.2025 (€)	Var. (€)
Bilanci e situazioni contabili non disponibili in VDR — tabella non compilabile	no data	no data	no data

9.2 Analisi conto economico

SOLARE ADIGE S.R.L.

- Bilanci non disponibili in VDR: il conto economico della SPV non è ricostruibile alla data del report.
- Esborsi documentati negli atti: caparre preliminari per € 3.030 complessivi (aprile-novembre 2024).
- Impegni di sviluppo: development fee DSA 58.000 €/MWp a milestone (M1 retainer maturata con voltura STMG e assegnazione preliminari; M2-M5 legate al perfezionamento del titolo e al closing).
- CAPEX impianto da CME: € 4.712.480,50 (oltre IVA, oneri amministrativi, compensazioni e spese tecniche escluse).
- Connessione: € 842.310 + IVA in realizzazione in proprio (rimborso € 402.560 + IVA), in alternativa € 438.210 + IVA a e-distribuzione.
- Richiedere al closing: bilanci 2024-2025, situazione infrannuale 2026, estratti conto e riconciliazione degli esborsi.

Quadro economico complessivo indicativo (impianto + connessione netta + fondiario + dev fee): ~6,1-6,4 M€, da consolidare in business plan con evidenze bancarie.

9.3 Adempimenti fiscali e tributari

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 sulla base della documentazione attuale.

- Acquisire bilanci d'esercizio e situazione contabile aggiornata della SPV.
- Verificare versamento e trattamento IVA del corrispettivo TICA (split payment).
- Riconciliare caparre e anticipi con estratti conto.
- Verificare adempimenti dichiarativi (IVA, IRES, IRAP) della SPV.
- Acquisire dettaglio costi di sviluppo capitalizzati e crediti IVA.

La disclosure contabile completa è condizione complementare al closing.

9.4 Conto corrente



Nessun estratto conto è presente in data room; la movimentazione bancaria della SPV non è ricostruibile.

- Caparre preliminari: bonifico cumulativo € 2.280 (15/04/2024, conto dedicato notarile) + € 450 + € 200 + € 100 da atti.
- Corrispettivo 30% TICA: dovuto all'accettazione (26/02/2024), evidenza non in VDR.
-

9.5 Finanziamento soci — Dettaglio

Data erogazione	Importo (€)	IBAN beneficiario	Finalità
no data	no data	no data	Nessun contratto o erogazione di finanziamento soci documentati in VDR
TOTALE	— (nessuna erogazione documentata in VDR)		Finanziamento infruttifero soci

9.6 Costi di sviluppo capitalizzati al 31.12.2025

I costi di sviluppo capitalizzati non sono documentati in data room; gli esborsi desumibili dagli atti si limitano alle caparre dei preliminari fondiari (€ 3.030) e all'eventuale corrispettivo TICA del 30% (€ 160.384,86), la cui evidenza di versamento non è presente.

Nessun terreno risulta acquisito in via definitiva; il corrispettivo fondiario complessivo pattuito nei preliminari è di circa € 525.400.

9.7 Punti critici / raccomandazioni finanziarie

- 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: 2026-06-04T14:46:36Z — ARGO v3.19

VDR root: 00_INBOX/IBERSOL_Corte Bragadin/

File analizzati nella VDR (con hash SHA-256 per audit trail):

File	Categoria	Pag .	Size (KB)	SHA-256 (head)
A_FTV_PLN_ED_01_preventivo TICA.pdf	grid	35	9129	52d46ca9f114f35c...
2024.02.21. Esito positivo voltura.pdf	grid	1	231	afb70612d25b1b6b...
RP24T2049128.pdf	grid	6	347	203fffd5fa9d9323...
2024.10.08. Validazione PTO.pdf	grid	1	114	4d6cef6bca2578a0...
2024.05.09_Preliminare_CorteBragadin.pdf	fondiaro	114	3463	6cb2c4efcad248db...
2024.11.03. Contratto Preliminare Compravendita_FTV_rev. IBERSOL_MARANGON_signed.pdf	fondiaro	11	1641	33060a27ce638843...
Contratto Preliminare Compravendita_FTV_rev. IBERSOL_DANIELI.pdf	fondiaro	9	986	f9231ea73d150d3d...
Preliminare_Bettinelli_Mario.pdf	fondiaro	9	1004	9145a99a0ec42b54...
PAS.pdf	autorizzativ o	12	751	c27d044ca33c7b3e...
A_PLN_PAS_D03_01_Dichiarazione disponibilità terreni.pdf	fondiaro	145	7337	cdf6923cca5a5f78...
A_PLN_PAS_D19_Proposta di compensazioni.pdf	autorizzativ o	11	954	cc4299f6c82a72fe...
A_PLN_PAS_D20_Richiesta integrazioni Roncaglia Polesine.pdf	autorizzativ o	5	629	cc06d2e14942ca40...
A_PLN_PAS_INT_R01_00_Approfondimenti_comune.pdf	autorizzativ o	8	215	f7d94032c2043c93...
A_PLN_PAS_GEN_R01_01_Rel_gen_compressed.pdf	tecnico	83	5741	538b4853a751ac0c...
A_PLN_PAS_GEN_R02_00_CME.pdf	economico	22	1122	580e2a769cceed28...
A_PLN_PAS_ELE_R01_00_Rel_Tecnica_elettrica.pdf	tecnico	46	1797	ddb8536cbc5715c8...
A_PLN_PAS_GEO_R01_00_Rel_geo.pdf	ambientale	21	1748	3bb070d34866e13...
A_PLN_PAS_AGRI_R03_00_Requisiti_agrivoltaico.pdf	tecnico	18	779	e5bff6d4e0d1a3e0...
A_PLN_PD_CONN_R01_00_RELAZIONE TECNICA.pdf	grid	32	3490	e06aa2686f421ed0...
20240207_IBERSOL_GRIDLAB_CorteBragadin_signed_signed.pdf	societario	46	5082	c1642dcde8f649f0...

Hash SHA-256 troncato (primi 16 chars). Hash completo disponibile nel JSON sorgente.



Documento elaborato in base alla documentazione fornita. L'analisi non sostituisce il parere di legale, fiscalista o tecnico abilitato.

Data di elaborazione: Giugno 2026

FAC-SIMILE