

VIGIA · LIVELLO 1 — SCOUTING TERRITORIALE REGIONALE

Report di Scouting Territoriale FER

Dove sviluppare, dove attendere, dove evitare — la guida operativa al land scouting di una regione.

Guida allo scouting per progetti fotovoltaici, sistemi di accumulo (BESS) e agrivoltaico (in prospettiva, data center). Struttura e tipo di analisi sono quelli reali; i valori sono esemplificativi e vengono sostituiti con i dati pubblici aggiornati della regione commissionata.

Perimetro FER utility-scale — PV / Agrivoltaico / BESS (domani data center)	Area geografica Regione italiana (dettaglio riservato)
Obiettivo Massimizzare il tasso di successo dell'operazione di scouting	Orizzonte Fotografia trimestrale · aggiornamento periodico
Doppio semaforo Valutazione distinta per PV e per BESS (driver diversi)	Fonti Dati pubblici e istituzionali (GSE, Terna, ISPRA, ISTAT, ARERA)

Documento dimostrativo (FAC-SIMILE). I numeri, i comuni, le province e i prezzi sono esemplificativi ("Area A", "Prov. 1", "€ esempio"). Nel report reale sono sostituiti dai dati pubblici aggiornati della regione. Supporto allo scouting, non parere legale/autorizzativo/di stima.

Data report: Giugno 2026

Come si legge. Ogni comune/zona ha due semafori distinti — uno per il PV e uno per il BESS — perché i driver sono diversi: il PV dipende da idoneità, suolo e vincoli; il BESS dipende soprattutto dalla capacità del nodo di rete. Questo è lo strato territoriale (lvl 1): individua le zone. Quando lo scout aggancia un sito preciso, subentra il deep-dive sul punto (lvl 2).

STUDIO 1 · EXECUTIVE SUMMARY REGIONALE

La sintesi decisionale in una pagina: dove concentrare lo scouting, quali zone evitare, i red flag di sistema.

Cosa contiene questa sezione. La sintesi decisionale in una pagina: dove concentrare lo scouting nella regione, quali zone evitare, e i red flag di sistema (moratorie, saturazione di rete, contenziosi sulla legge regionale). È il "cruscotto" da cui parte chiunque usi il report: prima ancora di entrare nel dettaglio, sa dove puntare e dove non perdere tempo.

Indice di attrattività regionale: MEDIO-ALTA per il FV utility-scale, ALTA per il BESS in prossimità dei nodi AT. La regione combina buona irradiazione e domanda di flessibilità, ma sconta un backlog autorizzativo rilevante e una revisione in corso della disciplina aree idonee.

Macro-zona	Vocazione	PV	BESS	Nota di sintesi (esempio)
Area A · pianura irrigua	agrivoltaico	● MEDIA	● BASSA	SAU di pregio, tetti stringenti: no PV a terra, valutare agrivoltaico.
Area B · fascia collinare	PV a terra	● BASSA	● MEDIA	Rete con capacità residua, canoni nella media, pochi vincoli.
Area C · periurbano	misto	● ALTA	● MEDIA	Saturazione + cumulo: procedere solo su idonee ope legis.
Area D · corridoi/industriale	PV tetto + BESS	● BASSA	● BASSA	Idonee ope legis, rete vicina, conflitto minimo.

- **Dove puntare:** Area B ed Area D — idoneità, rete e conflitto sociale favorevoli.
- **Dove attendere:** Area A — aree idonee in ridefinizione: attendere il testo definitivo del DDL regionale.
- **Dove evitare:** comuni in moratoria e ambiti a forte saturazione visiva/sociale (watchlist § 6).

STUDIO 2 · QUADRO NORMATIVO REGIONALE VIGENTE

La parte che invecchia più in fretta (recepimenti, delibere, correttivi, sentenze) — per questo il report è a cadenza trimestrale.

Cosa contiene questa sezione. La fotografia aggiornata delle regole che decidono dove e come si può sviluppare nella regione: legge regionale FER, stato delle aree idonee/non idonee, stato delle zone di accelerazione, autorità competenti, moduli e tempistiche. È la parte che invecchia più in fretta — recepimenti, delibere, correttivi e sentenze cambiano di trimestre in trimestre — e per questo il report è a cadenza trimestrale: il valore sta nell'averla sempre aggiornata.

Perché conta per lo scout. Un terreno "perfetto" in una zona diventata non idonea, o in un comune che ha esaurito il proprio plafond, è tempo perso. Questa sezione traduce la norma in un filtro operativo.

Tema	Stato (esempio)	Implicazione per lo scout
Impianto nazionale (TU FER)	● —	D.Lgs. 190/2024 + correttivi (D.Lgs. 178/2025; D.L. 175/2025 conv. L. 4/2026): tre regimi Attività Libera / PAS / AU; DILA superata.
Aree idonee (art. 11-bis)	● MEDIO	Riscrittura in corso: stretta su FV a terra in agricolo; agrivoltaico con continuità agricola. DDL regionale con tetti SAU.
Zone di accelerazione (RED III)	● MEDIO	Piani regionali; dove non adottati si applica il TU FER diretto + poteri sostitutivi.

Tema	Stato (esempio)	Implicazione per lo scout
Parere MiC in area idonea	● BASSO	Circolare MASE 2/2026: non vincolante ma obbligatorio.
BESS di taglia rilevante	● —	Decreto MASE 21/2025 (regia); ARERA del. 23/2026 (teledistacco ≥100 kW in MT).
Moratorie comunali/regionali	● MEDIO	Sospensioni temporanee su FV a terra in alcuni comuni; mappate in watchlist.

STUDIO 3 · REGIME AUTORIZZATIVO: ASSET × TAGLIA × LOCALIZZAZIONE × ACCATASTAMENTO

La matrice che dice, per ogni combinazione, quale iter si applica e con quali tempi indicativi — e come cambiare traiettoria per accorciarlo.

Cosa contiene questa sezione. La matrice che dice, per ogni combinazione, quale iter si applica (Attività Libera / PAS / Autorizzazione Unica / PAUR), con tempi indicativi. È lo strumento che permette allo scout di capire in anticipo se un sito porta a un iter di 3 mesi o di 2 anni — e come cambiare la traiettoria (configurazione, taglia, localizzazione) per accorciarlo.

Asset	Condizione tipica	Regime probabile	Tempi indicativi
PV a terra	in area idonea, no vincoli	PAS (Comune)	~3–6 mesi
PV a terra	fuori idonea / agricolo ordinario	AU (Regione), spesso VIA→PAUR	14–28 mesi
PV a terra	aree di pregio / vincolate	AU/PAUR + autorizz. paesaggistica	18–30+ mesi
Agrivoltaico (moduli elevati)	anche agricolo	ammesso con asseverazione ≥80% PLV	variabile
BESS stand-alone	≤10 MW, no vincoli	Attività libera (comunicazione)	30–60 gg
BESS stand-alone	brownfield	PAS	90–180 gg
BESS stand-alone	200 MW o area non industriale	AU (regia MASE)	14–28 mesi
BESS abbinato a FER	fino a 300 MW	art. 9 TU FER, titolo regionale	variabile

L'accatastamento (qualità catastale + destinazione urbanistica) incrocia idoneità e limiti: aree già artificializzate/industriali sono corsie preferenziali; l'agricolo ordinario è oggi molto ristretto per il PV a terra. Il regime cambia modificando configurazione (PV→agrivoltaico), taglia (sotto soglia) o localizzazione (avvicinarsi a idonea ope legis).

STUDIO 4 · RETE: NODI, CAPACITÀ E CODE DI CONNESSIONE

Lo stato della rete che il progetto dovrà usare. Per il BESS è il driver n.1: conta più la vicinanza a un nodo con capacità che il tipo di terreno.

Cosa contiene questa sezione. Lo stato della rete che il progetto dovrà usare: nodi di alta tensione e cabine primarie con capacità residua, zone sature, e la coda di richieste di connessione già presentate (per capire se si arriva primi o ultimi). Per il BESS questo è il driver n.1: conta più la vicinanza a un nodo con capacità che il tipo di terreno.

Perché conta. Un sito ottimo su carta ma servito da una rete satura non si connette (o si connette con costi/tempi proibitivi). La sezione segnala anche la pressione dei data center, che competono per la stessa capacità nelle zone più appetibili — e che rappresentano la prossima asset class integrabile.

- **AT / grande taglia:** code di connessione per area e ready-to-build da Terna Econnexion; nodi in potenziamento programmato (Piano di Sviluppo).
- **MT / utility diffuso:** hosting capacity e “aree critiche” del distributore (ex art. 4 TICA).
- **BESS:** driver = prossimità e capacità residua di nodo AT/stazione Terna o cabina primaria.
- **Segnale trasversale:** la domanda data center compete per la stessa capacità nelle zone appetibili — e apre la futura asset class integrabile.

Nodo (esempio)	Tipo	Capacità residua	Coda richieste	Semaforo
Nodo AT 1	stazione Terna	media	alta	● MEDIO
Nodo AT 2	stazione Terna	bassa	molto alta	● ALTO
CP area B	cabina primaria	buona	media	● BASSO
CP area C	cabina primaria	satura	alta	● ALTO

STUDIO 5 · STATO DEI TERRENI & BUDGET IDONEITÀ/SAU (HEAT-MAP)

Il cuore quantitativo: dove la regione impone tetti al FER su suolo agricolo, ogni territorio ha un budget di capacità residuo, tradotto in heat-map.

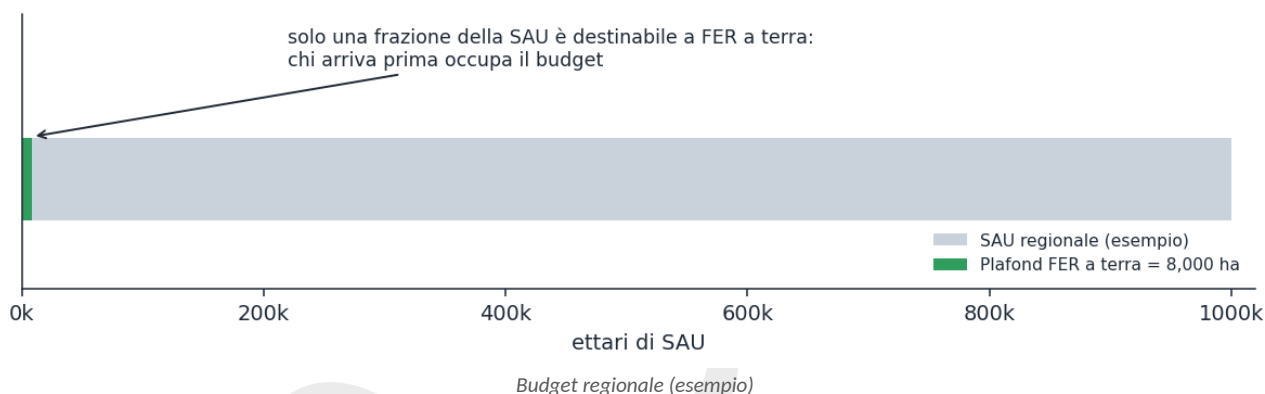
Cosa contiene questa sezione. La lettura del suolo dal punto di vista dello scout: vocazioni agricole, classi di terreno, vincoli ricorrenti e — dove la regione impone tetti al FER su suolo agricolo — il “budget di capacità” residuo di ogni territorio. È il cuore quantitativo del report: trasforma un vincolo di legge in una heat-map che indica dove c’è ancora spazio e dove si è vicini all’improcedibilità.

Metodo. $\text{budget_lordo} = \text{tetto\%_regionale} \times \text{SAU}(\text{area})$; $\text{budget_residuo} = \text{budget_lordo} - \text{ettari occupati (installato + pendente)}$; semaforo = $\text{residuo/lordo} \rightarrow \bullet >60\% \cdot \bullet 25-60\% \cdot \bullet <25\%$ (vicino a improcedibilità). Il modello si valida sulle stime ufficiali della legge regionale (es. $0,8\% \times \text{SAU}$).

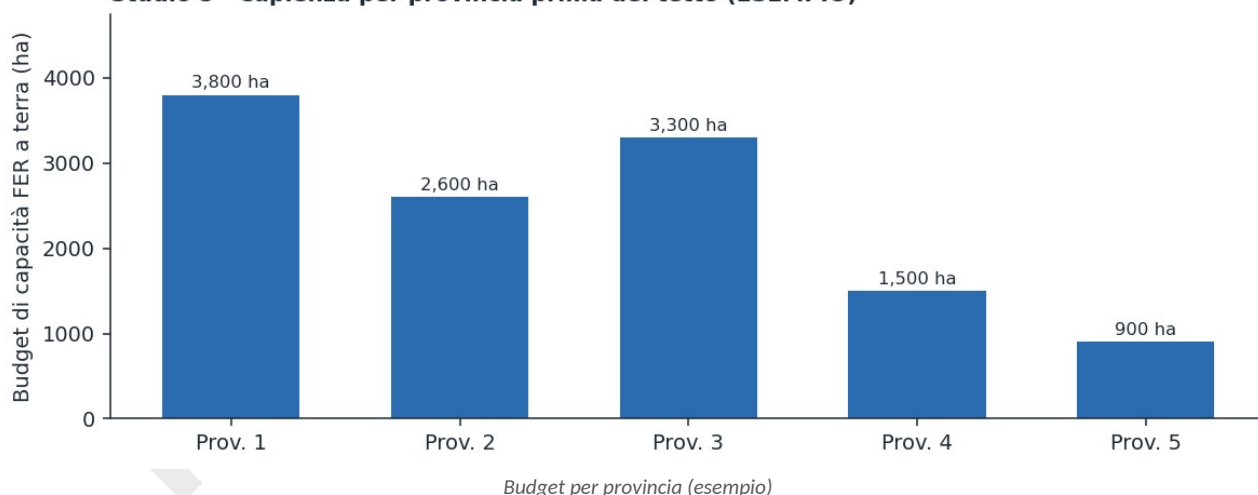
Territorio (esempio)	Budget lordo (ha)	Occupato (ha)	Residuo	Semaforo PV
Prov. 1	1.240	410	67%	● BASSO
Prov. 2	980	690	30%	● MEDIO
Prov. 3	1.510	1.280	15%	● ALTO
Prov. 4	760	120	84%	● BASSO

Aree idonee ope legis (nazionali) = corsie preferenziali: fasce da stabilimenti industriali, fasce autostradali, edifici e pertinenze, aree industriali/commerciali/logistiche, coperture parcheggi, invasi/laghi di cava, ex-cave/discariche/siti degradati. Idoneo ≠ autorizzato (il parere della Soprintendenza pesa comunque).

Studio 5 · Budget idoneità/SAU — il tetto regionale (ESEMPIO)



Studio 5 · Capienza per provincia prima del tetto (ESEMPIO)



Lettura. Il budget regionale è spesso già in parte consumato: la regione non è “campo aperto”, è una gara a occupare il residuo nelle zone giuste. Il dettaglio scende fino al singolo comune (Studio 6).

STUDIO 6 · WATCHLIST COMUNI “ATTENZIONE”

Non l’elenco di tutti i comuni: solo quelli da maneggiare con cura, con codice-motivo. Segnale sopra il rumore.

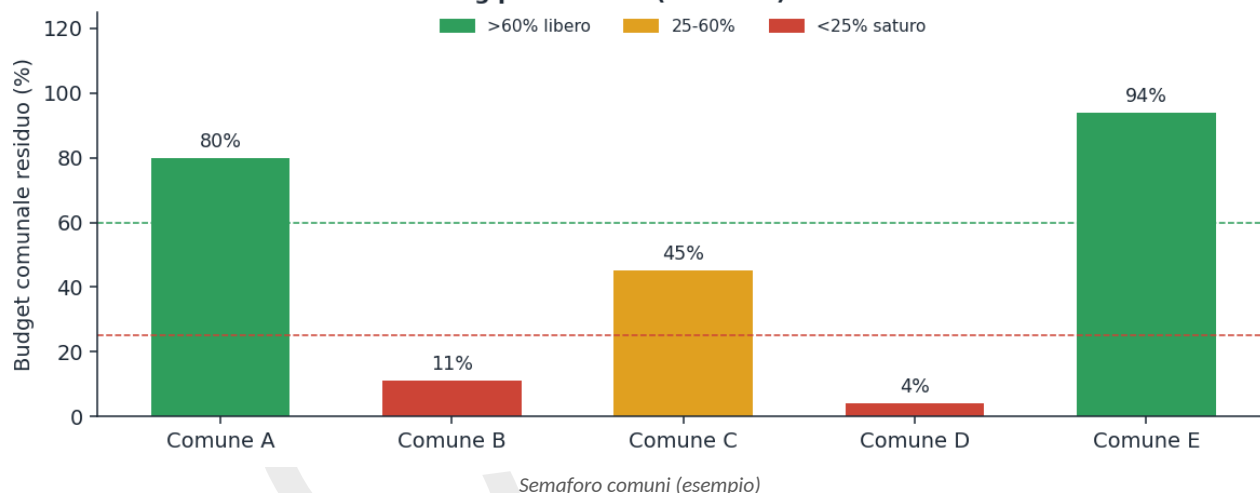
Cosa contiene questa sezione. Non l'elenco di tutti i comuni, ma solo quelli da maneggiare con cura, con un codice-motivo. Tutto ciò che non è in watchlist si considera avvicinabile (salvo verifica sul punto). È l'approccio "segnale sopra il rumore": lo scout vede subito dove c'è un problema e di che tipo.

Codice	Motivo	Segnali tipici
C-COM	Comunità avversa / NIMBY	comitati, raccolte firme, delibere ostili, stampa locale
C-AMM	Amministrazione/Soprintendenza avversa	storico dinieghi che reggono, moratorie, PGT restrittivo
C-SAT	Saturazione pesante (SAU o rete)	budget residuo rosso, nodo/CP saturo, area già "carica" (IPC alto)
C-ITER	Iter storicamente lunghi	tempi AU/PAUR fuori scala, conferenze arenate
C-TEC	Criticità tecniche	vincoli diffusi, morfologia/allagabilità, rete assente
C-VIS	Saturazione visiva (ZTV)	cluster visivi densi, aree di pregio panoramico

Esempio di output

Comune	Codice/i	Motivo (1 riga)	PV	BESS
Comune B	C-SAT, C-VIS	budget SAU quasi esaurito + area a forte visibilità	● ALTO	● MEDIO
Comune D	C-AMM, C-ITER	storico dinieghi confermati, iter oltre 24 mesi	● ALTO	● ALTO
Comune F	C-COM	comitato attivo, raccolta firme in corso	● MEDIO	● MEDIO
Comune H	C-SAT	nodo di rete saturo; SAU ancora capiente	● BASSO	● ALTO

Studio 6 · Semaforo di scouting per Comune (ESEMPIO)



STUDIO 7 · LAYER DI RILEVANZA PER ZONA

Una lettura oltre il confine amministrativo: unità morfologico-funzionali per fare highlight per zona.

Cosa contiene questa sezione. Un livello di lettura oltre il confine amministrativo: unità morfologico-funzionali (fondovalle, pianure irrigue, corridoi infrastrutturali, aree industriali, ex-cave, intorno di cabina primaria) che permettono di fare highlight per zona invece che solo per comune. Consente indicazioni del tipo "corridoio autostradale X: idoneo, rete presente" oppure "pianura risicola Y: no PV a terra, valutare agrivoltaico".

Unità di rilevanza	Perché rilevante	Asset preferito	Semaforo tipico
Fondovalle / pianura irrigua	SAU di pregio, tetti stringenti, conflitto agricolo	agrivoltaico	● MEDIO
Corridoi infrastrutturali (autostrade/industriali)	idonei ope legis, corsia PAS	PV a terra	● BASSO
Aree industriali / logistica / APEA	idonee, conflitto minimo, rete vicina	PV tetto + BESS	● BASSO
Ex-cave / discariche / siti degradati	priorità regionale, basso conflitto	PV / BESS	● BASSO
Intorni cabina primaria / stazioni Terna	capacità di connessione = vincolo vero	BESS, PV utility	● MEDIO
Reticolo idrico / corridoi ecologici	vincoli + rischio idraulico	—	● ALTO

STUDIO 8 · IMPATTO CUMULATO & SATURAZIONE VISIVA

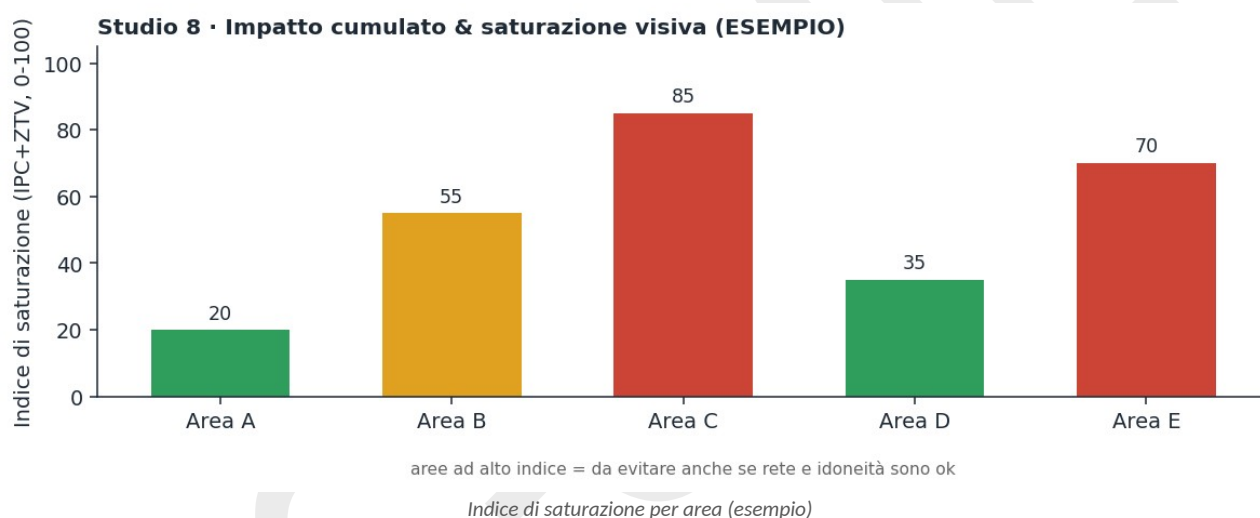
Il filtro che conta soprattutto nelle regioni ad alta densità di impianti: un sito perfetto su rete e idoneità può cadere in valutazione ambientale perché l'area è già saturata.

Cosa contiene questa sezione. Il filtro che conta soprattutto nelle regioni ad alta densità di impianti (tipicamente al Sud): un sito può essere perfetto su rete e idoneità e cadere comunque in valutazione ambientale perché l'area è già saturata. Portiamo a monte due strumenti che le amministrazioni già usano: l'IPC (indice di pressione/consumo di suolo) e la ZTV (zona di teorica visibilità). Il risultato è un indice di saturazione che segnala le aree da evitare prima di inviare lo scout.

- **IPC (indice di pressione/consumo suolo)** — densità di FER nell'intorno/buffer; se l'area è già carica, la nuova istanza parte in salita (usato da ARPA in VIA).
- **ZTV (zona di teorica visibilità)** — buffer visivo (~3 km) con cui la Soprintendenza somma l'impatto visivo: quanti impianti nello stesso cono, quante componenti paesaggistiche intercetta.

Area (esempio)	Densità FER buffer	N. impianti stesso cono	Indice saturazione
Area C-1	alta	6	● ALTO
Area C-2	media	3	● MEDIO
Area B-1	bassa	1	● BASSO

Le aree ad alto indice vanno scartate anche se rete e idoneità sono a posto: è il tipo di errore costoso che il report evita in anticipo.



STUDIO 9 · ECONOMIA DI MERCATO & MARGINI

La parte che lo scout usa davanti al proprietario: categorie di prezzo per tipo di terreno, variabili che spostano il valore, leve contrattuali per strutturare al meglio l'operazione. Valori esemplificativi.

Cosa contiene questa sezione. La parte che lo scout usa davanti al proprietario: le categorie di prezzo per tipo di terreno (compravendita €/ha e diritto di superficie €/ha/anno), le variabili che spostano il valore, e le leve contrattuali per strutturare al meglio l'operazione. I valori sono esemplificativi; i benchmark economici di dettaglio e le condizioni di remunerazione sono definiti per commessa e non esposti in questo documento.

Tipo terreno	Compravendita €/ha	DDS canone €/ha/anno
Seminativo irriguo	~38.000 (esempio)	~3.500 (esempio)
Prato / pascolo	~18.000 (esempio)	~2.200 (esempio)
Incolto / marginale	~9.000 (esempio)	~1.400 (esempio)
Ex-cava / degradato	~12.000 (esempio)	~2.800 (esempio)
Area industriale	~55.000 (esempio)	~4.500 (esempio)

Valori esemplificativi. Variabili che spostano il prezzo: distanza dalla connessione, taglia contrattualizzabile, esclusiva, durata, upfront, indicizzazione.

Leve contrattuali

Contrattualizzare solo il sedime + servitù (non l'intero fondo); opzione/preliminare a basso costo che blocca il sito durante le verifiche; durata e indicizzazione calibrate; clausole di uscita condizionate a rete/autorizzazione; gestione di comproprietà e successioni con preliminare condizionato. Le condizioni di remunerazione sono definite per commessa e non esposte in questo documento.

STUDIO 10 · VOLONTÀ DEL PROPRIETARIO → TRAIETTORIA & CONTRATTI

Un albero decisionale che parte da cosa vuole il proprietario e arriva alla struttura di sviluppo e contratto giusta, con l'angolo comunicativo da usare.

Cosa contiene questa sezione. Un albero decisionale che parte da cosa vuole il proprietario e arriva alla struttura di sviluppo e contratto giusta, con l'angolo comunicativo da usare. Più un glossario tecnico minimo, per aumentare l'autorevolezza dello scout nella trattativa.

Volontà del proprietario	Traiettorie	Contratto tipico	Angolo dello scout
"Vendo e chiudo"	compravendita	compravendita piena (€/ha)	monetizzi subito, zero gestione
"Tengo la proprietà, incasso"	diritto di superficie sul sedime	DDS, canone €/ha/anno, 25-30 anni, indicizzato	la terra resta tua, l'impianto la paga
"Voglio continuare a coltivare"	agrivoltaico (moduli elevati)	superficie con continuità agricola (≥80% PLV)	sommi reddito agricolo + energetico
"Ho tanti ettari, ne serve poca"	solo sedime + servitù	superficie limitata + servitù	paghi solo ciò che serve
"Successione / comproprietà"	DD titoli prima di impegnarsi	preliminare condizionato	opportunità (eredi motivati) + rischio (titolo)

Glossario minimo: diritto di superficie (DDS), canone di superficie, sedime, servitù di cavidotto/elettrodotta/accesso, opzione/preliminare, particella e foglio, frazionamento, PLV, compensazione territoriale al Comune, fideiussione di ripristino, area idonea, hosting capacity.

STUDIO 11 · VINCOLISTICA & DOMANDE-CHIAVE AL PROPRIETARIO

La checklist dei vincoli endogeni e le domande da porre subito, per scremare i siti non lavorabili nella prima conversazione.

Cosa contiene questa sezione. La checklist dei vincoli endogeni a cui prestare attenzione e — soprattutto — le domande da porre subito al proprietario, che spesso conosce già i problemi "grossi" (allagamenti, frane, servitù). Serve a scremare i siti non lavorabili nella prima conversazione, senza sprecare la due diligence.

Checklist vincoli (endogeni): rischio idrogeologico/PAI (frane, esondazioni); vincolo paesaggistico (fasce fluviali 150 m, boschi — D.Lgs. 42/2004); Rete Natura 2000 / aree protette / PLIS; usi civici / demanio; vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923); servitù esistenti (elettrodotti, metanodotti, acquedotti, passaggio); distanze e fasce di rispetto; vincolo aeroportuale/militare/radar; vincolo archeologico; destinazione urbanistica PGT/PRG + classe agronomica; morfologia (pendenza, esposizione, allagabilità); titolo (frazionamento, comproprietà, successioni, ipoteche).

Domande da fare subito: In passato allagamenti o frane sul fondo? Elettrodotti/servitù che lo attraversano? Parte del terreno in un parco o area protetta? Usi civici? Chi sono tutti i comproprietari, ci sono successioni aperte? Ipoteche o pignoramenti? Affitti in essere? La strada d'accesso è vostra? Quanto dista la linea MT/cabina più vicina?

STUDIO 12 · COMUNITÀ LOCALI & PILLOLE STORICO-CULTURALI

Per ogni zona rilevante: clima verso le rinnovabili, compensazione territoriale negoziabile, e una pillola storico-culturale che dà allo scout un aggancio di relazione.

Cosa contiene questa sezione. Per ogni zona rilevante: il clima verso le rinnovabili (comitati, precedenti, delibere), la compensazione territoriale negoziabile, e una pillola storico-culturale che dà allo scout un aggancio di relazione con proprietari e amministrazioni. Anticipare l'attrito sociale ed entrare in trattativa "parlando la lingua del posto" alza sensibilmente il tasso di conversione.

Esempio: territori a forte identità agricola/vitivinicola → l'agrovoltaico e il messaggio "non consumare buon suolo" parlano la lingua del posto; territori con precedenti industriali → ex-cave e aree degradate come priorità condivisa. La temperatura sociale (comitati, precedenti, delibere) va letta insieme allo storico contenzioso (TAR): la giurisprudenza 2026 mette paletti ai dinieghi generici ("si vede troppo" non basta più), ma i dinieghi ben istruiti in aree di pregio reggono.

STUDIO 13 · METODOLOGIA, FONTI, PROVENIENZA DEL DATO, DISCLAIMER

Cosa contiene questa sezione. La trasparenza che rende il report vendibile e difendibile: per ogni dato le fonti pubbliche e istituzionali, il metodo, la gestione della privacy e il disclaimer.

Fonti

Impianto normativo: D.Lgs. 190/2024 (TU FER); correttivi D.Lgs. 178/2025 e D.L. 175/2025 conv. L. 4/2026; Circolare MASE 2/2026; Decreto MASE 21/2025 (BESS); ARERA del. 23/2026; zone di accelerazione RED III. Piattaforme dati: GSE (Piattaforma Aree Idonee + Atlaimpianti), Terna (Econnexión, Piano di Sviluppo), e-distribuzione (hosting capacity, aree critiche art. 4 TICA), ISTAT (7° Censimento agricoltura — SAU), ISPRA (consumo di suolo; IdroGEO PAI), ARPA regionali (IPC), PPTR regionali (ZTV), Giustizia Amministrativa (TAR/Consiglio di Stato).

Provenienza, GDPR, disclaimer, versioning

- **Fonti citate puntualmente:** dati pubblici e istituzionali (GSE, Terna, ISPRA, ISTAT, ARERA, MASE) — tracciabilità = vendibilità.

- **GDPR:** versione interna nominativa (proprietari/successioni con nomi); versione venduta a terzi aggregata/anonimizzata.
- **Disclaimer:** supporto allo scouting, non parere legale/autorizzativo/di stima.
- **Versioning trimestrale:** la parte normativa/rete/pendenti invecchia in un trimestre — il valore è nell'aggiornamento.

— Fine report di scouting territoriale —

Metodologia VIGIA · Livello 1 (documento-madre region-agnostic). Caso dimostrativo a fini illustrativi (FAC-SIMILE); pesi di rischio, metrica di scoring e benchmark economici sono riservati e non esposti in questo documento.

FAC-SIMILE