

CAMPAGNA SVILUPPO CLUSTER 4,9

COSTI DI SVILUPPO E PROCEDURE

Romania Greenfield
4,9 MW PV + 9,8 MWh BESS

DALL'ORIGINATION AL READY-TO-BUILD



Sviluppiamo il progetto per l'investitore.

Sviluppo di portafogli standardizzati **4,9 MW PV + 9,8 MWh BESS** per investitori, IPP, imprese energivore e partner industriali. Approccio modulare e controllo diretto della società veicolo (SPV).

€58.800

Compenso professionale
IBC

+

€36.000

Costi esterni (stima
orientativa)

=

€94.800

Totale sviluppo stimato

Il totale di **€94.800** corrisponde al budget di sviluppo di **circa €95.000** già presentato. La componente dei costi esterni resta una stima orientativa.

IL MODELLO OPERATIVO

IBC sviluppa il progetto per l'investitore. La SPV è dell'investitore sin dall'inizio del percorso. Il modello è modulare: un cliente può partire da un cluster e valutarne successivamente l'espansione.

L'obiettivo: accompagnare il progetto fino allo stato Ready-to-Build (RTB), attraverso il coordinamento delle attività tecniche, amministrative e autorizzative.

01 | PROPOSTA ECONOMICA

Il compenso per lo sviluppo IBC

Un incarico professionale con attività definite e pagamenti legati ai risultati.

DEVELOPMENT & MANAGEMENT FEE

€58.800

Per un cluster da 4,9 MW PV
con 9,8 MWh BESS

Che cosa remunera il compenso IBC

L'attività di sviluppo e coordinamento locale del progetto: origination e selezione del sito, disponibilità dei terreni, supporto alla costituzione della SPV, coordinamento della connessione alla rete, dei professionisti e dell'iter urbanistico e ambientale, fino al traguardo RTB concordato.

PAGAMENTI SECONDO L'AVANZAMENTO

Il compenso è corrisposto al raggiungimento delle cinque milestone descritte nella pagina successiva. Ciascuna fase è collegata a un risultato tecnico o autorizzativo verificabile.

Spese esterne: una stima orientativa

Per le attività tecniche, legali, amministrative e autorizzative esterne si considera, in via preliminare, un ordine di grandezza di **circa €36.000 per cluster**. L'importo effettivo sarà definito in funzione del sito e dei preventivi dei professionisti, fornitori ed enti competenti.

Queste spese sono aggiuntive rispetto al compenso IBC e vengono sostenute direttamente dalla SPV. Il dettaglio sarà presentato nell'ambito della valutazione del sito; la stima non costituisce un prezzo fisso.

Terreno, costruzione e opere di connessione hanno budget separati. IVA e prestazioni specialistiche si precisano nel preventivo del sito. Garanzie finanziarie: pagina 5.

02 | PROCESSO E PAGAMENTI

Le cinque fasi dello sviluppo

La fee di management IBC è legata a milestone concrete e verificabili.

Il compenso professionale è corrisposto **esclusivamente al raggiungimento dei risultati previsti**. I pagamenti sono quindi distribuiti lungo il percorso di sviluppo.

01

INCEPTION | 25% - €14.700

Costituzione SPV e disponibilità dei terreni

Costituzione della società veicolo rumena (100% proprietà dell'investitore) e firma notarile del diritto di superficie.

02

TECHNICAL START | 15% - €8.820

Presentazione dossier Studiu de Soluție

Avvio formale delle pratiche di ingegneria presso il distributore di zona (DSO) per la connessione, con obiettivo in media tensione.

03

GRID APPROVAL | 20% - €11.760

Ottenimento ATR - Aviz Tehnic de Racordare

Il distributore rilascia il parere tecnico di allaccio alla rete elettrica, con la soluzione e le relative condizioni di connessione.

04

URBANISTIC ITER | 15% - €8.820

Iter urbanistico e certificazioni ambientali

Gestione delle relazioni con il Comune e l'Agenzia per l'Ambiente per gli atti richiesti sul sito; approvazione del PUZ, ove necessario.

05

READY-TO-BUILD | 25% - €14.700

Rilascio Autorizație de Construire (AC)

Conclusione del percorso di sviluppo concordato: rilascio del permesso di costruire e consegna del dossier del progetto alla SPV.

Totale compenso IBC: €58.800. I costi esterni seguono le scadenze dei rispettivi incarichi. Le attività tecniche e urbanistiche possono procedere in parallelo.

03 | TRASPARENZA ECONOMICA

Chi sostiene e paga le spese

L'investitore finanzia la propria SPV, mantenendo il controllo dei flussi e dei documenti.

L'obiettivo di IBC è offrire all'investitore la massima trasparenza nella gestione economica del progetto, distinguendo chiaramente tra il compenso professionale per l'attività di sviluppo e i costi vivi necessari per ottenere le autorizzazioni fino allo stato Ready-to-Build.

IL COMPENSO PROFESSIONALE IBC

La Development & Management Fee di IBC è pari a **€58.800** per lo sviluppo di un cluster 4,9 MW PV + 9,8 MWh BESS. Questo è l'importo fatturato da IBC, corrisposto attraverso le milestone indicate a pagina 3.

I COSTI TECNICI, AMMINISTRATIVI E AUTORIZZATIVI

I costi esterni sono stimati in via orientativa e definiti attraverso i preventivi relativi al sito. Saranno sostenuti direttamente dalla SPV, società costituita fin dall'inizio dell'operazione e interamente di proprietà dell'investitore.

Fatture direttamente alla SPV

Le relative fatture saranno emesse dai professionisti, dagli enti pubblici e dai fornitori incaricati nei confronti della SPV, la quale provvederà autonomamente ai pagamenti secondo le scadenze concordate.

IL CONTROLLO RESTA ALL'INVESTITORE

L'investitore finanzia direttamente la propria società veicolo e mantiene il pieno controllo dei flussi finanziari e della documentazione amministrativa. IBC coordina localmente lo sviluppo del progetto.

04 | GARANZIE FINANZIARIE

Garanzie restituibili o svincolabili

Si costituiscono durante il percorso e si recuperano al verificarsi delle condizioni previste.

Le garanzie rappresentano un impegno finanziario temporaneo. **Le somme versate vengono restituite; le fidejussioni vengono svincolate**, una volta adempiuti gli obblighi previsti. Restano a carico del progetto eventuali commissioni bancarie o assicurative.

GARANZIA DI CONNESSIONE | 20%

Calcolo: 20% della tariffa di connessione, al netto IVA, nel regime applicabile ai progetti con potenza approvata in immissione superiore a 1 MW [1].

Quando si costituisce: ai fini del rilascio dell'ATR, una volta determinati la soluzione di allaccio e il relativo importo.

Quando si recupera: con la messa in tensione definitiva e l'adempimento degli obblighi di connessione, secondo il regolamento e il contratto [1, 2].

GARANZIA ÎNFIINȚARE | €30/kW

Calcolo: €30 per kW di potenza installata soggetta alla garanzia. Per 4.900 kW soggetti, l'importo garantito è **€147.000** [3].

Quando si costituisce: alla richiesta dell'Autorizație de Înfiiințare ANRE, secondo il regime applicabile.

Quando si recupera: a conclusione dei lavori, con il verbale di ricezione di fine costruzione e l'adempimento delle condizioni previste: restituzione del deposito oppure svincolo della garanzia [3].

Il valore delle garanzie va pianificato separatamente dal compenso IBC e dalle spese esterne di sviluppo. Importi e trattamento del BESS si verificano sul progetto. La restituzione presuppone il rispetto degli obblighi: nei casi di inadempimento previsti la garanzia può essere escussa.

Riferimenti: [1] ANRE, modifiche del 21.05.2026; [2] contratto quadro di connessione, Ord. 105/2022; [3] Ord. ANRE 16/2026. Importi del budget e milestone: proposta IBC.

Dario Iuliano | office@iulianobc.com | +40 727 364 434
www.iulianobc.com