



Energy Technology Development srl

Project development partner of



Linee guida ricerca siti impianto biometano

Christof Erckert
info@energy-technology.it

29.07.2020

I nostri progetti:

ETD sviluppa in nome e per conto della BayWa r.e. (www.baywa-re.com), facente parte del Gruppo BayWa (www.baywa.com)

- impianti a biometano agricoli (attività agricola connessa come da CC Art. 2135) realizzati tramite una società di scopo come società agricola a responsabilità limitata
- alimentati esclusivamente da sottoprodotti agroindustriali (no FORSU o altri rifiuti) adatti alla produzione di biometano avanzato come previsto dal DM 2 Marzo 2018

Cerchiamo quindi terreni agricoli adatti

- assenza di vincoli (vedi pag. 3)
- allacciabili alla rete gas ed elettrica (vedi pagg. 4 e 6)
- con viabilità adeguata
accesso a strada principale, adeguata a traffico bidirezionale di mezzi pesanti
- situati in zona con grande disponibilità di sottoprodotti:
reflui da zootecnia, paglie, stocchi, bucce, altri scarti vegetali, sottoprodotti da agroindustria
- In un contesto territoriale locale non ostile per la realizzazione dell'impianto cerchiamo il consenso del territorio

Il terreno / sito e vincoli

Fatto salvo per casi eccezionali, acquistiamo il terreno.

In situazioni particolari, possiamo pattuire un diritto di superficie **rinnovabile**.

È da risolvere la questione della prelazione agraria (confinanti ed affittuari)

Servono da 3 a 6 ettari effettivamente edificabili, al netto di zone vincolate
Quindi quasi sempre da 4 a 10 ettari.

I vincoli da considerare sono in particolare:

- fasce di rispetto di infrastrutture: strade, ferrovie, acquedotti, cavidotti, elettrodotti, metanodotti, ecc. ...
- fascia di rispetto legge Galasso
- vincoli ambientali di qualsivoglia tipo
- vincoli archeologici o storici di qualsivoglia tipo
- vincolo di non edificabilità (tipicamente da 5 a 10m) ai bordi del terreno
- distanze minime prescritte da zone residenziali e/o altro
- ecc..

Terreni di particolare interesse

Di particolare interesse sono i seguenti terreni

- senza vincoli di cui alla pagina precedente (pagina 3)
- con presenza di metanodotto sul sito (o a distanza inferiore a 2 km)
- con accesso diretto a strada principale (camionabile in due direzioni)
- con allevamenti importanti (conferimento diretto dei reflui)
- con presenza/vicinanza di contoterzisti (se partner di approvvigionamento)
- con essiccatoi / magazzini / consorzi agrari, ed altre strutture agricole
- con agroindustria che conferisce sottoprodotti
- con cave attive o dismesse, con la possibilità di recuperare il terreno necessario per gli argini / le terre armate o, falda permettendo, realizzare l'impianto nelle fosse residue
- terreni in disuso, da bonificare, da riutilizzare
- con altre strutture (considerando i vincoli) che sono considerate problematici come: discariche, depuratori, aziende agricole / industrie in dissesto o a ridosso di strade/autostrade, ferrovie, ...
- con impianti biogas preesistenti / da convertire (revamping) / dismessi (falliti) e/o con incentivo inferiore ai 0,28€/kWh

Terreni: altre preferenze

- No golene o zone a rischio di inondazione
- Buona portanza del sottosuolo (evita micropali)
- Falda profonda (per poter costruire parzialmente nel sottosuolo)
- No zone residenziali vicine
- Possibilità di recupero di ca 100.000 m³ di terra o sul suolo stesso (anche creando un laghetto = riserva) o nella vicinanza per realizzare gli argini e le terre armate
- Pochi vincoli edilizi, in particolare possibilità di poter costruire in alto
- No vincoli per la grandezza massima dei digestori (alcuni comuni hanno un vincolo massimo di 5000 m³)
- Nessuna servitù prediale
- Terreno dotato di buona viabilità che non richiede l'attraversamento di centri storici e zone residenziali
- Allacciamento rete elettrica media tensione semplice

Come procediamo

Segnalazione del terreno (partner di ETD oppure proprietario stesso)

- indicazione con precisione – o su Google o con planimetrie catastali – del sito e la proprietà, nonché di tutte le altre info a disposizione
- indicazione del prezzo

ETD procede con le verifiche formali in merito a:

- verifica possibilità per l'allacciamento alla rete gas (di regola SNAM rete Gas)
- produzione di tutte le visure catastali (SISTER) del sito stesso e dei vicini di interesse (prelazioni)
- verifica dei vincoli e altre limitazioni sul sito
- verifica fattibilità tecnica

ETD + partner (in caso di esito positivo)

- verifica disponibilità biomasse
- trattativa per l'acquisto
- eventuale frazionamento

Quanto paghiamo

Valore riconosciuto

- Valore agricolo (VAM) + premio da concordare
- + spese a carico die ETD

Ottimizzazione

- Piccola proprietà contadina – IAP e/o CD nel CDA

Guadagno partner

- Su base di un accordo specifico riconosciamo un compenso di mercato

Come acquistiamo

1. Lettera d'intenti (se necessario)
ha poca valenza giuridica per tale motivo anche poco valore
2. Preliminare notarile d'acquisto condizionato alla fattibilità normativa, tecnica ed economica finanziaria dell'impianto. Risoluzione di eventuali questioni di prelazione agricola. Questo contratto regola tutti i dettagli della compravendita. Soltanto dopo la firma di questo contratto parte il vero sviluppo del progetto
3. Rogito notarile
E realizzazione dell'impianto

Nelle fasi pre rogito (fase 3) la ETD si assume tutte le spese, senza riconoscere nient'altro.



Energy Technology Development srl

Project development partner of



Contattateci!

info@energy-technology.it
+39 0471 1957178

29.07.2020