



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE

Studio di Prefattibilità

Quadro economico preliminare e sostenibilità dell'operazione

FASE
2

AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE	CODICE OPERAZIONE / PRATICA
COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.)	DATA AVVIO FASE
RESPONSABILE (PROFESSIONISTA)	COMPILATO IL · REVISIONE

CONDIZIONE DI AVVIO DELLA FASE

La Fase II si avvia quando la Fase I ha prodotto un giudizio di trasformabilità alta o media e il cliente ha confermato il proprio interesse a procedere.

☐ CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA

01 Procedura operativa

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐ Raccogliere dal cliente i dati sul processo produttivo (superfici, flussi, impianti) + cliente	Giorno 1	ALTA
☐ Elaborare la planimetria schematica dell'insediamento con misure indicative	Giorni 2-4	ALTA
☐ Verificare la disponibilità delle infrastrutture di rete (fognatura, elettrico, gas, fibra)	Giorni 2-3	ALTA
☐ Calcolare i costi di costruzione con parametri €/mq per categoria di opera	Giorno 5	CRITICA
☐ Calcolare gli oneri concessori analiticamente	Giorno 5	ALTA
☐ Stimare i costi di progettazione e direzione lavori	Giorno 5	MEDIA
☐ Stimare il costo di macchinari e impianti produttivi (con il cliente) + cliente	Giorni 5-6	ALTA
☐ Compilare il Quadro Economico Preliminare completo	Giorno 6	CRITICA
☐ Stimare gli incentivi ZES applicabili (% credito d'imposta sull'agevolabile)	Giorno 6	CRITICA



01

Procedura operativa (segue)

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

- | | | | |
|--------------------------|--|----------|------|
| ☐ | Elaborare l'analisi di sostenibilità: redditività, tempo di ritorno, flusso di cassa a 10 anni | Giorno 7 | ALTA |
| ☐ | Presentare e discutere il quadro economico con il cliente + cliente | Giorno 8 | ALTA |

02

Analisi tecnica

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Dati produttivi dell'operatore raccolti (superfici necessarie per funzione)
- ☐ Schema planimetrico preliminare elaborato in coerenza con gli indici urbanistici
- ☐ Schema distributivo logistico (accessi, parcheggi, aree di manovra) verificato
- ☐ Aree di espansione futura individuate nello schema
- ☐ Disponibilità rete elettrica adeguata verificata (potenza disponibile / richiesta)
- ☐ Disponibilità rete fognaria (acque nere e meteoriche) verificata
- ☐ Disponibilità rete gas verificata (se necessaria)
- ☐ Eventuale necessità di allacciamenti potenziati stimata e quotata

03

Quadro economico

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Costo di costruzione del capannone stimato per categoria (€/mq, intervallo min-max)
- ☐ Oneri concessori calcolati analiticamente
- ☐ Spese tecniche stimate (progettazione, DL, CSP, collaudi)
- ☐ Costi di allacciamento alle infrastrutture stimati
- ☐ Costo di macchinari e impianti produttivi quantificato
- ☐ Totale investimento agevolabile ZES calcolato
- ☐ Credito d'imposta ZES stimato (aliquota % × base agevolabile)
- ☐ Investimento netto (al netto del credito d'imposta) calcolato
- ☐ Analisi di sostenibilità completata (redditività, tempo di ritorno, TIR indicativi)

04

Documenti da produrre a fine fase

ELABORATI DI FINE FASE II

- ☐ Quadro Economico Preliminare (foglio di calcolo + PDF/A)
- ☐ Schema di disposizione produttiva preliminare (DWG + PDF)
- ☐ Relazione sintetica di prefattibilità con raccomandazione
- ☐ Modello di Sostenibilità Integrata™ compilato



Esito di fase & firme

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

☐ **SOSTENIBILITÀ CONFERMATA — SI PROCEDE ALLA FASE III**

☐ **NON SOSTENIBILE — REVISIONE / SOSPENSIONE**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE — ESEMPIO

Studio di Prefattibilità

Quadro economico preliminare e sostenibilità dell'operazione

ESEMPIO DIMOSTRATIVO · DATI FITTIZI

FASE
2

AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE Operatore logistico S.r.l. (esempio)	CODICE OPERAZIONE / PRATICA ZCE/2026/014
COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.) Pagani (SA) · F. 12 · Part. 340	DATA AVVIO FASE 28 gennaio 2026
RESPONSABILE (PROFESSIONISTA) Arch. Aniello Sicignano	COMPILATO IL · REVISIONE 06 feb 2026 · Rev. 01

CONDIZIONE DI AVVIO DELLA FASE

La Fase II si avvia quando la Fase I ha prodotto un giudizio di trasformabilità alta o media e il cliente ha confermato il proprio interesse a procedere.

☐ CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA

01

Procedura operativa

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐ Raccogliere dal cliente i dati sul processo produttivo (superfici, flussi, impianti) + cliente	Giorno 1	ALTA
☐ Elaborare la planimetria schematica dell'insediamento con misure indicative	Giorni 2-4	ALTA
☐ Verificare la disponibilità delle infrastrutture di rete (fognatura, elettrico, gas, fibra)	Giorni 2-3	ALTA
☐ Calcolare i costi di costruzione con parametri €/mq per categoria di opera	Giorno 5	CRITICA
☐ Calcolare gli oneri concessori analiticamente	Giorno 5	ALTA
☐ Stimare i costi di progettazione e direzione lavori	Giorno 5	MEDIA
☐ Stimare il costo di macchinari e impianti produttivi (con il cliente) + cliente	Giorni 5-6	ALTA
☐ Compilare il Quadro Economico Preliminare completo	Giorno 6	CRITICA
☐ Stimare gli incentivi ZES applicabili (% credito d'imposta sull'agevolabile)	Giorno 6	CRITICA



01

Procedura operativa (segue)

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

- | | | | |
|--------------------------|--|----------|------|
| ☐ | Elaborare l'analisi di sostenibilità: redditività, tempo di ritorno, flusso di cassa a 10 anni | Giorno 7 | ALTA |
| ☐ | Presentare e discutere il quadro economico con il cliente + cliente | Giorno 8 | ALTA |

02

Analisi tecnica

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Dati produttivi dell'operatore raccolti (superfici necessarie per funzione)
- ☐ Schema planimetrico preliminare elaborato in coerenza con gli indici urbanistici
- ☐ Schema distributivo logistico (accessi, parcheggi, aree di manovra) verificato
- ☐ Aree di espansione futura individuate nello schema
- ☐ Disponibilità rete elettrica adeguata verificata (potenza disponibile / richiesta)
- ☐ Disponibilità rete fognaria (acque nere e meteoriche) verificata
- ☐ Disponibilità rete gas verificata (se necessaria)
- ☐ Eventuale necessità di allacciamenti potenziati stimata e quotata

03

Quadro economico

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Costo di costruzione del capannone stimato per categoria (€/mq, intervallo min-max)
- ☐ Oneri concessori calcolati analiticamente
- ☐ Spese tecniche stimate (progettazione, DL, CSP, collaudi)
- ☐ Costi di allacciamento alle infrastrutture stimati
- ☐ Costo di macchinari e impianti produttivi quantificato
- ☐ Totale investimento agevolabile ZES calcolato
- ☐ Credito d'imposta ZES stimato (aliquota % × base agevolabile)
- ☐ Investimento netto (al netto del credito d'imposta) calcolato
- ☐ Analisi di sostenibilità completata (redditività, tempo di ritorno, TIR indicativi)

04

Documenti da produrre a fine fase

ELABORATI DI FINE FASE II

- ☐ Quadro Economico Preliminare (foglio di calcolo + PDF/A)
- ☐ Schema di disposizione produttiva preliminare (DWG + PDF)
- ☐ Relazione sintetica di prefattibilità con raccomandazione
- ☐ Modello di Sostenibilità Integrata™ compilato



Esito di fase & firme

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

☐ **SOSTENIBILITÀ CONFERMATA — SI PROCEDE ALLA FASE III**

☐ **NON SOSTENIBILE — REVISIONE / SOSPENSIONE**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

Quadro economico preliminare positivo; incidenza del credito d'imposta ZES significativa. Operazione sostenibile in ipotesi di base. Si raccomanda di procedere alla Fase III (inquadramento normativo ZES).

A. Sicignano

06 feb 2026

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA