



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE

Studio di Prefattibilità

Metri reali, quadro economico preliminare e sostenibilità dell'operazione

FASE

II

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 fattibilità alta o media e il cliente ha confermato il proprio interesse a procedere.

☐ CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA

01 Procedura operativa

12 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐	Raccogliere dal cliente i dati sul processo produttivo (superfici, flussi, impianti) + cliente	Giorno 1	ALTA
☐	Calcolare con la Tabella degli Indici Reali™ i metri costruibili davvero (deduzioni per arretramenti e fasce di rispetto)	Giorni 1-2	CRITICA
☐	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, con il controllo del tetto della parte immobiliare	Giorno 6	CRITICA
☐	Stimare il credito d'imposta in due scenari, massimo e prudente	Giorno 6	CRITICA
☐	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)
- ☐ Superficie fondiaria netta e metri costruibili calcolati con la Tabella degli Indici Reali™
- ☐ 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
- ☐ Base agevolabile calcolata: terreni e fabbricati entro il 50% dell'investimento agevolato
- ☐ Credito d'imposta stimato in due scenari (aliquota × base agevolabile), soggetto al riparto annuale
- ☐ 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

- ☐ Tabella degli Indici Reali™ compilata
- ☐ 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