



ESTRATTO DI SINTESI PER PARTNER E COMMITTENTE

Relazione Sintetica di Prefattibilità

MODELLO DIMOSTRATIVO

Investimento produttivo in Zona Economica Speciale – attestazione tecnico-urbanistica preliminare di fattibilità e potenziale di agevolazione (deliverable di chiusura delle Fasi I-II).

Art. 16 D.L. 124/2023 · L. 199/2025 (Bilancio 2026) · D.P.C.M. 17/05/2024 · ZES Unica del Mezzogiorno

01 SCHEDA OPERAZIONE

COMMITTENTE / IMPRESA _____	DIMENSIONE · ALIQUOTA NOMINALE Piccola / Media / Grande · __%
LOCALIZZAZIONE Comune (__) · Fg. __ · Part. ____	REGIONE ZES · ATECO Mezzogiorno · ____
TIPOLOGIA INTERVENTO _____	DESTINAZIONE D'USO Industriale / artigianale (zona D)
SUPERFICIE TERRENO _____ mq	INVESTIMENTO LORDO STIMATO € _____ (escl. IVA / terreno)

02 COME VIENE PROCESSATO IL LAVORO



03 QUADRO DEI VINCOLI

Piramide dei Vincoli™ – CDU, visura, NTA, PSAI, strumenti sovracomunali

LIV.	VINCOLO / STRUMENTO	RILEVATO (ESEMPIO)	ESITO
V	Destinazione urbanistica (PUC/PRG)	Zona D – produttiva	COMPATIBILE
V	Regime edilizio consentito	Edificazione produttiva ammessa	COMPATIBILE
IV	Strumento sovracomunale (PTCP)	Ambito insediativo produttivo	COMPATIBILE
III	Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)	Assente sull'area	COMPATIBILE
III	Rischio idrogeologico PSAI	Classe P1 (basso)	CONDIZIONATO
II	Vincolo sismico (D.M. 17/01/2018)	Zona sismica 2	COMPATIBILE
II	Fascia di rispetto stradale	20 m da SP	CONDIZIONATO

REGOLA NON NEGOZIABILE

I vincoli sovracomunali — P.U.T., PSAI, PTCP, paesaggistici/ambientali — non sono superabili tramite l'Autorizzazione Unica ZES. Nell'esempio sono assenti o gestibili con misure di mitigazione (drenaggi PSAI, arretramento dalla fascia stradale); l'AU-ZES vale come variante solo sugli strumenti comunali.

04 LOCALIZZAZIONE ZES E AMMISSIBILITÀ

Portale ARISES – verifica obbligatoria prima di ogni impegno di spesa

VERIFICA	ESITO (ESEMPIO)	RIFERIMENTO
Area nel perimetro ZES Unica Mezzogiorno	Sì	Screenshot ARISES + data
Comune incluso nel perimetro approvato	Sì	All. D.P.C.M. 17/05/2024
Attività (ATECO) ammissibile, non esclusa	Sì	Art. 16 D.L. 124/2023
Soglia investimento minimo (≥ 200.000 €)	Sì	L. 199/2025
Periodo agevolabile corrente	01/01/2026 – 31/12/2028	Legge di Bilancio 2026

BINARIO A — AUTORIZZABILITÀ (AU-ZES)

L'area è urbanisticamente realizzabile: l'iter passa per lo Sportello Unico Digitale (S.U.D. ZES) presso ARISES, che concentra titoli e pareri in un'unica determinazione.

BINARIO B — AGEVOLABILITÀ (CREDITO D'IMPOSTA)

L'agevolazione fiscale dipende dai requisiti soggettivi dell'impresa (dimensione, cause ostative, Deggendorf, cumulo): competenza del consulente fiscale. Un progetto può essere autorizzabile ma non agevolabile.

05 POTENZIALITÀ EDIFICATORIA — SUL REALE

Tabella Indici Reali™ – NTA vigenti del Comune

PARAMETRO	AMMESSO NTA	PROGETTO	ESITO
Superficie catastale terreno	—	5.000 mq	—
Deduzioni (arretramenti / fasce di rispetto)	—	- 500 mq	—
Superficie fondiaria netta	—	4.500 mq	—
Indice di copertura (IC) · sup. coperta	0,50 → 2.250 mq	1.650 mq	OK
Altezza massima	8,00 m	8,00 m	OK
Distanza minima da confini	5,00 m	6,00 m	OK
SUL effettivamente realizzabile	≤ 2.250 mq	1.650 mq	marginale 600 mq

LETTURA

La SUL reale è la superficie effettivamente costruibile una volta dedotti arretramenti e fasce di rispetto e applicati gli indici delle NTA — non la volumetria teorica. Il margine residuo (600 mq) misura la capacità di espansione futura dell'insediamento.



06 **QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE E CREDITO D'IMPOSTA**

QE preliminare – prezzi DEI/CAM e benchmark · precisione ± 20%

VOCE DI COSTO	IMPORTO (€)	AGEVOLABILE ZES
A Opere edili capannone (struttura, copertura, tamponatura)	900.000	Si
B Uffici e locali accessori	150.000	Si
C Opere esterne (piazzali, recinzioni, sistemazioni)	80.000	Si
D Impianto fotovoltaico (100 kWp)	100.000	Si
E Impianti tecnologici (elettrico, HVAC, antincendio, idrico)	180.000	Si
F Macchinari e impianti produttivi (beni mobili nuovi)	400.000	Si
G Spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza, collaudi)	140.000	Si
N Imprevisti e riserve (contingency)	90.000	Si
H Oneri concessori (urbanizzazione I° + II°)	35.000	No
I Costi occulti SCO-1 (allacci Enel MT / idrico-fognario)	60.000	No
Investimento lordo totale (escl. IVA, escl. terreno)	2.135.000	100%
Base imponibile agevolabile ZES	2.040.000	95,5%
Credito d'imposta ZES — aliquota nominale 60%	1.224.000	
Credito effettivo — fruizione prudenziale 45%	918.000	
Investimento netto effettivo (lordo - credito 45%)	1.217.000	—

K1 — LORDO / MQ SUL

1.294 €/mq

benchmark 800-1.500

K2 — NETTO / MQ (POST-ZES 45%)

738 €/mq

benchmark < 1.200

K3 — BASE AGEVOLABILE / LORDO

95,5%

benchmark ≥ 60%

CAVEAT SUL CREDITO — DA SPIEGARE SEMPRE ALL'IMPRENDITORE

Il 60% è l'aliquota nominale per la piccola impresa in Campania. Il credito effettivamente fruibile dipende dalla percentuale di riparto annuale comunicata dall'Agenzia delle Entrate dopo la chiusura delle domande (per il 2025 fu il 60,38% del richiesto). In via prudenziale l'esempio assume una fruizione del 45% della base imponibile, portando l'investimento netto a € 1.217.000. Dotazione 2026: 2,3 mld €; necessarie comunicazione preventiva e integrativa nei termini.



07 GIUDIZIO DI PREFATTIBILITÀ

ALTA
FATTIBILITÀ COMPLESSIVA

Area urbanisticamente compatibile (zona D), all'interno del perimetro ZES Campania e con potenziale di agevolazione elevato. Le due criticità rilevate (PSAI P1, fascia stradale) sono gestibili con mitigazioni ordinarie. Restano da confermare i requisiti soggettivi d'impresa con il consulente fiscale (Binario B). **Raccomandazione: proseguire alla Fase III.**

08 PROSSIMI PASSI

- 1 Conferimento dell'incarico allo **Studio Arch. Aniello Sicignano** per la regia tecnica dell'operazione (sviluppo delle Fasi III-VI del Metodo ZES Capital Engineering™).
- 2 Conferimento dell'incarico al **commercialista di fiducia** per la verifica dell'ammissibilità soggettiva dell'impresa e gli adempimenti fiscali del credito d'imposta.
- 3 Fornire la documentazione prevista dalla **Checklist ZES-Ready™** (visure, CDU, NTA, atti di provenienza, dati e bilanci d'impresa).
- 4 Procedere con la **Fase III** del Metodo (inquadramento normativo ZES): ammissibilità, cumulabilità con altri incentivi e coordinamento fiscale.

09 SOTTOSCRIZIONI

PROFESSIONISTA INCARICATO

Arch. Aniello Sicignano

Ordine Architetti P.P.C. Salerno n. 3270
C.F. SCGNLL68P12G230A · P.IVA 02989630658
Via S. Rocco 8, 84016 Pagani (SA)

FIRMA E TIMBRO PROFESSIONALE

PRESA VISIONE DEL COMMITTENTE

Ragione sociale: _____

Legale rappresentante: _____

C.F. / P.IVA: _____

PEC: _____

DATA E FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE

ZCE/IST/PRF-__ · V.1.0 – Documento riservato · Fac-simile dimostrativo. Esempio indicativo: ogni operazione va verificata caso per caso. La presente Relazione è il deliverable di chiusura delle Fasi I-II del Metodo; non sostituisce la progettazione definitiva né il parere legale o fiscale. Le aliquote e i valori ZES sono da confermare in Nota di Coordinamento Fiscale™.

© Arch. Aniello Sicignano – Strumento proprietario del Metodo ZES Capital Engineering™ – STRETTAMENTE RISERVATO · Tutela L. 633/1941 – D.Lgs. 30/2005 artt. 98-99 – D.Lgs. 63/2018.