

# GUARDUCCI LORENZINI & ASSOCIATI

*Dottori Commercialisti*

Dott. Enrico Guarducci  
Dott. Domenico Ciafardoni  
Dott. Salvatore Marchese  
Dott. Gianluca Bogini  
Dott. Giulio Nicolò Campagni  
Dott. Nicola Sportolari  
Dott. Marco Battistini  
Dott.ssa Veronica Bonciarelli

Ai Preg.mi  
Signori Clienti  
**Loro Sedi**

## **Circolare n. 08/2026**

Perugia, 10 febbraio 2026

### **Oggetto: ZES Unica**

Il 2026 inizia con un'importante novità per lo sviluppo economico del Centro Italia: **la Legge 18 novembre 2025, n. 171** pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 271 del 19 novembre 2025, ha ufficialmente esteso i benefici della Zona Economica Speciale (ZES) unica del Mezzogiorno anche alle regioni Marche e Umbria. Un provvedimento che ora apre nuove prospettive di crescita e attrazione degli investimenti per due territori spesso esclusi dalle principali politiche di sviluppo nazionale.

Con questa legge si favorisce l'accesso a misure fiscali agevolate, semplificazioni burocratiche e incentivi per l'attrazione di capitali anche in aree finora rimaste ai margini.

Marche e Umbria, pur essendo regioni del Centro, condividono infatti molte fragilità economiche con il Mezzogiorno, come l'alto tasso di disoccupazione giovanile, lo spopolamento delle aree interne e la scarsa presenza di grandi investitori esteri.

Ma cosa prevede esattamente la Legge n. 171/2025?

Le Zone Economiche Speciali (ZES) sono **aree geografiche delimitate**, situate all'interno del territorio nazionale, nelle quali le imprese possono beneficiare di agevolazioni fiscali, semplificazioni amministrative e vantaggi doganali, al fine di stimolare lo sviluppo economico e l'attrazione di investimenti.

Nel corso degli anni, il Governo ha riorganizzato il sistema delle ZES prevedendo, con il Decreto Sud (D.L. 124/2023), la creazione di una ZES unica per tutto il Mezzogiorno, entrata in vigore il 1° gennaio 2024. Tale zona comprendeva inizialmente le otto regioni del Sud Italia (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia) e si caratterizza per un nuovo modello di governance, un Commissario straordinario nazionale e un sistema centralizzato di autorizzazioni e controlli.

I principali benefici offerti dalla ZES unica sono:

- **Credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali, anche immobiliari;**
- **Semplificazioni procedurali per l'avvio di nuove attività economiche;**
- **Priorità nei bandi e nei finanziamenti pubblici;**
- **Riduzione dei tempi autorizzativi tramite lo Sportello Unico Digitale ZES;**
- **Infrastrutture dedicate e incentivi alla logistica.**

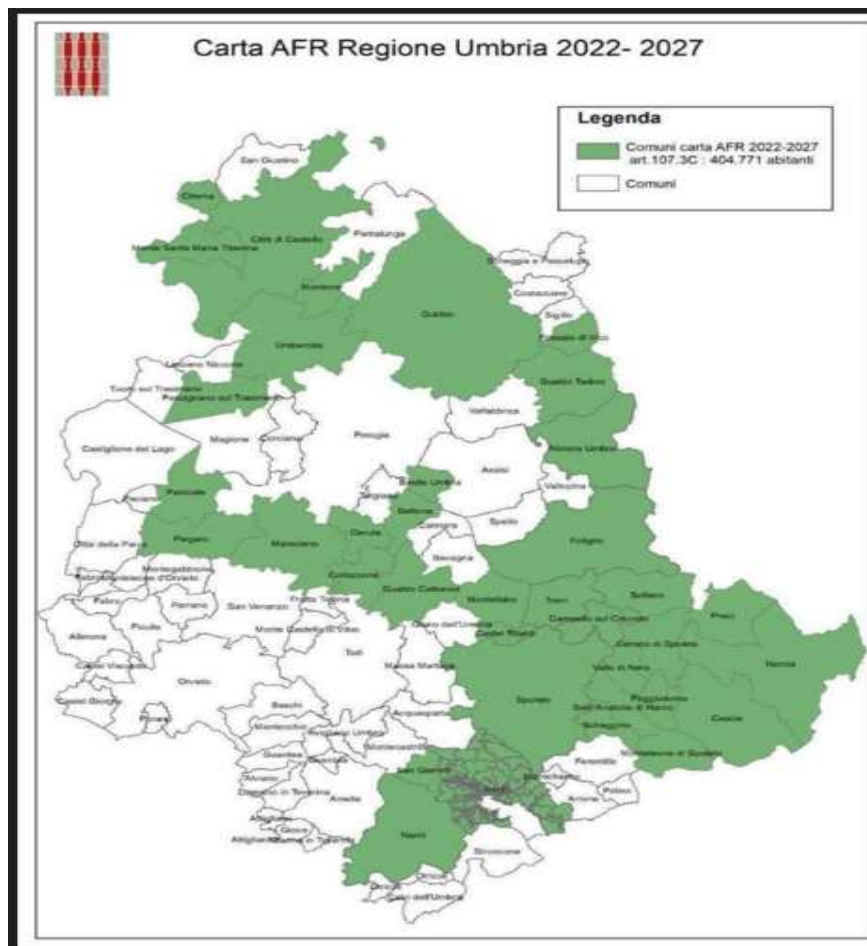
L'estensione alle Marche e all'Umbria sancita dalla Legge 171/2025 è dunque un allargamento strategico del perimetro di queste agevolazioni, pensato per rilanciare l'economia del Centro Italia, attraverso un'integrazione nella governance e nell'operatività della ZES già esistente.

La L. di bilancio 2026, all'art. 1), commi da 438 a 447 e da 448 a 452, ha disciplinato il **credito d'imposta nella nuova Zona economica speciale denominata "ZES unica"**.

Nello specifico, viene esteso il credito d'imposta agli anni 2026, 2027 e 2028, e viene stabilito che l'agevolazione spetta alle imprese che effettuano l'acquisizione dei beni strumentali indicati dalla norma, destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite delle regioni Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Sardegna, Molise, Abruzzo, **Marche e Umbria**.

### **Perimetro Comuni interessati Regione Umbria**

La ZES Unica riguarda per ora solo 37 su 92 Comuni umbri: Bastia Umbra; Bettona; Campello sul Clitunno; Cascia; Castel Ritaldi; Cerreto di Spoleto; Citerna; Città di Castello; Collazzone; Deruta; Foligno; Fossato di Vico; Gualdo Cattaneo; Gualdo Tadino; Gubbio; Marsciano; Montefalco; Monteleone di Spoleto; Monte Santa Maria Tiberina; Montone; Narni; Nocera Umbra; Norcia; Panicale; Passignano sul Trasimeno; Piegaro; Poggiodomo; Preci; San Gemini; Sant'Anatolia di Narco; Scheggino; Sellano; Spoleto; Terni; Trevi; Umbertide; Vallo di Nera.



## Beneficiari

Possono accedere al credito d'imposta tutte le imprese, indipendentemente da forma giuridica e regime contabile, già operative o che si insediano all'interno dei Comuni incluse nella Zona Economica Speciale.

L'agevolazione NON si applica ai soggetti operanti nei seguenti settori:

- industria siderurgica, carbonifera e della lignite
- trasporti (eccetto magazzinaggio e supporto ai trasporti) e relative infrastrutture
- produzione, stoccaggio, trasmissione e distribuzione di energia e infrastrutture energetiche
- banda larga
- imprese in liquidazione, scioglimento o in difficoltà
- produzioni primarie agricole, pesca e acquacoltura

## Investimenti ammissibili

Sono agevolati gli investimenti destinati a strutture produttive localizzate o da impiantare nella ZES, realizzati dal **1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2028.**

L'accesso al beneficio è subordinato alla presenza di un progetto d'investimento iniziale.

Sono, pertanto, ammissibili solo le seguenti tipologie di investimenti:

- *creazione di un nuovo stabilimento*
- *ampliamento di uno stabilimento esistente*

- *diversificazione della produzione (nuovi prodotti mai realizzati prima)*
- *trasformazione radicale del processo produttivo*

In considerazione di detta tipologia, per il **2026**, sono agevolabili (e matura il credito d'imposta) gli investimenti realizzati **dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026** per:

- acquisto (anche tramite *leasing finanziario*) di nuovi macchinari, impianti, attrezzature, arredi (solo strettamente necessari e legati al ciclo produttivo), destinati a strutture produttive esistenti o nuove;
- digitalizzazione e automazione connessa alla produttività
- acquisto di terreni (solo se funzionali all'investimento);
- acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali all'attività. Sono ammessi anche immobili già utilizzati da altri soggetti per attività economica.

Nel costo della componente immobiliare, pertanto, possono essere ricomprese le seguenti categorie di spesa:

- ❖ costo sostenuto per l'acquisto di terreni
- ❖ costo sostenuto per l'acquisizione, realizzazione o ampliamento di un immobile strumentale;
- ❖ oneri accessori direttamente imputabili, come, ad esempio, i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- ❖ altre spese inerenti

**NB: il valore di terreni e fabbricati non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato<sup>1</sup>.**

Sono esclusi dall'agevolazione i beni autonomamente destinati alla vendita, come pure quelli trasformati o assemblati per l'ottenimento di prodotti destinati alla vendita, nonché i materiali di consumo.

Condizioni fondamentali:

- |                                          |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| • gli investimenti devono essere:        | <b>nuovi</b> (non usati)                  |
| • spesa minima per progetto ammissibile: | <b>€ 200.000</b>                          |
| • massimale per progetto:                | investimenti fino ad <b>€ 100 milioni</b> |

### Tipologia del beneficio

La misura Credito di imposta, da utilizzare in compensazione nel modello F24, si differenzia in base alle dimensioni aziendali e in particolare:

- Piccole imprese: 35%
- Medie imprese: 25%
- Grandi imprese: 15% (solo se l'investimento avvia una nuova attività economica – nuovo codice ATECO)

---

<sup>1</sup> L'art. 16, comma 2, D.L. n. 124/2023 e l'art. 3, comma 5, D.M. 17 maggio 2024, hanno introdotto un limite al costo agevolabile per l'acquisto di terreni e per l'acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali: «Il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato».

**NB: Nel caso in cui il numero di domande presentate dovesse portare ad un superamento del budget stanziato per la misura per anno, l'Agenzia delle Entrate può disporre una diminuzione delle percentuali in maniera proporzionale.**

### Cumulabilità

Il credito d'imposta Zes unica 2026 è cumulabile con aiuti *de minimis* e con altri aiuti di Stato che abbiano ad oggetto i medesimi costi ammessi al beneficio:

- aiuti *de minimis* e altri aiuti di Stato sugli stessi costi, purché non si superino le intensità massime previste dalle norme UE.
- iperammortamento<sup>2</sup>, fermo restando il rispetto della regola di nettizzazione prevista per quest'ultima agevolazione e del rispetto del divieto di sovracompensazione nonché di doppio finanziamento

Il cumulo è consentito a patto che questo non comporti il superamento dell'intensità o dell'importo di aiuto più elevati consentiti dalle discipline europee di riferimento.

### Come accedere al credito d'imposta Zes unica 2026

L'accesso all'agevolazione Zes unica 2026 segue un iter preciso con scadenze codificate.

- 1) **prima istanza**, da inviare all'Agenzia Entrate nella finestra temporale che va dal **31 marzo al 30 maggio 2026** in cui indicare gli investimenti già realizzati o da realizzare nel periodo che va dal 1° gennaio al 31 dicembre 2026. In assenza di questa comunicazione, l'agevolazione non è accessibile. Pertanto in termini operativi, un'impresa che decidesse di avviare un investimento nel corso del 2026, ma che non avesse presentato la comunicazione entro il termine del 30 maggio, resterebbe definitivamente esclusa dal credito d'imposta, anche qualora l'investimento fosse pienamente coerente con i requisiti oggettivi e territoriali previsti dalla norma. Il meccanismo, dunque, non consente recuperi tardivi.
- 2) **comunicazione integrativa** da inviare sempre all'Agenzia Entrate una nella finestra temporale che va dal **3 al 17 gennaio 2027** indicando i seguenti elementi:
  - l'ammontare del credito di imposta maturato in relazione agli investimenti effettivamente realizzati, corredato dalle relative fatture elettroniche e dagli estremi della certificazione sull'effettivo sostenimento delle spese ammissibili e la corrispondenza delle stesse alla documentazione contabile, di cui al D.M. 17 maggio 2024;
  - l'ammontare di investimenti effettivamente realizzati, non superiore a quello riportato nella comunicazione originaria.

---

<sup>2</sup> Tutte le imprese che dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028 investono nell'acquisto di beni ad alto contenuto tecnologico e interconnessi ai sistemi aziendali, compresi beni strumentali finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo, possono ottenere un beneficio fiscale derivante dalla maggiorazione del costo del bene, variabile in base all'entità dell'investimento:

- +180% per investimenti fino a 2,5 milioni di euro
- +100% per investimenti da 2,5 a 10 milioni di euro
- +50% per investimenti oltre i 10 milioni e fino a 20 milioni di euro

Anche la comunicazione integrativa è espressamente prevista a pena di decadenza, con la conseguenza che la sua omissione comporta la perdita totale del credito d'imposta, anche se la comunicazione preventiva fosse stata correttamente inviata.

**Con due provvedimenti (3882/2026 e 3873/2026) datati 30 gennaio 2026, l'Agenzia delle Entrate ha approvato i modelli di comunicazione necessari per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella Zes unica per il triennio 2026-2028, dando piena attuazione alle disposizioni contenute nella legge di Bilancio che ha prorogato e rimodulato l'agevolazione (allegati nr. 2, 3, 4, 5).**

Il riconoscimento del credito avviene entro dieci giorni dalla scadenza dei termini di presentazione della predetta comunicazione integrativa, tramite provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

L'ammontare massimo del credito d'imposta, fruibile da ciascun beneficiario, è pari **all'importo del credito d'imposta risultante dalla comunicazione integrativa moltiplicato per la percentuale di riparto notificata con Provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate entro il 27 gennaio 2027** (o rispettivamente 27 gennaio 2028 o 2029 in caso di investimenti effettuati nel 2027 o 2028), in base al numero delle comunicazioni inviate entro i termini previsti, la tipologia di investimenti realizzati entro le date del 31 dicembre 2026 (del 31 dicembre 2027 e del 31 dicembre 2028) e l'ammontare complessivo del credito d'imposta complessivamente richiesto.

#### Sintesi

| <b>Zes unica 2026</b>                                 | <b>Date</b>               |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Data presentazione istanza (comunicazione preventiva) | 31 marzo-30 maggio 2026   |
| Comunicazione integrativa                             | 3 gennaio-17 gennaio 2027 |
| Provvedimento ADE                                     | Entro il 27 gennaio 2027  |

#### **Modalità di utilizzo**

La fruizione può avvenire senza ripartizione in quote annuali, decorso 1 giorno lavorativo dalla pubblicazione del Provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate recante la percentuale effettivamente spettante e previa ultimazione dell'investimento.

L'utilizzazione deve avvenire esclusivamente tramite mod. F24, risultando che:

- a) non ricorrono i limiti di cui all'articolo 1, comma 53, della legge n. 244 del 2007, che prevede che i crediti d'imposta possano essere utilizzati nel limite massimo annuo di euro 250.000;
- b) non ricorrono i limiti di cui all'articolo 34 della legge n. 388 del 2000, che prevede che il limite massimo delle compensazioni annuali è di € 2 milioni;
- c) non ricorrono i limiti relativi al divieto di compensazione fino a concorrenza dell'importo dei debiti, di ammontare superiore ad € 1.500,00, iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, e per i quali è scaduto il termine di pagamento.

Non è previsto un termine finale di utilizzo del credito d'imposta.

### Controlli

Ai fini dei successivi controlli da parte dell'Agenzia Entrate, viene disposto che i soggetti che si avvalgono del credito d'imposta sono tenuti a conservare, pena la revoca del beneficio, la documentazione idonea a dimostrare l'effettivo sostenimento e la corretta determinazione dei costi agevolabili.

A tale fine,

- le fatture,
- i documenti di trasporto,
- gli altri documenti relativi all'acquisizione dei beni agevolati

devono contenere l'espresso riferimento alle disposizioni del in precedenza citato art. 1, commi da 454 a 459, Legge n. 199 del 2025.

L'investimento deve essere certificato, con l'attestazione delle spese effettivamente sostenute da un revisore dei conti o da una società abilitata.

Per le sole imprese non obbligate per legge alla revisione legale dei conti, le spese sostenute per adempiere all'obbligo di certificazione della documentazione contabile sono riconosciute in aumento del credito d'imposta per un importo non superiore ad € 5.000, fermi restando, comunque, i limiti massimi di spesa ammissibili, di cui sopra.

Cordiali saluti