

ALLEGATO 4

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

STUDIO DI SETTORE UG40U

LOCAZIONE, VALORIZZAZIONE,
COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI

CRITERI PER L'EVOLUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

L'obiettivo dell'applicazione dello studio di settore è di attribuire ai contribuenti un "ricavo potenziale". Tale ricavo viene stimato tenendo conto sia di variabili contabili sia di variabili strutturali che influenzano il risultato economico di un'impresa anche con riferimento al contesto territoriale in cui la stessa opera. L'applicazione dello studio consente, inoltre, di valutare la coerenza e la normalità economica della singola impresa in relazione al settore economico di appartenenza.

A tale scopo, nell'ambito dello studio, vanno individuate le relazioni tra le variabili contabili e le variabili strutturali, per analizzare i possibili processi produttivi e i diversi modelli organizzativi impiegati nell'espletamento dell'attività.

L'evoluzione dello Studio di Settore è finalizzata a cogliere gli eventuali cambiamenti strutturali, modifiche dei modelli organizzativi e variazioni di mercato all'interno del settore economico.

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello Studio di Settore UG40U, evoluzione dello studio TG40U.

Le attività economiche gestite dallo Studio di Settore UG40U sono quelle relative ai seguenti codici ATECO 2007:

- 41.10.00 - Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione;
- 42.99.01 - Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione;
- 68.10.00 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri;
- 68.20.01 - Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto);
- 68.20.02 - Affitto di aziende.

L'evoluzione dello studio di settore è stata condotta analizzando le informazioni contenute nel modello TG40U per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli Studi di Settore per il periodo d'imposta 2007, trasmesso dai contribuenti quale allegato al modello UNICO 2008.

I contribuenti interessati sono risultati pari a 191.994.

Nella prima fase di analisi 25.395 posizioni sono state scartate in quanto non utilizzabili nelle successive fasi dell'elaborazione dello studio di settore (casi di cessazione di attività, situazioni di non normale svolgimento dell'attività, contribuenti forfetari, ecc.).

Sui modelli studi di settore della restante platea sono state condotte analisi statistiche per rilevare la completezza, la correttezza e la coerenza delle informazioni in essi contenute.

Tali analisi hanno comportato, ai fini della definizione del campione dello studio, lo scarto di ulteriori 10.158 posizioni.

I principali motivi di esclusione sono stati:

- ricavi dichiarati maggiori di 7.500.000 euro;
- quadro D (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- quadro F (elementi contabili) non compilato;
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia dell'attività (quadro D);
- errata compilazione delle percentuali relative alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati (quadro D);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia della clientela (quadro D);
- incongruenze fra i dati strutturali e i dati contabili.

A seguito degli scarti effettuati, il numero dei modelli oggetto delle successive analisi è stato pari a 156.441.

IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

Per suddividere le imprese oggetto dell'analisi in gruppi omogenei sulla base degli aspetti strutturali, è stata seguita una strategia di analisi che combina due tecniche statistiche di tipo multivariato:

- un'analisi fattoriale del tipo *Analyse des données* e nella fattispecie l'Analisi in Componenti Principali;
- un procedimento di *Cluster Analysis*.

L'Analisi in Componenti Principali è una tecnica statistica che permette di ridurre il numero delle variabili originarie pur conservando gran parte dell'informazione iniziale. A tal fine vengono identificate nuove variabili, dette componenti principali, tra loro ortogonali (indipendenti e incorrelate) che spiegano il massimo possibile della varianza iniziale.

Le variabili prese in esame nell'Analisi in Componenti Principali sono quelle presenti in tutti i quadri ad eccezione delle variabili del quadro degli elementi contabili. Tale scelta nasce dall'esigenza di caratterizzare i soggetti in base ai possibili modelli organizzativi, alla diversa tipologia dell'attività e alla destinazione degli immobili trattati, ecc.; tale caratterizzazione è possibile solo utilizzando le informazioni relative alle strutture operative, al mercato di riferimento e a tutti quegli elementi specifici che caratterizzano le diverse realtà economiche e produttive di una impresa.

Le nuove variabili risultanti dall'Analisi in Componenti Principali vengono analizzate in termini di significatività sia economica sia statistica, al fine di individuare quelle che colgono i diversi aspetti strutturali delle attività oggetto dello studio.

La *Cluster Analysis* è una tecnica statistica che, in base ai risultati dell'Analisi in Componenti Principali, permette di identificare gruppi omogenei di imprese (cluster); in tal modo è possibile raggruppare le imprese con caratteristiche strutturali ed organizzative simili (la descrizione dei gruppi omogenei identificati con la *Cluster Analysis* è riportata nel Sub Allegato 4.A)¹.

L'utilizzo combinato delle due tecniche è preferibile rispetto a un'applicazione diretta delle tecniche di *Cluster Analysis*, poiché tanto maggiore è il numero di variabili su cui effettuare il procedimento di classificazione tanto più complessa e meno precisa risulta l'operazione di *clustering*.

In un procedimento di *clustering* quale quello adottato, l'omogeneità dei gruppi deve essere interpretata non tanto in rapporto alle caratteristiche delle singole variabili, quanto in funzione delle principali interrelazioni esistenti tra le variabili esaminate e che concorrono a definirne il profilo.

DEFINIZIONE DELLA FUNZIONE DI RICAVO

Una volta suddivise le imprese in gruppi omogenei è necessario determinare, per ciascun gruppo omogeneo, la funzione matematica che meglio si adatta all'andamento dei ricavi delle imprese appartenenti allo stesso gruppo. Per determinare tale funzione si è ricorso alla Regressione Lineare Multipla.

La Regressione Lineare Multipla è una tecnica statistica che permette di interpolare i dati con un modello statistico-matematico che descrive l'andamento della variabile dipendente in funzione di una serie di variabili indipendenti.

¹ Nella fase di *Cluster Analysis*, al fine di garantire la massima omogeneità dei soggetti appartenenti a ciascun gruppo, vengono classificate solo le osservazioni che presentano caratteristiche strutturali simili rispetto a quelle proprie di uno specifico gruppo omogeneo. Non vengono, invece, presi in considerazione, ai fini della classificazione, i soggetti che possiedono aspetti strutturali riferibili contemporaneamente a due o più gruppi omogenei. Ugualmente non vengono classificate le osservazioni che presentano un profilo strutturale molto dissimile rispetto all'insieme dei cluster individuati.

La stima della “funzione di ricavo” è stata effettuata individuando la relazione tra il ricavo (variabile dipendente) e i dati contabili e strutturali delle imprese (variabili indipendenti).

È opportuno rilevare che prima di definire il modello di regressione è stata effettuata un’analisi sui dati delle imprese per verificare le condizioni di “coerenza economica” nell’esercizio dell’attività e per scartare le imprese anomale; ciò si è reso necessario al fine di evitare possibili distorsioni nella determinazione della “funzione di ricavo”.

A tal fine sono stati utilizzati degli indicatori di natura economico-contabile specifici delle attività in esame:

- *Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione;*
- *Incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore degli stessi;*
- *Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria rispetto al valore degli stessi.*

Le formule degli indicatori economico-contabili sono riportate nel Sub Allegato 4.C.

Per ogni gruppo omogeneo è stata calcolata la distribuzione ventile² degli indicatori “Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione”, “Incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore degli stessi” e “Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria rispetto al valore degli stessi”.

Successivamente, ai fini della determinazione del campione di riferimento, sono state selezionate le imprese che presentavano valori degli indicatori al di sotto del valore massimo ammissibile. Inoltre sono state selezionate le imprese con valore del (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) non negativo.

Nel Sub Allegato 4.E vengono riportati i valori soglia individuati per la definizione del valore massimo ammissibile utilizzato per la selezione del campione di riferimento.

Così definito il campione di riferimento, si è proceduto alla definizione della “funzione di ricavo” per ciascun gruppo omogeneo.

Per la determinazione della “funzione di ricavo” sono state utilizzate sia variabili contabili sia variabili strutturali. La scelta delle variabili significative è stata effettuata con il metodo “*stepwise*”³. Una volta selezionate le variabili, la determinazione della “funzione di ricavo” si è ottenuta applicando il metodo dei minimi quadrati generalizzati, che consente di controllare l’eventuale presenza di variabilità legata a fattori dimensionali (eteroschedasticità).

Nella definizione della “funzione di ricavo” si è tenuto conto delle possibili differenze di risultati economici legate al luogo di svolgimento dell’attività.

A tale scopo sono stati utilizzati i risultati del seguente studio:

- “Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari”⁴.

² Nella terminologia statistica, si definisce “distribuzione ventile” l’insieme dei valori che suddividono le osservazioni, ordinate per valori crescenti dell’indicatore, in 20 gruppi di uguale numerosità. Il primo ventile è il valore al di sotto del quale si posiziona il primo 5% delle osservazioni; il secondo ventile è il valore al di sotto del quale si posiziona il primo 10% delle osservazioni, e così via.

³ Il metodo *stepwise* unisce due tecniche statistiche per la scelta del miglior modello di stima: la regressione *forward* (“in avanti”) e la regressione *backward* (“indietro”). La regressione *forward* prevede di partire da un modello senza variabili e di introdurre passo dopo passo la variabile più significativa, mentre la regressione *backward* inizia considerando nel modello tutte le variabili disponibili e rimuovendo passo per passo quelle non significative. Con il metodo *stepwise*, partendo da un modello di regressione senza variabili, si procede per passi successivi alternando due fasi: nella prima fase, si introduce la variabile maggiormente significativa fra quelle considerate; nella seconda, si riesamina l’insieme delle variabili introdotte per verificare se è possibile eliminarne qualcuna non più significativa. Il processo continua fino a quando non è più possibile apportare alcuna modifica all’insieme delle variabili, ovvero quando nessuna variabile può essere aggiunta oppure eliminata.

⁴ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell’apposito Decreto Ministeriale.

La “Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari” ha avuto come obiettivo la differenziazione del territorio nazionale sulla base dei valori di mercato degli immobili per comune, provincia, regione ed area territoriale.

Nella definizione della funzione di ricavo si è operato nel seguente modo:

- il livello delle quotazioni immobiliari è stato rappresentato con una variabile standardizzata rispetto al valore massimo ed è stata analizzata la sua interazione con la variabile “Totale costi + Variazione delle rimanenze (iniziali – finali) valutate a costo”⁵; il differenziale relativo alla territorialità del livello delle quotazioni immobiliari è ponderato sulla base della percentuale relativa alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati.⁶

Tali variabili hanno prodotto, ove le differenze territoriali non fossero state colte completamente nella *Cluster Analysis*, valori correttivi da applicare, nella stima del ricavo di riferimento, al coefficiente delle variabili prese in esame.

Affinché la stima dei ricavi tenga conto dell'eventuale presenza di “Variazione di rimanenze valutate a costo”⁷, si utilizza un fattore correttivo (FC), che interviene come fattore di abbattimento delle variabili relative ai Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi (percentuale di lavoro prestato diviso 100), Associati in partecipazione (percentuale di lavoro prestato diviso 100) e Soci (percentuale di lavoro prestato diviso 100) escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili. Il fattore correttivo interviene sulle variabili della funzione di ricavo quando le rimanenze finali valutate a costo presentano un incremento rispetto alle relative esistenze iniziali.

Il fattore correttivo FC viene così determinato:

$$FC = 1 \text{ se Costi} = 0$$

$$FC = 0 \text{ se “Variazione delle rimanenze valutate a costo”} > \text{Costi}$$

$$FC = 1 - [(\text{maggior valore tra la “Variazione delle rimanenze valutate a costo” e } 0) / \text{Costi}]$$

Dove:

Costi = [valore massimo tra [costo del materiale impiegato + costo per la produzione di servizi + spese per acquisti di servizi - compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + altri costi per servizi + ammortamenti per beni mobili strumentali + abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali - altri costi e oneri non afferenti alla produzione (spese generali amministrative, spese di vendita, costi di ricerca e sviluppo, ecc.) e 0] + costo per il godimento di beni di terzi (canoni di leasing, canoni relativi a beni immobili, royalties) - canoni relativi a beni immobili + spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) - spese per personale non afferente alla produzione + interessi e altri oneri finanziari - interessi e oneri finanziari non afferenti alla produzione.

Nel caso in cui le esistenze iniziali valutate a costo superino le relative rimanenze finali interviene, nella determinazione della funzione di ricavo, la valorizzazione della variabile “Variazione delle rimanenze (iniziali – finali) valutate a costo”.

Nel Sub Allegato 4.G vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della “funzione di ricavo”.

⁵ La “Variazione delle rimanenze (iniziali – finali) valutate a costo” è pari alla differenza tra le esistenze iniziali e le rimanenze finali relative ai prodotti finiti, prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale e alle opere, forniture e servizi di durata ultrannuale art.93, comma 5, del TUIR.

⁶ L'indicatore utilizzato per l'area “estero” è lo stesso della macro area nazionale: Centro.

⁷ La “Variazione delle rimanenze valutate a costo” è pari alla differenza tra le rimanenze finali e le esistenze iniziali relative ai prodotti finiti, prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale e alle opere, forniture e servizi di durata ultrannuale art.93, comma 5, del TUIR.

APPLICAZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

In fase di applicazione dello studio di settore sono previste le seguenti fasi:

- Analisi Discriminante;
- Analisi della Coerenza;
- Analisi della Normalità Economica;
- Analisi della Congruità.

ANALISI DISCRIMINANTE

L'Analisi Discriminante è una tecnica statistica che consente di associare ogni impresa ad uno o più gruppi omogenei individuati con relativa probabilità di appartenenza (la descrizione dei gruppi omogenei individuati con la *Cluster Analysis* è riportata nel Sub Allegato 4.A).

Nel Sub Allegato 4.B vengono riportate le variabili strutturali risultate significative nell'Analisi Discriminante.

ANALISI DELLA COERENZA

L'analisi della coerenza permette di valutare l'impresa sulla base di indicatori economico-contabili specifici del settore.

Con tale analisi si valuta il posizionamento di ogni singolo indicatore del soggetto rispetto ad un intervallo, individuato come economicamente coerente sulla base dei valori soglia ammissibili, in relazione al gruppo omogeneo di appartenenza.

Gli indicatori utilizzati nell'analisi della coerenza sono i seguenti:

- *Valore aggiunto lordo per addetto;*
- *Margine lordo sui ricavi;*
- *Ricavi per metro quadro locato.*

Le formule degli indicatori utilizzati e i relativi valori soglia di coerenza sono riportati, rispettivamente, nel Sub Allegato 4.C e nel Sub Allegato 4.D.

Ai fini della individuazione dell'intervallo di coerenza economica, per gli indicatori utilizzati sono state analizzate le relative distribuzioni ventiliiche differenziate per gruppo omogeneo, per gli indicatori "Valore aggiunto lordo per addetto" e "Ricavi per metro quadro locato" anche sulla base della "territorialità generale a livello comunale"⁸.

In applicazione, per ogni singolo soggetto i valori soglia di ogni indicatore di coerenza economica sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo. Per gli indicatori "Valore aggiunto lordo per addetto" e "Ricavi per metro quadro locato" tali valori soglia vengono ponderati anche sulla base della percentuale di appartenenza alle diverse aree territoriali.

⁸ I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

ANALISI DELLA NORMALITÀ ECONOMICA

L'analisi della normalità economica si basa su una particolare metodologia mirata ad individuare la correttezza dei dati dichiarati. A tal fine, per ogni singolo soggetto vengono calcolati indicatori economico-contabili da confrontare con i valori di riferimento che individuano le condizioni di normalità economica in relazione al gruppo omogeneo di appartenenza.

Gli indicatori di normalità economica individuati sono i seguenti:

- *Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione;*
- *Incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore degli stessi;*
- *Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria rispetto al valore degli stessi;*

Le formule degli indicatori utilizzati e i relativi valori soglia di normalità economica sono riportati, rispettivamente, nel Sub Allegato 4.C e nel Sub Allegato 4.E.

Ai fini della individuazione dei valori soglia per gli indicatori di normalità economica sono state analizzate le relative distribuzioni ventili, differenziate per gruppo omogeneo.

In applicazione, per ogni singolo soggetto i valori soglia di ogni indicatore di normalità economica sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo.

Per ciascuno di questi indicatori vengono definiti eventuali maggiori ricavi da aggiungersi al ricavo puntuale di riferimento e al ricavo minimo ammissibile stimati con l'analisi della congruità dello studio di settore.

INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE SUL VALORE DELLA PRODUZIONE

Per ogni contribuente, si determina il valore massimo ammissibile per la variabile "Costi residuali di gestione" moltiplicando la soglia massima di normalità economica dell'indicatore, divisa 100, per il "Valore della produzione".

Nel caso in cui il "Valore della produzione" sia maggiore di zero e il valore dichiarato dei "Costi residuali di gestione" si posizioni al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte di costi eccedente tale valore costituisce parametro di riferimento per la riapplicazione dell'analisi di congruità e per la determinazione dei maggiori ricavi da normalità economica⁹.

La parte di costi eccedente il valore dichiarato dei "Costi residuali di gestione" costituisce altresì parametro di riferimento per l'ulteriore determinazione di maggiori ricavi da normalità economica calcolati moltiplicando tale parte eccedente¹⁰ per il relativo coefficiente e per il fattore correttivo (FC).

Tale coefficiente è stato individuato, distintamente per gruppo omogeneo (*cluster*), come rapporto tra l'ammontare complessivo del ricavo puntuale, derivante dall'applicazione delle funzioni di ricavo dello studio di settore utilizzando le sole variabili contabili di costo, e l'ammontare complessivo delle stesse variabili contabili di costo (vedi tabella 1).

⁹ I maggiori ricavi da normalità economica correlati a tale indicatore sono calcolati come differenza tra il ricavo puntuale di riferimento, derivante dalla riapplicazione dell'analisi della congruità con il fattore correttivo (FC) ricalcolato aggiungendo ai Costi l'eccedenza dei costi residuali di gestione, e il ricavo puntuale di riferimento di partenza.

¹⁰ La parte eccedente il valore dichiarato dei costi residuali di gestione è ponderata con la percentuale di ricavi derivanti da attività diverse da "affitto di terreni ad uso agricolo".

Tabella 1 – Coefficienti di determinazione dei maggiori ricavi da applicarsi ai costi residuali di gestione

| Cluster | Coefficiente |
|---------|--------------|
| 1 | 1,0667 |
| 2 | 1,0796 |
| 3 | 1,0070 |
| 4 | 1,0582 |
| 5 | 1,0648 |
| 6 | 1,2261 |
| 7 | 0,2457 |
| 8 | 1,0152 |
| 9 | 1,0664 |
| 10 | 1,0432 |
| 11 | 1,0456 |
| 12 | 1,0843 |
| 13 | 0,9697 |
| 14 | 1,0832 |
| 15 | 1,5584 |
| 16 | 0,4444 |
| 17 | 1,9221 |

In applicazione, per ogni contribuente il coefficiente di determinazione dei maggiori ricavi è ottenuto come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei coefficienti individuati per ogni gruppo omogeneo.

INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI PER BENI STRUMENTALI MOBILI RISPETTO AL VALORE DEGLI STESSI

Per ogni contribuente, si determina il valore massimo ammissibile per la variabile “Ammortamenti per beni mobili strumentali” moltiplicando la soglia massima di normalità economica dell’indicatore, divisa 100, per il “Valore dei beni strumentali mobili in proprietà”¹¹.

Nel caso in cui il valore dichiarato degli “Ammortamenti per beni mobili strumentali” si posizioni al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte degli ammortamenti eccedente tale valore costituisce parametro di riferimento per la determinazione dei maggiori ricavi da normalità economica, calcolati moltiplicando tale parte eccedente¹² per il relativo coefficiente (pari a 0,9632) e per il fattore correttivo (FC).

Tale coefficiente è stato calcolato, sul totale dei soggetti dello studio di settore che hanno contemporaneamente valorizzato sia la variabile “Valore dei beni strumentali mobili in proprietà” sia la variabile “Ammortamenti per beni mobili strumentali”, come rapporto tra l’ammontare complessivo del ricavo puntuale, derivante dall’applicazione delle funzioni di ricavo dello studio di settore utilizzando la sola variabile “Valore dei beni strumentali mobili in proprietà”, e l’ammontare complessivo degli “Ammortamenti per beni mobili strumentali”.

INCIDENZA DEI COSTI PER BENI MOBILI ACQUISITI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA RISPETTO AL VALORE DEGLI STESSI

Per ogni contribuente, si determina il valore massimo ammissibile per la variabile “Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria” moltiplicando la soglia massima di

¹¹ La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell’attività (“Numero di mesi di attività nel corso del periodo d’imposta” diviso 12).

¹² La parte eccedente il valore dichiarato degli ammortamenti è ponderata con la percentuale di ricavi derivanti da attività diverse da “affitto di terreni ad uso agricolo”.

normalità economica dell'indicatore, divisa 100, per il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria"¹¹.

Nel caso in cui il valore dichiarato dei "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria" si posizioni al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte dei canoni eccedente tale valore costituisce parametro di riferimento per la determinazione dei maggiori ricavi da normalità economica, calcolati moltiplicando tale parte eccedente¹³ per il relativo coefficiente (pari a 0,2329) e per il fattore correttivo (FC).

Tale coefficiente è stato calcolato, sul totale dei soggetti dello studio di settore che hanno contemporaneamente valorizzato sia la variabile "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria" sia la variabile "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria", come rapporto tra l'ammontare complessivo del ricavo puntuale, derivante dall'applicazione delle funzioni di ricavo dello studio di settore utilizzando la sola variabile "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria", e l'ammontare complessivo dei "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria".

ANALISI DELLA CONGRUITÀ

Per ogni gruppo omogeneo vengono calcolati il ricavo puntuale, come somma dei prodotti fra i coefficienti del gruppo stesso e le variabili dell'impresa, e il ricavo minimo, determinato sulla base dell'intervallo di confidenza al livello del 99,99%¹⁴.

La media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei ricavi puntuali di ogni gruppo omogeneo costituisce il "ricavo puntuale di riferimento" dell'impresa.

La media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei ricavi minimi di ogni gruppo omogeneo costituisce il "ricavo minimo ammissibile" dell'impresa.

Al ricavo puntuale di riferimento e al ricavo minimo ammissibile stimati con l'analisi della congruità vengono aggiunti gli eventuali maggiori ricavi derivanti dall'applicazione dell'analisi della normalità economica.

Nel Sub Allegato 4.F vengono riportate le modalità di neutralizzazione delle variabili per la componente relativa all'attività di vendita di beni soggetti ad aggio e/o ricavo fisso.

Nel Sub Allegato 4.G vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti delle "funzioni di ricavo".

¹³ La parte eccedente il valore dichiarato dei canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria è ponderata con la percentuale di ricavi derivanti da attività diverse da "affitto di terreni ad uso agricolo".

¹⁴ Nella terminologia statistica, per "intervallo di confidenza" si intende un intervallo, posizionato intorno al ricavo puntuale e delimitato da due estremi (uno inferiore e l'altro superiore), che include con un livello di probabilità prefissato il valore dell'effettivo ricavo del contribuente. Il limite inferiore dell'intervallo di confidenza costituisce il ricavo minimo.

SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 4.A - DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

L'analisi ha portato all'individuazione di 17 gruppi omogenei (cluster) differenziati in funzione dei seguenti fattori:

- tipologia di attività;
- destinazione degli immobili;
- dimensione.

La **tipologia di attività** ha permesso di distinguere le imprese specializzate in:

- compravendita e/o valorizzazione immobiliare (cluster 2, 3, 4, 12 e 14);
- locazione (cluster 1, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16 e 17);
- sviluppo di progetti immobiliari, stime, valutazioni e studi di fattibilità (cluster 5);
- affitto di aziende (cluster 15);

da quelle che svolgono attività mista di compravendita e locazione (cluster 9).

La **destinazione degli immobili** oggetto dell'attività ha consentito di classificare le imprese di compravendita e/o valorizzazione immobiliare in:

- compravendita di fabbricati e/o valorizzazione immobiliare (cluster 2, 4 e 12);
- compravendita di aree edificabili e/o valorizzazione immobiliare (cluster 14);
- compravendita di altri terreni (cluster 3).

Nell'ambito della locazione è stato possibile distinguere invece le imprese specializzate in:

- fabbricati ad uso abitazione (cluster 8 e 11);
- fabbricati ad uso commerciale (cluster 13);
- fabbricati ad uso industriale (cluster 6);
- fabbricati ad uso ufficio (cluster 16);
- fabbricati ad altro uso (cluster 7);
- centri commerciali (cluster 10);
- terreni agricoli (cluster 1);
- altri terreni (cluster 17).

Il **fattore dimensionale**, espresso in termini di consistenza del patrimonio immobiliare che caratterizza l'offerta dell'impresa o che genera il volume di attività della stessa, ha permesso di differenziare:

- sulla base dell'entità del patrimonio destinato alla vendita, le imprese di compravendita e/o di valorizzazione immobiliare tra grandi (cluster 4), medie (cluster 2) e piccole (cluster 12);
- sulla base dell'entità del patrimonio destinato alla locazione nel comparto residenziale, le imprese grandi (cluster 8) da quelle piccole (cluster 11).

Di seguito vengono descritti i cluster emersi dall'analisi.

Salvo segnalazione diversa, i cluster sono stati rappresentati attraverso il riferimento ai valori medi delle variabili principali.

CLUSTER 1 – IMPRESE CHE AFFITTANO TERRENI AGRICOLI

NUMEROSITÀ: 1.404

Le imprese appartenenti al cluster si occupano principalmente di affitto di terreni ad uso agricolo (91% dei ricavi).

I terreni agricoli affittati sono 5 per un totale di circa 420.000 mq.

Nel 14% dei casi sono presenti terreni agricoli non affittati.

La clientela è composta in prevalenza da imprese agricole (60% dei ricavi) e, in misura minore, da altre imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (82% dei ricavi nel 26% dei casi) e privati (58% nel 21%).

Si tratta quasi esclusivamente di società (50% di persone e 49% di capitali) ed è presente un solo addetto.

CLUSTER 2 – IMPRESE DI COMPRAVENDITA E/O VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DI MEDIE DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 3.863

I soggetti appartenenti al cluster sono imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare con un patrimonio immobiliare di medie dimensioni.

I fabbricati venduti (dai quali deriva il 78% dei ricavi) sono in prevalenza quelli ad uso abitazione (6 per un totale di circa 450 mq) e, in misura minore, quelli ad altro uso (8-9 nel 36% dei casi per un totale di circa 200 mq).

Tra gli immobili invenduti, sono presenti fabbricati ad uso abitazione (6 per un totale di circa 600 mq), fabbricati ad altro uso (10 nel 53% dei casi per un totale di circa 400 mq) e, più raramente, fabbricati ad uso commerciale/industriale (3 nel 26% dei casi per un totale di circa 1.200 mq).

Il 40% circa dei soggetti dichiara l'esistenza, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 34% l'esistenza di prodotti finiti; la metà circa dei soggetti sostiene spese per costruzioni effettuate da terzi, il 45% spese di progettazione e il 37% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

La clientela si compone prevalentemente di privati (65% dei ricavi) e, in misura minore, di imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (59% dei ricavi nel 36% dei casi).

Le imprese del cluster, principalmente società di capitali (85% dei casi), presentano un solo addetto e dispongono, nella maggioranza dei casi, di locali destinati ad uffici (25 mq).

CLUSTER 3 – IMPRESE CHE EFFETTUAANO COMPRAVENDITA DI TERRENI

NUMEROSITÀ: 277

Il cluster è formato dalle imprese che effettuano vendita di terreni diversi dalle aree edificabili (96% dei ricavi).

I terreni oggetto dell'attività di vendita sono 2 per un totale di circa 12.000 mq. Nel 40% circa dei casi sono presenti terreni invenduti.

La clientela è composta in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (91% dei ricavi nel 43% dei casi) e privati (85% nel 36%).

Le imprese in questione sono quasi esclusivamente società (71% di capitali e 26% di persone) e presentano un addetto.

CLUSTER 4 – GRANDI IMPRESE DI COMPRAVENDITA E/O VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 895

Le imprese appartenenti al cluster si occupano prevalentemente di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare con un patrimonio immobiliare consistente.

I fabbricati venduti (dai quali deriva il 67% dei ricavi) sono in prevalenza quelli ad uso abitazione (29 nel 60% dei casi per un totale di circa 1.400 mq) e, in misura minore, quelli ad uso commerciale/industriale (28 nel 27% per un totale di circa 3.000 mq) e ad altro uso (32 nel 42% per un totale di circa 500 mq).

Tra gli immobili invenduti, sono presenti fabbricati ad uso abitazione (15 per un totale di circa 1.500 mq), fabbricati ad uso commerciale/industriale (6 nel 51% dei casi per un totale di circa 5.000 mq), fabbricati ad altro uso (29 nel 59% per un totale di circa 1.500 mq) e aree edificabili (2 o 3 nel 23% per un totale di circa 15.000 mq).

Un terzo circa dei soggetti dichiara l'esistenza, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 38% l'esistenza di prodotti finiti; il 46% delle imprese sostiene costi per costruzioni effettuate da terzi, il 40% spese di progettazione e il 36% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

Per quanto concerne la clientela, l'attività è rivolta prevalentemente a privati (76% dei ricavi nel 67% dei casi) e ad imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (59% nel 63%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società di capitali (90% dei casi), presentano 1-2 addetti e, nella maggioranza dei casi, dispongono di locali destinati a uffici (40 mq).

CLUSTER 5 – IMPRESE SPECIALIZZATE IN SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI, STIME, VALUTAZIONI E STUDI DI FATTIBILITÀ

NUMEROSITÀ: 1.125

Le imprese appartenenti al cluster si occupano prevalentemente di sviluppo di progetti immobiliari (81% dei ricavi) e, in misura minore, di valutazioni/stime/studi di fattibilità (52% dei ricavi nel 20% dei casi).

L'attività è rivolta sia a imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (91% dei ricavi nel 46% dei casi), sia a privati (69% nel 24%).

Le imprese in questione, soprattutto società di capitali (80% dei casi), presentano un solo addetto e dispongono sovente di locali destinati a uffici (40 mq circa nel 56% dei casi).

CLUSTER 6 – IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN FABBRICATI AD USO INDUSTRIALE

NUMEROSITÀ: 19.943

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso industriale (94% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 3 per un totale di circa 2.500 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (96% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (50% di persone e 46% di capitali) ed è presente un solo addetto.

CLUSTER 7 – IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN FABBRICATI AD ALTRO USO

NUMEROSITÀ: 5.810

Il cluster raggruppa le imprese che effettuano locazione di fabbricati ad altro uso (91% dei ricavi), quali ad esempio posti auto o box non di pertinenza di abitazioni, autorimesse, ecc.

I fabbricati locati sono 3 per un totale di circa 1.300 mq. Nel 29% dei casi sono presenti 3 fabbricati non locati.

La clientela è rappresentata soprattutto da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (77% dei ricavi) e, in misura minore, da privati (51% dei ricavi nel 21% dei casi) e Stato, enti e amministrazioni pubbliche (84% nell'8%).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (48% di capitali e 47% di persone) ed è presente un solo addetto.

CLUSTER 8 – GRANDI IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN IMMOBILI RESIDENZIALI

NUMEROSITÀ: 1.717

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso abitazione (73% dei ricavi). Oltre il 50% dei soggetti effettua anche locazione di fabbricati ad uso commerciale (27% dei ricavi) e il 42% la locazione di fabbricati ad uso ufficio (15%).

Si tratta di imprese con un patrimonio immobiliare rilevante: i fabbricati locati sono nel complesso 41 per un totale di circa 3.500 mq di cui 31 ad uso abitazione. Nel 62% dei casi sono presenti 7 fabbricati ad uso abitazione non locati.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata prevalentemente da privati (68% dei ricavi) e, in misura minore, da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (29%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società (70% di capitali e 29% di persone), hanno 1-2 addetti e, nella maggioranza dei casi, dispongono di locali destinati a uffici (36 mq).

CLUSTER 9 – IMPRESE CON ATTIVITÀ MISTA DI COMPRAVENDITA E LOCAZIONE

NUMEROSITÀ: 4.885

Le imprese appartenenti al cluster svolgono sia attività di vendita, soprattutto di fabbricati (59% dei ricavi), sia attività di locazione, in particolare di fabbricati ad uso commerciale (25% dei ricavi nel 56% dei casi), ad uso abitazione (15% dei ricavi nel 50% dei casi) e ad uso ufficio (16% nel 29%).

Gli immobili venduti sono soprattutto fabbricati ad uso abitazione (2-3 nel 57% dei casi per un totale di circa 200 mq) e, più raramente, fabbricati ad uso commerciale/industriale (2 nel 22% dei casi per un totale di circa 700 mq) e ad altro uso (3 nel 24% per un totale di circa 100 mq).

I fabbricati complessivamente locati sono 7, per un totale di circa 2.000 mq.

La clientela è costituita in parte da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (53% dei ricavi) e in parte da privati (43%).

Per quanto concerne la forma giuridica, le imprese sono quasi esclusivamente società (69% di capitali e 29% di persone) e presentano un solo addetto; nella maggioranza dei casi dispongono di 30 mq di locali destinati ad uffici.

CLUSTER 10 – IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN CENTRI COMMERCIALI

NUMEROSITÀ: 751

Le imprese appartenenti al cluster si occupano della locazione di centri commerciali (92% dei ricavi).

Il numero complessivo di fabbricati locati è pari a 6 per un totale di circa 4.000 mq.

Coerentemente con la specializzazione, gli immobili sono locati quasi esclusivamente ad imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (94% dei ricavi).

Si tratta di società (63% di capitali e 35% di persone) con 1-2 addetti.

Nel 58% dei casi sono presenti locali destinati ad uffici (50 mq circa).

CLUSTER 11 – PICCOLE IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN IMMOBILI RESIDENZIALI

NUMEROSITÀ: 14.449

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso abitazione (87% dei ricavi) con un numero complessivo di immobili locati pari a 5 per un totale di circa 500 mq; i fabbricati ad uso abitazione locati sono 4.

Un terzo circa delle imprese dispone di circa 200 mq di fabbricati residenziali non locati.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata prevalentemente da privati (76% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (55% di capitali e 44% di persone) con un solo addetto.

CLUSTER 12 – PICCOLE IMPRESE DI COMPRAVENDITA E/O VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 12.083

Le imprese appartenenti al cluster svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati e/o di valorizzazione immobiliare. Il 20% circa effettua anche locazione di fabbricati ad uso commerciale (75% dei ricavi).

I fabbricati oggetto dell'attività di vendita (dai quali deriva il 97% dei ricavi nel 57% dei casi) sono 3 per un totale di circa 300 mq; si tratta in prevalenza di fabbricati ad uso abitazione (3 nel 43% dei casi per un totale di circa 250 mq).

Tra gli immobili inventurati, sono presenti nel 60% circa dei casi fabbricati ad uso abitazione (2-3 per un totale di circa 250 mq), nel 20% fabbricati ad uso commerciale/industriale (2 per un totale di circa 450 mq) e nel 32% fabbricati ad altro uso (4 per un totale di 138 mq).

Il 25% dei soggetti dichiara l'esistenza di rimanenze, al termine dell'esercizio, di prodotti in corso di lavorazione e il 31% l'esistenza di prodotti finiti.

Il 26% delle imprese sostiene costi per costruzioni effettuate da terzi e il 22% spese di progettazione.

Per quanto concerne la clientela, le imprese del cluster operano prevalentemente con privati (88% dei ricavi nel 54% dei casi) e con imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (80% nel 36%).

Le imprese del cluster, quasi esclusivamente società (70% di capitali e 26% di persone), presentano un solo addetto.

CLUSTER 13 – IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN FABBRICATI AD USO COMMERCIALE

NUMEROSITÀ: 60.815

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso commerciale (71% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 2 per una superficie totale di circa 1.300 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata principalmente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (78% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (50% di capitali e 46% di persone) in cui è presente un solo addetto.

CLUSTER 14 – IMPRESE DI COMPRAVENDITA DI AREE EDIFICABILI E/O VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 2.152

Il cluster raggruppa le imprese che effettuano prevalentemente vendita di immobili, soprattutto aree edificabili, e/o valorizzazione immobiliare.

L'attività di vendita delle aree edificabili (dalla quale deriva l'80% dei ricavi nel 50% dei casi) ha per oggetto 1-2 superfici di circa 4.500 mq. Nel 30% circa dei casi la vendita riguarda fabbricati (77% dei ricavi); in particolare i fabbricati venduti sono 5 per un totale di circa 500 mq.

Tra gli immobili invenduti, sono presenti 3 aree edificabili per un totale di circa 13.000 mq.

Il 38% delle imprese dichiara l'esistenza di rimanenze al termine dell'esercizio di prodotti in corso di lavorazione e il 26% l'esistenza di prodotti finiti; il 40% delle imprese sostiene spese per costruzioni effettuate da terzi, il 35% spese di progettazione e il 34% oneri di urbanizzazione, catastali e altri connessi alle licenze edilizie.

La clientela è rappresentata in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma privata (83% dei ricavi nel 61% dei casi) e privati (68% nel 42%).

Si tratta soprattutto di società di capitali (74% dei casi) ed è presente un solo addetto. Nella maggioranza dei casi le imprese dispongono di locali destinati ad uffici (23 mq).

CLUSTER 15 – IMPRESE CHE EFFETTUANO ATTIVITÀ DI AFFITTO DI AZIENDE

NUMEROSITÀ: 5.143

Il cluster raggruppa le imprese che svolgono attività di affitto di aziende (92% dei ricavi), avente ad oggetto generalmente una sola azienda.

Coerentemente con l'attività esercitata, la clientela è rappresentata principalmente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (84% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta quasi esclusivamente di società (60% di persone e 32% di capitali) in cui è presente un solo addetto.

CLUSTER 16 – IMPRESE DI LOCAZIONE SPECIALIZZATE IN FABBRICATI AD USO UFFICIO

NUMEROSITÀ: 16.754

Il cluster raggruppa le imprese di locazione specializzate in fabbricati ad uso ufficio (84% dei ricavi).

I fabbricati locati sono 4-5 per un totale di circa 1.000 mq.

Coerentemente con la specializzazione dell'attività, la clientela è rappresentata quasi esclusivamente da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (88% dei ricavi).

Per quanto concerne la forma giuridica, si tratta di società (54% di capitali e 44% di persone) con un solo addetto.

La metà circa delle imprese dispone di locali destinati a uffici (46 mq).

CLUSTER 17 – IMPRESE CHE AFFITTANO TERRENI

NUMEROSITÀ: 1.045

Il cluster raggruppa le imprese che affittano terreni diversi da quelli ad uso agricolo (88% dei ricavi).

I terreni affittati sono 2 per un totale di circa 18.000 mq; il 20% circa dei soggetti presenta terreni non affittati.

La clientela è rappresentata in prevalenza da imprese, enti privati ed esercenti arti e professioni anche in forma associata (84% dei ricavi).

Si tratta quasi esclusivamente di società (60% di capitali e 36% di persone) ed è presente un solo addetto.

SUB ALLEGATO 4.B - VARIABILI DELL'ANALISI DISCRIMINANTE

QUADRO D:

- Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati
- Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili
- Tipologia dell'attività: Vendita di altri terreni
- Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione
- Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso commerciale
- Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigianali)
- Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso ufficio
- Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad altro uso
- Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo
- Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni
- Tipologia dell'attività: Affitto di aziende
- Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari
- Tipologia dell'attività: Valutazioni/stime/studi di fattibilità
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso abitazione – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Mq

- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso commerciale/industriale – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, uso ufficio – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: fino a 1000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 1000, fino a 3000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 3000, fino a 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati venduti, altro uso – Prezzi di vendita al mq: oltre 5000 euro – Mq
- Attività di vendita: Aree edificabili vendute – Prezzi di vendita al mq: fino a 50 euro – Numero
- Attività di vendita: Aree edificabili vendute – Prezzi di vendita al mq: oltre 50, fino a 100 euro – Numero
- Attività di vendita: Aree edificabili vendute – Prezzi di vendita al mq: oltre 100, fino a 200 euro – Numero
- Attività di vendita: Aree edificabili vendute – Prezzi di vendita al mq: oltre 200 euro – Numero
- Attività di vendita: Altri terreni venduti – Prezzi di vendita al mq: fino a 5 euro – Numero
- Attività di vendita: Altri terreni venduti – Prezzi di vendita al mq: oltre 5, fino a 15 euro – Numero
- Attività di vendita: Altri terreni venduti – Prezzi di vendita al mq: oltre 15, fino a 30 euro – Numero
- Attività di vendita: Altri terreni venduti – Prezzi di vendita al mq: oltre 30 euro – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso abitazione – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso abitazione – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso commerciale/industriale – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso commerciale/industriale – Mq
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso ufficio – Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, uso ufficio – Mq

- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, altro uso - Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, altro uso - Mq
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, aree edificabili invendute - Numero
- Attività di vendita: Fabbricati invenduti, altri terreni invenduti - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati locati, uso abitazione - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati locati, uso commerciale - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati locati, uso industriale - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati locati, uso ufficio - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati locati, altro uso - Numero
- Attività di locazione: Terreni agricoli affittati - Numero
- Attività di locazione: Altri terreni affittati - Prezzi di affitto al mq annuo: fino a 5 euro - Numero
- Attività di locazione: Altri terreni affittati - Prezzi di affitto al mq annuo: oltre 5, fino a 10 euro - Numero
- Attività di locazione: Altri terreni affittati - Prezzi di affitto al mq annuo: oltre 10, fino a 15 euro - Numero
- Attività di locazione: Altri terreni affittati - Prezzi di affitto al mq annuo: oltre 15 euro - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati non locati, uso abitazione - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati non locati, uso commerciale - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati non locati, uso industriale - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati non locati, uso ufficio - Numero
- Attività di locazione: Fabbricati non locati, altro uso - Numero
- Attività di locazione: Terreni agricoli non affittati - Numero
- Attività di locazione: Altri terreni non affittati - Numero
- Affitto di aziende: Aziende affittate - Numero
- Elementi specifici: Locazione di centri commerciali

SUB ALLEGATO 4.C - FORMULE DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule degli indicatori economico-contabili utilizzati in costruzione e/o applicazione dello studio di settore:

- *Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione* = (Costi residuali di gestione*100)/(Valore della produzione);
- *Incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore degli stessi* = (Ammortamenti per beni mobili strumentali *100)/(Valore dei beni strumentali mobili in proprietà¹⁵);
- *Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria rispetto al valore degli stessi* = (Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria*100)/(Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria¹⁵);
- *Margine lordo sui ricavi* = (Margine lordo*100)/(Ricavi dichiarati);
- *Ricavi per metro quadro locato* = Ricavi provenienti dalla locazione di fabbricati / Totale metri quadri dei fabbricati locati¹⁵;
- *Valore aggiunto lordo per addetto* = (Valore aggiunto lordo/1.000) / (Numero addetti¹⁶).

¹⁵ La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).

¹⁶ Di seguito viene riportato il calcolo del numero di addetti:

Numero addetti Titolare + numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività
= prevalentemente nell'impresa + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda
(ditte coniugale + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in
individuali) partecipazione

Numero addetti Numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività
= (società) prevalentemente nell'impresa + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero
associati in partecipazione + numero soci amministratori + numero soci non amministratori + numero
amministratori non soci.

Il titolare è pari a uno. Il numero dipendenti è pari al numero delle giornate retribuite diviso 312.

Il numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale, il numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa, il numero associati in partecipazione, il numero soci amministratori e il numero soci non amministratori sono pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100.

Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa, il numero amministratori non soci e il titolare sono rapportati al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).

Dove:

- **Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso** = Ricavi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso - [(Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Rimanenze finali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso + Costi per l'acquisto di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso)¹⁷];
- **Costi residuali di gestione** = Oneri diversi di gestione - Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria - Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Altri componenti negativi - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro;
- **Costo del materiale impiegato** = Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci + Esistenze iniziali relative a merci - Rimanenze finali relative a merci;
- **Esistenze iniziali relative a merci** = Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti - Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale;
- **Esistenze iniziali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale** = Esistenze iniziali relative a prodotti finiti + Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR;
- **Margine lordo** = {Ricavi dichiarati - [(Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi)¹⁷ + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Esistenze iniziali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) + Altri costi per servizi + Costo per il godimento di beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria]};
- **Ricavi dichiarati** = Ricavi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 85, comma 1, del TUIR + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + (Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) - (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR);
- **Rimanenze finali relative a merci** = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative a prodotti finiti - Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale;
- **Rimanenze finali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale** = Rimanenze finali relative a prodotti finiti + Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR;
- **Valore aggiunto lordo** = {(Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso) - [(Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi)¹⁷ + (Esistenze iniziali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di

¹⁷ Se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

durata ultrannuale) + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Oneri diversi di gestione + Altri componenti negativi - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro}};

- **Valore della produzione** = Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso + (Rimanenze finali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti e in corso di lavorazione e ai servizi non di durata ultrannuale);
- **Valore dei beni strumentali mobili in proprietà** = (Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria);
- **Ricavi provenienti dalla locazione di fabbricati** = Percentuale sui ricavi di [Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigianali) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso] * Ricavi dichiarati / 100;
- **Totale metri quadri dei fabbricati locati** = Totale metri quadri dei fabbricati locati per prezzo di locazione al metro quadro annuo: fino a 50 euro + Totale metri quadri dei fabbricati locati per prezzo di locazione al metro quadro annuo: oltre 50 fino a 150 euro + Totale metri quadri dei fabbricati locati per prezzo di locazione al metro quadro annuo: oltre 150 fino a 250 euro + Totale metri quadri dei fabbricati locati per prezzo di locazione al metro quadro annuo: oltre 250 euro.

SUB ALLEGATO 4.D - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI COERENZA

| CLUSTER | Modalità di distribuzione | Valore aggiunto lordo per addetto (in migliaia di euro) | |
|---------|------------------------------|---|----------------|
| | | Soglia minima | Soglia massima |
| 1 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 0 | 150 |
| 1 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 0 | 150 |
| 2 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 38,28 | 500 |
| 2 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 47,22 | 500 |
| 3 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 12,55 | 150 |
| 3 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 14,68 | 150 |
| 4 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 74,71 | 1.000,00 |
| 4 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 81,79 | 1.000,00 |
| 5 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 14,22 | 150 |
| 5 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 16,47 | 150 |
| 6 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 18,78 | 250 |
| 6 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 23,2 | 250 |
| 7 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 14,28 | 200 |
| 7 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 14,55 | 200 |
| 8 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 43,66 | 400 |
| 8 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 63,78 | 400 |
| 9 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 33,19 | 350 |
| 9 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 35,02 | 350 |
| 10 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 34,13 | 500 |
| 10 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 44,41 | 500 |
| 11 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 11,25 | 100 |
| 11 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 14,62 | 100 |
| 12 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 17,2 | 200 |
| 12 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 19,45 | 200 |
| 13 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 18,52 | 200 |
| 13 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 18,96 | 200 |
| 14 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 26,55 | 400 |
| 14 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 28,09 | 400 |
| 15 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 17,57 | 250 |
| 15 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 19 | 250 |
| 16 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 18,46 | 250 |
| 16 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 18,73 | 250 |
| 17 | Gruppo territoriale 2 e 5 | 12,06 | 150 |
| 17 | Gruppo territoriale 1, 3 e 4 | 13,03 | 150 |

| CLUSTER | Modalità di distribuzione | Margine lordo sui ricavi | |
|---------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| | | Soglia minima | Soglia massima |
| 1 | Tutti i soggetti | 0,00 | 100,00 |
| 2 | Tutti i soggetti | 9,96 | 91,49 |
| 3 | Tutti i soggetti | 10,58 | 92,06 |
| 4 | Tutti i soggetti | 10,17 | 88,74 |
| 5 | Tutti i soggetti | 24,12 | 100,00 |
| 6 | Tutti i soggetti | 63,52 | 100,00 |
| 7 | Tutti i soggetti | 62,88 | 100,00 |
| 8 | Tutti i soggetti | 57,34 | 100,00 |
| 9 | Tutti i soggetti | 26,91 | 94,63 |
| 10 | Tutti i soggetti | 58,00 | 100,00 |
| 11 | Tutti i soggetti | 60,67 | 100,00 |
| 12 | Tutti i soggetti | 10,20 | 94,56 |
| 13 | Tutti i soggetti | 62,33 | 100,00 |
| 14 | Tutti i soggetti | 10,95 | 90,51 |
| 15 | Tutti i soggetti | 66,61 | 100,00 |
| 16 | Tutti i soggetti | 66,12 | 100,00 |
| 17 | Tutti i soggetti | 62,22 | 100,00 |

| CLUSTER | Modalità di distribuzione | Ricavi per metro quadro locato | |
|---------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| | | Soglia minima | Soglia massima |
| 1 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 1 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 2 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 2 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 3 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 3 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 4 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 4 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 5 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 5 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 6 | Gruppo territoriale 3 | 29,47 | 150 |
| 6 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 24,92 | 150 |
| 7 | Gruppo territoriale 3 | 33,17 | 250 |
| 7 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 29,67 | 250 |
| 8 | Gruppo territoriale 3 | 52,45 | 250 |
| 8 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 38,84 | 250 |
| 9 | Gruppo territoriale 3 | 38,84 | 250 |
| 9 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 31,38 | 250 |
| 10 | Gruppo territoriale 3 | 59,07 | 350 |
| 10 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 47,26 | 350 |
| 11 | Gruppo territoriale 3 | 46,14 | 250 |
| 11 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 35,06 | 250 |
| 12 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 12 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 13 | Gruppo territoriale 3 | 48,44 | 300 |
| 13 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 38,23 | 300 |
| 14 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 14 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 15 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 15 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |
| 16 | Gruppo territoriale 3 | 81,52 | 400 |
| 16 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 65,2 | 400 |
| 17 | Gruppo territoriale 3 | 0 | 500 |
| 17 | Gruppo territoriale 1, 2, 4 e 5 | 0 | 500 |

**SUB ALLEGATO 4.E - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI NORMALITÀ
ECONOMICA**

| Cluster | Modalità di distribuzione | Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione | Incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore degli stessi | Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria rispetto al valore degli stessi |
|---------|---------------------------|---|--|---|
| | | Soglia massima | Soglia massima | Soglia massima |
| 1 | Tutti i soggetti | 150,00 | 25,00 | 55,00 |
| 2 | Tutti i soggetti | 7,70 | 25,00 | 55,00 |
| 3 | Tutti i soggetti | 14,23 | 25,00 | 55,00 |
| 4 | Tutti i soggetti | 8,54 | 25,00 | 55,00 |
| 5 | Tutti i soggetti | 18,31 | 25,00 | 55,00 |
| 6 | Tutti i soggetti | 9,14 | 25,00 | 55,00 |
| 7 | Tutti i soggetti | 12,08 | 25,00 | 55,00 |
| 8 | Tutti i soggetti | 18,68 | 25,00 | 55,00 |
| 9 | Tutti i soggetti | 15,57 | 25,00 | 55,00 |
| 10 | Tutti i soggetti | 9,47 | 25,00 | 55,00 |
| 11 | Tutti i soggetti | 21,88 | 25,00 | 55,00 |
| 12 | Tutti i soggetti | 13,97 | 25,00 | 55,00 |
| 13 | Tutti i soggetti | 9,08 | 25,00 | 55,00 |
| 14 | Tutti i soggetti | 9,82 | 25,00 | 55,00 |
| 15 | Tutti i soggetti | 9,33 | 25,00 | 55,00 |
| 16 | Tutti i soggetti | 15,35 | 25,00 | 55,00 |
| 17 | Tutti i soggetti | 17,26 | 25,00 | 55,00 |

SUB ALLEGATO 4.F - NEUTRALIZZAZIONE DEGLI AGGI E/O RICAVI FISSI

Le variabili utilizzate nell'analisi della congruità relative ai quadri del personale e degli elementi contabili, annotate in maniera indistinta, vanno neutralizzate per la componente relativa all'attività di vendita di beni soggetti ad aggio o ricavo fisso.

Tale neutralizzazione viene effettuata in base al coefficiente di scorporo, calcolato nel modo seguente:

$$\text{Coefficiente di scorporo} = \frac{\text{Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso}}{\text{Margine lordo complessivo aziendale.}}$$

La neutralizzazione non viene effettuata nei seguenti casi:

- Ricavi dichiarati non superiori al Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi;
- Ricavi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso non superiori al Costo del venduto relativo alla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso.

Dove:

- **Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso** = Ricavi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso - Costo del venduto relativo alla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso;
- **Costo del venduto**¹⁸ = Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci + Esistenze iniziali - Rimanenze finali;
- **Costo del venduto relativo alla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso**¹⁸ = Esistenze iniziali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso - Rimanenze finali relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso + Costi per l'acquisto di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso;
- **Esistenze iniziali** = Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale + Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR;
- **Margine lordo complessivo aziendale** = [(Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso) - (Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi)];
- **Rimanenze finali** = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR.

¹⁸ Se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

SUB ALLEGATO 4.G - COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

| VARIABILE | CLUSTER 1 | CLUSTER 2 | CLUSTER 3 | CLUSTER 4 | CLUSTER 5 | CLUSTER 6 | CLUSTER 7 | CLUSTER 8 | CLUSTER 9 |
|---|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo | - | 1,0229 | - | 1,0348 | - | - | - | - | 1,0044 |
| COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo | 1,0718 | - | 1,0070 | - | 1,0986 | 1,2288 | 0,2089 | 1,0114 | - |
| (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo), differenziale relativo alla territorialità del livello delle quotazioni immobiliari | - | 0,1284 | - | 0,1216 | - | - | - | - | 0,1103 |
| Quadrato di (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)/ 1.000.000 | - | - | - | - | -0,0187 | - | - | - | -0,0266 |
| Affitto d'aziende - Valore complessivo dell'azienda (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) elevato a 0,9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Somma prezzo di locazione al mq annuo - Mq (*) | - | - | - | - | 64,5341 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: fino a 10 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 6,4390 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 10 a 20 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 18,1861 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 20 a 25 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 22,5114 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 20 a 30 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 25 a 30 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 27,1227 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 30 a 35 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 30,7193 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 30 a 40 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: fino a 40 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 35 a 40 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 36,2651 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 40 a 45 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 41,1861 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 45 a 50 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 45,1927 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 40 a 50 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 50 a 75 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 61,4561 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 75 a 100 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 86,7035 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 100 a 150 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 123,3292 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 150 a 200 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 161,5411 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 200 a 250 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 214,6498 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 250 a 300 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 256,5905 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 300 a 350 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 311,1870 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 350 a 400 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 365,8040 | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: oltre 400 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 503,5506 | - | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);
- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività (*Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta* diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo

| VARIABILE | CLUSTER 1 | CLUSTER 2 | CLUSTER 3 | CLUSTER 4 | CLUSTER 5 | CLUSTER 6 | CLUSTER 7 | CLUSTER 8 | CLUSTER 9 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 400 a 450 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 450 a 500 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: oltre 500 euro (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Altri costi per servizi + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: uso commerciale/industriale (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Somma: Uso abitazione, Uso commerciale/industriale, Uso ufficio e Altro uso - Rendita catastale (*) | - | - | - | - | - | - | - | 0,8360 | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: fino a 1.000 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 1.000 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Somma prezzo di vendita al mq - Mq (*) | - | - | - | - | 104,8081 | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Somma prezzo di vendita al mq - Numero (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 3.000 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Valore minimo tra (Valore beni strumentali mobili e 100.000 euro) elevato a 0,5 (*) | 178,6857 | - | - | - | - | 104,8942 | 7,8330 | 39,0173 | - |
| Fabbricati locati - Numero: uso abitazione (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: altro uso (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: uso ufficio (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq (*) | - | 53,1634 | - | - | - | - | - | 49,1485 | 55,4566 |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq (*) | - | 18,4438 | - | - | - | - | - | 13,3451 | 17,3520 |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro (*) - Quota fino a 700 euro | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro (*) - Quota fino a 2.000 euro | - | - | - | - | - | - | - | 8,3638 | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq (*) | - | 72,4807 | - | - | - | - | - | 138,7632 | 134,2913 |
| Spese per acquisto di aree edificabili | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Altri terreni venduti - Prezzo di vendita al mq: fino a 5 euro - Mq (*) | - | - | 0,5997 | - | - | - | - | - | - |
| Altri terreni venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 5 euro - Mq (*) | - | - | 2,7367 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 26,4648 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 48,8830 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 16,9855 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 103,7578 | - | - | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);
- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo

| VARIABILE | CLUSTER 1 | CLUSTER 2 | CLUSTER 3 | CLUSTER 4 | CLUSTER 5 | CLUSTER 6 | CLUSTER 7 | CLUSTER 8 | CLUSTER 9 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 150 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 48,0165 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 150 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 17,9845 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 50,1995 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 17,5534 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 25 fino a 50 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 20,5967 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 51,3463 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 9,3558 | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq (*) | - | - | - | - | - | 102,2118 | - | - | - |
| Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi (percentuale di lavoro prestato diviso 100), Associati in partecipazione (percentuale di lavoro prestato diviso 100) e Soci (percentuale di lavoro prestato diviso 100) escluso il primo socio (*) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Valore beni strumentali mobili elevato a 0,5 (*) | - | - | 199,4793 | - | 103,4421 | - | - | - | - |
| Valore beni strumentali mobili elevato a 0,4 (*) | - | 164,0695 | - | - | - | - | - | - | 358,7436 |
| (COSTI TOTALI) "Quota fino a 500.000 euro" | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| COSTI TOTALI | - | 1,0667 | - | 1,0536 | - | - | - | - | 1,0937 |
| Valore beni strumentali mobili (*) | - | - | - | 0,0864 | - | - | - | - | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) +

Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);

- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo

| VARIABILE | CLUSTER 10 | CLUSTER 11 | CLUSTER 12 | CLUSTER 13 | CLUSTER 14 | CLUSTER 15 | CLUSTER 16 | CLUSTER 17 |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo | - | - | 1,0223 | - | 1,0694 | - | - | - |
| COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo | 1,0432 | - | - | 0,9707 | - | 1,5962 | 0,3199 | - |
| (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo), differenziale relativo alla territorialità del livello delle quotazioni immobiliari | - | - | 0,1108 | - | - | - | - | - |
| Quadrato di (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)/1.000.000 | - | - | -0,0152 | - | -0,0182 | - | - | - |
| Affitto d'aziende - Valore complessivo dell'azienda (*) | - | - | - | - | - | 0,0207 | - | - |
| (COSTI TOTALI + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) elevato a 0,9 | - | - | - | - | - | - | - | 6,1051 |
| Fabbricati locati - Somma prezzo di locazione al mq annuo - Mq (*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: fino a 10 euro (*) | - | - | - | 4,9890 | - | - | 4,0241 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 10 a 20 euro (*) | - | - | - | 11,5952 | - | - | 13,7196 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 20 a 25 euro (*) | - | - | - | 16,8643 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 20 a 30 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 20,3293 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 25 a 30 euro (*) | - | - | - | 19,7074 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 30 a 35 euro (*) | - | - | - | 27,4675 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 30 a 40 euro (*) | - | - | - | - | - | - | 35,2451 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: fino a 40 euro (*) | 27,3741 | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 35 a 40 euro (*) | - | - | - | 31,7945 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 40 a 45 euro (*) | - | - | - | 34,5480 | - | - | 38,5531 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 45 a 50 euro (*) | - | - | - | 39,5781 | - | - | 41,8385 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 40 a 50 euro (*) | 30,3919 | - | - | - | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 50 a 75 euro (*) | 49,9373 | - | - | 45,6773 | - | - | 53,8481 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 75 a 100 euro (*) | 62,6152 | - | - | 66,8870 | - | - | 76,3695 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 100 a 150 euro (*) | 101,4213 | - | - | 82,0405 | - | - | 105,3639 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 150 a 200 euro (*) | 131,6167 | - | - | 116,4543 | - | - | 144,6009 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 200 a 250 euro (*) | 172,0548 | - | - | 140,1724 | - | - | 198,3404 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 250 a 300 euro (*) | 195,0085 | - | - | 191,3417 | - | - | 243,4254 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 300 a 350 euro (*) | 219,3080 | - | - | 229,9830 | - | - | 275,1175 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 350 a 400 euro (*) | 285,8680 | - | - | 253,3861 | - | - | 334,3242 | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: oltre 400 euro (*) | 306,9991 | - | - | - | - | - | 406,2044 | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);
- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo

| VARIABILE | CLUSTER 10 | CLUSTER 11 | CLUSTER 12 | CLUSTER 13 | CLUSTER 14 | CLUSTER 15 | CLUSTER 16 | CLUSTER 17 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 400 a 450 euro ^(*) | - | - | - | 272,9608 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: da 450 a 500 euro ^(*) | - | - | - | 382,6234 | - | - | - | - |
| Totale mq fabbricati locati con prezzo medio al mq: oltre 500 euro ^(*) | - | - | - | 497,5508 | - | - | - | - |
| Altri costi per servizi + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + | - | 1,0684 | - | - | - | - | - | - |
| Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) | - | 1,0337 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: uso commerciale/industriale ^(*) | - | 820,7816 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Somma: Uso abitazione, Uso commerciale/industriale, Uso ufficio e Altro uso - Rendita catastale ^(*) | - | 0,0266 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: fino a 1.000 euro - Mq ^(*) | - | - | 28,8498 | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 1.000 fino a 3.000 euro - Mq ^(*) | - | - | 73,2700 | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Somma prezzo di vendita al mq - Mq ^(*) | - | 14,3969 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Somma prezzo di vendita al mq - Numero ^(*) | - | - | 2,882,6010 | - | - | - | - | - |
| Fabbricati venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 3.000 euro - Mq ^(*) | - | - | 171,5438 | - | - | - | - | - |
| Valore minimo tra (Valore beni strumentali mobili e 100.000 euro) elevato a 0,5 ^(*) | 63,9167 | 31,8734 | - | 3,4814 | - | - | 13,1271 | 211,2478 |
| Fabbricati locati - Numero: uso abitazione ^(*) | - | 1,095,8822 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: altro uso ^(*) | - | 235,3606 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Numero: uso ufficio ^(*) | - | 1,976,6621 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq ^(*) | - | 55,5119 | 58,2188 | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq ^(*) | - | 16,7458 | 23,4479 | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro ^(*) - Quota fino a 700 euro | - | 12,0638 | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro ^(*) - Quota fino a 2.000 euro | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq ^(*) | - | 133,2280 | 116,9305 | - | - | - | - | - |
| Spese per acquisto di aree edificabili | - | - | -0,0449 | - | - | - | - | - |
| Altri terreni venduti - Prezzo di vendita al mq: fino a 5 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Altri terreni venduti - Prezzo di vendita al mq: oltre 5 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 600 mq fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);
- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

^(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo

| VARIABILE | CLUSTER 10 | CLUSTER 11 | CLUSTER 12 | CLUSTER 13 | CLUSTER 14 | CLUSTER 15 | CLUSTER 16 | CLUSTER 17 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 150 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale fino a 150 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 50 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre 150 mq fino a 600 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 25 fino a 50 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 50 fino a 150 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: fino a 25 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fabbricati locati ad uso industriale oltre i 1200 mq - Prezzo di locazione al mq annuo: oltre 150 euro - Mq ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi (percentuale di lavoro prestato diviso 100), Associati in partecipazione (percentuale di lavoro prestato diviso 100) e Soci (percentuale di lavoro prestato diviso 100) escluso il primo socio ^(*) | - | 3.481,1081 | - | 5.100,5236 | - | - | 4.496,2666 | - |
| Valore beni strumentali mobili elevato a 0,5 ^(*) | - | - | 92,7146 | - | 181,2701 | - | - | - |
| Valore beni strumentali mobili elevato a 0,4 ^(*) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (COSTI TOTALI) "Quota fino a 500.000 euro" | - | - | 0,0269 | - | - | - | - | - |
| COSTI TOTALI | - | - | 1,0787 | - | 1,1451 | - | - | - |
| Valore beni strumentali mobili ^(*) | - | - | - | - | - | 0,1277 | - | - |

Dove:

- **Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi** = valore massimo tra (Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi) e 0;
- **Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo** = valore massimo tra (Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo) e 0;
- **COSTI TOTALI** = Costo del materiale impiegato + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di capitali) + Altri costi per servizi + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone);
- **Valore beni strumentali mobili** = Valore dei beni strumentali - Valore dei beni strumentali relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria.

Le variabili contabili vanno espresse in euro

^(*) La variabile viene rapportata al numero di mesi di svolgimento dell'attività ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12)

Nella stima dei ricavi si utilizza un fattore correttivo (FC) che interviene come fattore di abbattimento dei Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, delle spese per acquisto di aree edificabili e delle variabili contabili (ad esclusione della variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo)

Le variabili contabili, le spese per acquisto di aree edificabili e il numero di Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi, Associati in partecipazione e Soci, escluso il primo socio, sono ponderate con la percentuale di ricavi per attività diverse da affitto di terreni ad uso agricolo