

**ALLEGATO 7**

**Nota Tecnica e Metodologica**

**SK16U**

## **NOTA TECNICA E METODOLOGICA**

### **1. CRITERI PER LA COSTRUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE**

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello studio di settore.

Oggetto dello studio è l'attività economica rispondente al codice ISTAT:

- 70.32.0 – Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi.

La finalità perseguita è di determinare un “compenso/ricavo potenziale” tenendo conto non solo di variabili contabili, ma anche di variabili strutturali in grado di determinare il risultato di un professionista.

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

Al fine di conoscere le informazioni relative ai modelli organizzativi in oggetto si è progettato ed inviato ai contribuenti interessati un questionario per rilevare tali informazioni (il codice del questionario relativo allo studio in oggetto è SK16).

Il numero dei questionari inviati è stato pari a 4.316. I questionari restituiti sono stati 3.158, pari all'73,2% degli inviati.

Sui questionari 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 dello studio, lo scarto di 645 questionari, pari al 20,4% dei questionari rientrati.

I principali motivi di scarto sono stati:

- presenza di attività secondarie con un'incidenza sui compensi/ricavi complessivi superiore al 20%;
- quadro F del questionario (beni immobili amministrati) non compilato;
- quadro G del questionario (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- quadro M del questionario (elementi contabili) non compilato;
- assenza del numero di edifici e del numero delle unità immobiliari amministrare e/o gestite (quadro F);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia di clientela e/o alla tipologia dell'attività (quadro G del questionario);
- compensi/ricavi dichiarati maggiori di 10 miliardi di lire;
- incongruenze fra i dati strutturali e i dati contabili contenuti nel questionario.

A seguito degli scarti effettuati, il numero dei questionari oggetto delle successive analisi è risultato pari a 2.513.

### ***1.1 IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI***

Per suddividere i contribuenti oggetto dell'analisi in gruppi omogenei sulla base degli aspetti strutturali, si è ritenuta appropriata una strategia di analisi che combina due tecniche statistiche:

- una tecnica basata su un approccio di tipo multivariato, che si è configurata come un'analisi fattoriale del tipo *Analyse des données* e nella fattispecie come un'*Analisi in Componenti Principali*<sup>1</sup>;
- un procedimento di *Cluster Analysis*<sup>2</sup>.

L'utilizzo combinato delle due tecniche è preferibile rispetto a un'applicazione diretta delle tecniche di clustering.

In effetti, 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.

Per limitare l'impatto di tale problematica, la classificazione dei contribuenti è stata effettuata a partire dai risultati dell'analisi fattoriale, basandosi quindi su di un numero ridotto di variabili (i fattori) che consentono, comunque, di mantenere il massimo delle informazioni originarie.

In un procedimento di clustering di tipo multidimensionale, 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 che contraddistinguono il gruppo stesso e che concorrono a definirne il profilo.

Le variabili prese in esame nell'Analisi in Componenti Principali sono quelle presenti in tutti i quadri di cui si compone il questionario ad esclusione del quadro M che contiene i dati contabili presenti nella dichiarazione dei redditi.

Tale scelta nasce dall'esigenza di caratterizzare i soggetti in base ai possibili

---

<sup>1</sup> L'Analisi in Componenti Principali è una tecnica statistica che permette di ridurre il numero delle variabili originarie di una matrice di dati quantitativi in un numero inferiore di nuove variabili dette componenti principali tra loro ortogonali (indipendenti, incorrelate) che spieghino il massimo possibile della varianza totale delle variabili originarie, per rendere minima la perdita di informazione; le componenti principali (fattori) sono ottenute come combinazione lineare delle variabili originarie.

<sup>2</sup> La Cluster Analysis è una tecnica statistica che, in base ai fattori dell'analisi in componenti principali, permette di identificare gruppi omogenei di soggetti (cluster); in tal modo i soggetti che appartengono allo stesso gruppo omogeneo presentano caratteristiche strutturali simili.

modelli organizzativi, alle diverse tipologie di clientela, alla localizzazione, alle diverse modalità di espletamento dell'attività, 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.

I fattori risultanti dall'Analisi in Componenti Principali vengono analizzati in termini di significatività sia economica sia statistica, al fine di individuare quelli che colgono i diversi aspetti strutturali delle attività oggetto dello studio.

La Cluster Analysis ha consentito di identificare 4 gruppi omogenei.

Il cluster più numeroso descrive i piccoli e piccolissimi studi di amministrazione di condominio; altri due cluster raggruppano soggetti anch'essi specializzati nell'amministrazione di condomini ma di dimensioni medie maggiori, con uno dei due che si caratterizza anche per l'amministrazione di condomini comprensivi di altre strutture specifiche all'interno dei beni immobili amministrati. Infine un cluster raggruppa coloro che si occupano anche della gestione di patrimoni immobiliari per conto terzi.

## **1.2 DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI**

Di seguito vengono riportate le descrizioni di ciascuno dei gruppi omogenei (cluster).

### **Cluster 1 - Studi di amministrazione di medie dimensioni**

#### **Numerosità: 410**

Il presente cluster è formato da soggetti specializzati nell'amministrazione di edifici in condominio. La struttura degli appartenenti al cluster è di media

dimensione; è presente infatti un numero di addetti mediamente pari a 2 o più raramente 3, contro una media di settore di circa 1 o 2 addetti, e superfici dedicate esclusivamente all'esercizio dell'attività mediamente pari a 52 mq, contro una media di settore di 29 mq. La forma giuridica maggiormente frequente è quella individuale (78% dei soggetti), seguita dalla società in nome collettivo (7% dei soggetti) e dall'associazione tra professionisti (6% dei soggetti).

L'attività prevalente è l'amministrazione di edifici in condominio; infatti la quasi totalità dei soggetti dichiara compensi/ricavi per questa attività, pari in media al 93% dei compensi/ricavi totali; segue l'attività di amministrazione di edifici con un unico proprietario, dichiarata dal 25% dei soggetti (in media il 5% dei compensi/ricavi), l'amministrazione di singole unità immobiliari, dichiarata dal 23% dei soggetti (in media il 9% dei compensi/ricavi), e la voce "altro" dichiarata dal 24% dei soggetti (in media il 15% dei compensi/ricavi).

Coerentemente con l'attività svolta la clientela per la quasi totalità dei soggetti è costituita da condomini, che apportano in media il 94% dei compensi/ricavi; segue la clientela persone fisiche dichiarata dal 34% dei soggetti (in media il 12% dei compensi/ricavi) e le società, enti pubblici e privati dichiarati dal 26% dei soggetti (in media il 10% dei compensi/ricavi).

L'attività di amministrazione di edifici in condominio è presente in ogni fascia di ampiezza dell'edificio:

- il 92% dei soggetti amministra condomini da 31 a 60 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 11 condomini, che complessivamente contano in media 407 unità immobiliari e 152 box;
- l'89% dei soggetti amministra condomini da 11 a 30 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 22 condomini, che complessivamente contano in media 415 unità immobiliari e 136 box;

- il 76% dei soggetti amministra condomini con meno di 11 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 10 condomini, che complessivamente contano in media 74 unità immobiliari e 42 box;
- il 73% dei soggetti amministra condomini da 61 a 100 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 3 condomini, che complessivamente contano in media 225 unità immobiliari e 101 box;
- il 51% dei soggetti amministra condomini oltre 100 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 5 condomini.

Inoltre viene talvolta esercitata attività di gestione di singole unità immobiliari:

- il 26% dei soggetti dichiara di svolgere questa attività (in media 72 unità immobiliari); delle singole unità immobiliari gestite, il 24% dei soggetti dichiara di gestirne la locazione (in media 44 unità immobiliari); la destinazione d'uso delle unità immobiliari risulta essere abitativa per il 24% dei soggetti (che gestiscono in media 36 unità immobiliari), commerciale e/o industriale per il 15% dei soggetti (che gestiscono in media 7 unità immobiliari).

Le spese condominiali amministrare ammontano mediamente a 2.305 milioni di lire, contro una media di settore di 894 milioni di lire; sostengono spese per elaborazione dati mediamente pari a 2,2 milioni di lire, contro una media di settore di 1,4 milioni di lire, e ricevono rimborsi spese mediamente pari a 7 milioni di lire, contro una media di settore di 2,6 milioni di lire.

## **Cluster 2 - Amministratori e gestori di patrimoni immobiliari per conto terzi**

### **Numerosità: 235**

Il cluster è formato da soggetti che non sono focalizzati su una tipologia particolare di attività, ma si occupano sia dell'amministrazione di immobili, sia della gestione di singole unità immobiliari.

Il numero di addetti di questi soggetti è mediamente pari a 2, contro una media di settore di circa 1 o 2 addetti, e le superfici dedicate esclusivamente all'esercizio dell'attività sono mediamente pari a 41 mq, contro una media di settore di 29 mq.

La maggioranza dei soggetti appartenenti al cluster è organizzata in forma individuale (il 70% dei soggetti); con percentuali inferiori (il 9% dei soggetti) si riscontrano sia società in accomandita semplice sia società a responsabilità limitata.

La diversificazione dell'attività si evidenzia con l'analisi della clientela e della provenienza dei compensi per tipologia di attività:

- per quanto riguarda la clientela, il 77% dei soggetti dichiara clientela persone fisiche (in media il 50% dei compensi/ricavi); segue la clientela condomini dichiarata dal 71% dei soggetti (in media il 46% dei compensi/ricavi) e le società, enti pubblici e privati dichiarati dal 69% dei soggetti (in media il 39% dei compensi/ricavi);
- per quanto riguarda la tipologia dell'attività, il 75% dei soggetti dichiara l'amministrazione di condomini, da cui deriva il 48% dei compensi/ricavi, segue l'attività di amministrazione e gestione di singole unità immobiliari dichiarata dal 65% dei soggetti (in media il 41% dei compensi/ricavi),

l'amministrazione e gestione di edifici con un unico proprietario dichiarata dal 60% dei soggetti (in media il 34% dei compensi/ricavi). Da notare anche l'incidenza della voce "altro" dichiarata dal 37% dei soggetti (in media il 38% dei compensi/ricavi).

Il quadro relativo ai beni immobili amministrati presenta una struttura composita:

- il 77% dei soggetti dichiara di svolgere attività di gestione di singole unità immobiliari (in media 113 unità immobiliari); delle singole unità immobiliari gestite, il 71% dei soggetti dichiara di gestirne la locazione (in media 77 unità immobiliari); la destinazione d'uso delle unità immobiliari risulta essere abitativa per il 67% dei soggetti (che gestiscono in media 73 unità immobiliari), uffici e studi privati per il 45% dei soggetti (che gestiscono in media 9 unità immobiliari), commerciale e/o industriale per il 57% dei soggetti (che gestiscono in media 16 unità immobiliari), box/posto auto per il 43% dei soggetti (che gestiscono in media 35 unità immobiliari);
- il 62% dei soggetti amministra condomini da 11 a 30 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 14, che complessivamente contano in media 240 unità immobiliari e 125 box;
- il 58% dei soggetti amministra condomini con meno di 11 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 8, che complessivamente contano in media 66 unità immobiliari e 49 box;
- il 44% dei soggetti amministra condomini da 31 a 60 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 4 o talvolta 5, che complessivamente contano in media 170 unità immobiliari e 92 box;

- il 43% dei soggetti amministra edifici con unico proprietario con meno di 11 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 3, che complessivamente contano in media 22 unità immobiliari e 12 box;
- il 37% dei soggetti amministra edifici con unico proprietario da 11 a 30 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 4, che complessivamente contano in media 68 unità immobiliari e 15 box.

Le spese condominiali amministrare ammontano mediamente a 538 milioni di lire, contro una media di settore di 894 milioni di lire; sostengono spese per elaborazione dati mediamente pari a 1,3 milioni di lire, contro una media di settore di 1,4 milioni di lire, e ricevono rimborsi spese mediamente pari a 2,2 milioni di lire, contro una media di settore di 2,6 milioni di lire.

### **Cluster 3 - Studi di amministrazione di piccola dimensione**

#### **Numerosità: 1.472**

Il cluster in esame è il più numeroso, ed è formato da studi di amministrazione di edifici in condominio le cui peculiarità sono la piccola o piccolissima dimensione (il 92% dei soggetti appartenenti al cluster svolgono attività in forma individuale). Si tratta di soggetti che mediamente dichiarano un solo addetto, contro una media di settore di circa 1 o 2 addetti, e che nel 44% dei casi svolge la propria attività presso la propria abitazione.

Risulta possibile evincere in modo netto come l'attività principale si espleti nell'amministrazione di piccoli edifici in condominio, la quasi totalità dei soggetti infatti dichiara compensi/ricavi derivanti da questa attività (in media il 97% dei compensi) e conseguentemente compensi derivanti da clientela condomini (in media il 97% dei compensi).

Il focus dell'attività sull'amministrazione di condomini si nota anche analizzando il quadro dei beni immobili amministrati: solo una piccola parte

dei soggetti amministra edifici con unico proprietario (per questa tipologia di attività i soggetti rispondenti non vanno al di là del 10%), mentre:

- l'85% dei soggetti amministra condomini formati da 11 a 30 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 12, che complessivamente contano in media 213 unità immobiliari e 100 box;
- il 73% dei soggetti amministra condomini formati da meno di 11 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 7, che complessivamente contano in media 65 unità immobiliari e 41 box.

Le spese condominiali amministrare sono in media pari a 496 milioni di lire, contro una media di settore di 894 milioni di lire; sostengono spese per elaborazione dati mediamente pari a 1,3 milioni di lire, contro una media di settore di 1,4 milioni di lire, e ricevono rimborsi spese mediamente pari a 0,9 milioni di lire, contro una media di settore di 2,6 milioni di lire.

#### **Cluster 4 - Studi di amministrazione di medio-piccola dimensione per condomini che comprendono anche altre strutture**

##### **Numerosità: 326**

Il presente cluster è formato da amministratori di immobili per conto terzi di medio - piccola dimensione, infatti hanno un numero di addetti mediamente pari a 2 o più raramente 1, contro una media di settore di circa 1 o 2 addetti, e il 71% dei soggetti dichiara superfici dedicate esclusivamente all'esercizio dell'attività mediamente pari a 37 mq, contro una media di settore di 29 mq, mentre il 29% dei soggetti dichiara l'uso promiscuo dell'abitazione. La forma giuridica prevalente è quella ditta individuale (83% dei soggetti), seguita dalla società in nome collettivo (6% dei soggetti) e associazione tra professionisti (4% dei soggetti).

Si tratta di soggetti specializzati nell'amministrazione di edifici in condominio, che generalmente presentano anche strutture quali: giardini, impianti sportivi, piscine, ecc.; la totalità dei soggetti dichiara compensi/ricavi per l'attività di amministrazione di edifici in condominio, da cui deriva il 94% del totale dei compensi/ricavi.

L'attività di amministrazione di edifici in condominio è presente in quasi tutte le fasce di ampiezza dell'edificio:

- il 91% dei soggetti amministra condomini con meno di 11 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 10 condomini, che complessivamente contano in media 77 unità immobiliari, 45 box e dispongono di altre strutture (quest'ultimo dato è dichiarato dal 71% dei soggetti, la percentuale più alta del settore in questa fascia di ampiezza);
- il 99% dei soggetti amministra condomini da 11 a 30 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 19 condomini, che complessivamente contano in media 337 unità immobiliari, 147 box e in genere dispongono di altre strutture (quest'ultimo dato è dichiarato dal 92% dei soggetti, la percentuale più alta del settore in questa fascia d'ampiezza);
- il 90% dei soggetti amministra condomini da 31 a 60 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 6 condomini, che complessivamente contano in media 238 unità immobiliari, 111 box e talvolta dispongono di altre strutture (quest'ultimo dato è dichiarato dal 78% dei soggetti, la percentuale più alta del settore in questa fascia di ampiezza);
- il 54% dei soggetti amministra condomini da 61 a 100 unità immobiliari, il numero medio dichiarato è pari a 2 condomini, che complessivamente contano in media 158 unità immobiliari, 94 box e dispongono di altre strutture (quest'ultimo dato è dichiarato dal 43% dei soggetti, la percentuale più alta del settore in questa fascia di ampiezza).

Inoltre viene talvolta esercitata attività di gestione di singole unità immobiliari:

- il 23% dei soggetti dichiara di svolgere questa attività (in media 76 unità immobiliari); delle singole unità immobiliari gestite, il 20% dei soggetti dichiara di gestirne la locazione (in media 53 unità immobiliari); la destinazione d'uso delle unità immobiliari risulta essere abitativa per il 21% dei soggetti (che gestiscono in media 34 unità immobiliari), commerciale e/o industriale per il 15% dei soggetti (che gestiscono in media 12 unità immobiliari).

Le spese condominiali amministrative risultano mediamente pari a 1.176 milioni di lire, contro una media di settore di 894 milioni di lire; sostengono spese per elaborazione dati mediamente pari a 1 milione di lire, contro una media di settore di 1,4 milioni di lire, e ricevono rimborsi spese mediamente pari a 4,5 milioni di lire, contro una media di settore di 2,6 milioni di lire.

### **1.3 DEFINIZIONE DELLA FUNZIONE DEI COMPENSI**

Una volta suddivisi i soggetti in gruppi omogenei è necessario determinare, per ciascun gruppo omogeneo e distintamente per compensi da attività di lavoro autonomo e ricavi da attività di impresa, la funzione matematica che meglio si adatta all'andamento dei compensi dei soggetti appartenenti al gruppo in esame. Per determinare tale funzione si è ricorso alla *Regressione Multipla*<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> La Regressione 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 relativamente alla loro significatività statistica.

La stima della “funzione dei compensi/ricavi” è stata effettuata individuando la relazione tra i compensi/ricavi (variabile dipendente) e alcuni dati contabili e strutturali dei soggetti (variabili indipendenti).

E’ opportuno rilevare che prima di definire il modello di regressione si è proceduto ad effettuare un’analisi sui dati contabili riportati nel questionario per verificare le condizioni di “normalità economica” nell’esercizio dell’attività e per scartare le situazioni anomale; ciò si è reso necessario al fine di evitare possibili distorsioni nella determinazione della “funzione dei compensi/ricavi”.

In particolare sono stati esclusi i soggetti che presentano costi e spese dichiarati nel quadro M superiori ai compensi/ricavi dichiarati.

Successivamente sono stati utilizzati due indicatori economico - contabili specifici dell’attività in esame:

Professionisti:

- Resa Oraria =  $\text{Compensi derivanti dall'attività professionale o artistica} / (\text{Numero addetti}^4 * 312 * 8)$

- Numero addetti = 1 + numero dipendenti a tempo pieno + numero (professionista che opera in forma individuale) dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio.
- Numero addetti = Numero dipendenti a tempo pieno + numero (associazioni / società) dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori

---

<sup>4</sup> Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all’anno in base alle giornate retribuite.

coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio + % di lavoro complessivamente prestato su base annua da soci o associati che prestano attività nello studio / 100.

Imprese:

- Resa Oraria = Ricavi / (Numero addetti<sup>5</sup> \* 312 \*8)

- Numero addetti = 1 + numero dipendenti a tempo pieno + numero (ditte individuali) dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa.
- Numero addetti = Numero dipendenti a tempo pieno + numero (società) dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa + numero soci con occupazione prevalente nell'impresa + numero amministratori non soci.

---

<sup>5</sup> Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all'anno in base alle giornate retribuite.

- Compenso/Ricavo medio per unità immobiliare amministrata/gestita è pari al rapporto fra i "Compensi/Ricavi" e il "Totale unità e box amministrati/gestiti"

Per ogni gruppo omogeneo è stata calcolata la distribuzione ventile degli indicatori precedentemente definiti e poi sono stati selezionati i soggetti che presentavano valori degli indicatori all'interno di un determinato intervallo per costituire il campione di riferimento.

Per l'indicatore "Compenso/Ricavo medio per unità immobiliare amministrata/gestita" sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dall'estremo superiore del 3° ventile all'estremo superiore del 19° ventile per il primo, il secondo e il quarto cluster;
- dall'estremo superiore del 4° ventile all'estremo superiore del 19° ventile per il terzo cluster.

Per l'indicatore "Resa oraria" sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dall'estremo superiore del 2° ventile all'estremo superiore del 19° ventile per il primo cluster;
- dall'estremo superiore del 4° ventile all'estremo superiore del 20° ventile per il secondo cluster;
- dall'estremo superiore del 5° ventile all'estremo superiore del 19° ventile per il terzo cluster;
- dall'estremo superiore del 3° ventile all'estremo superiore del 20° ventile per il quarto cluster.

Così individuato il campione dei soggetti di riferimento, si è proceduto alla definizione della "funzione dei compensi/ricavi" per ciascun gruppo omogeneo.

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

Affinché il modello di regressione non risenta degli effetti derivanti da soggetti anomali (outliers), sono stati esclusi tutti coloro che presentano un valore dei residui (R di Student) al di fuori dell’intervallo compreso tra i valori -2,5 e +2,5.

Nell’allegato 7.A.1 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della “funzione dei compensi”.

Nell’allegato 7.A.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della “funzione dei ricavi”.

## **2. APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE ALL’UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI**

Per la determinazione dei compensi/ricavi del singolo soggetto sono previste due fasi:

- *l’Analisi Discriminante*<sup>6</sup>;
- la stima dei compensi/ricavi di riferimento.

---

<sup>6</sup> L’Analisi Discriminante è una tecnica che consente di associare ogni soggetto ad uno dei gruppi omogenei individuati per la sua attività, attraverso la definizione di una probabilità di appartenenza a ciascuno dei gruppi stessi.

Nell'allegato 7.B vengono riportate le variabili strutturali risultate significative nell'Analisi Discriminante.

Non si è proceduto nel modo standard di operare dell'Analisi Discriminante in cui si attribuisce univocamente un soggetto al gruppo di massima probabilità; infatti, a parte il caso in cui la distribuzione di probabilità si concentri totalmente su un unico gruppo omogeneo, sono considerate sempre le probabilità di appartenenza a ciascuno dei gruppi omogenei.

Per ogni soggetto viene determinato il compenso/ricavo di riferimento puntuale ed il relativo intervallo di confidenza.

Tale compenso/ricavo è dato dalla media dei compensi/ricavi di riferimento di ogni gruppo omogeneo, calcolati come somma dei prodotti fra i coefficienti del gruppo stesso e le variabili del soggetto, ponderata con le relative probabilità di appartenenza.

Anche l'intervallo di confidenza è ottenuto come media degli intervalli di confidenza, al livello del 99,99%, per ogni gruppo omogeneo ponderata con le relative probabilità di appartenenza.

## **ALLEGATO 7.A.1**

**Variabili e coefficienti delle funzioni di compenso**

**COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO  
DELLE SOLE VARIABILI CONTABILI E STRUTTURALI**

**SK16U**

<b>VARIABILI</b>	<b>CLUSTER 1</b>	<b>CLUSTER 2</b>	<b>CLUSTER 3</b>	<b>CLUSTER 4</b>
Altre spese	1,4322	1,2188	0,9037	0,6210
Spese per prestazioni di lavoro dipendente	0,7907	0,7087	0,4219	0,6835
Spese per collaboratori coordinati e continuativi	1,8435	1,6964	1,1504	1,7030
Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti all'attività professionale o artistica	0,9581	1,6196	0,3151	0,8538
Consumi	1,9015	4,9345	2,0390	1,4439
Numero soci (% di lavoro complessivamente prestato su base annua da soci o associati che prestano attività nello studio / 100)	12.976,3678	23.612,7373	10.226,0197	22.203,9486
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate	25,5346	34,6795	45,3224	38,9827
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale riscaldamento	-	-	7,8420	-
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale box amministrati	10,7525	27,8602	24,6743	26,1047
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale dipendenti	914,0519	1.710,1746	1.345,1144	1.312,6257
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate fino a 10 unità	-	-	51,4509	-
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate fino a 30 unità	14,0326	-	-	-
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate oltre 60 unità	-	-	-8,9311	-
Totale singole unità immobiliari gestite	173,4821	89,9530	40,6701	184,5471
Totale spese condominiali amministrate	0,0044	0,0112	0,0043	0,0038

- Le variabili contabili vanno espresse in migliaia di lire.

## **ALLEGATO 7.A.2**

### **Variabili e coefficienti delle funzioni di ricavo**

**COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO  
DELLE SOLE VARIABILI CONTABILI E STRUTTURALI**

**SK16U**

<b>VARIABILI</b>	<b>CLUSTER 1</b>	<b>CLUSTER 2</b>	<b>CLUSTER 3</b>	<b>CLUSTER 4</b>
Costo del venduto + costo per la produzione di servizi	1,0529	1,2735	1,2411	1,9793
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa	0,8898	1,0138	0,6997	1,0061
Spese per acquisti di servizi	2,7186	2,7837	0,8889	1,9793
Soci e associati in partecipazione con occupazione prevalente nell'impresa (numero)	-	-	-	16.126,9436
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale unità immobiliari amministrate	31,1920	66,5241	57,7253	22,0497
Totale spese condominiali amministrate	0,0061	-	0,0087	0,0067
Totale singole unità immobiliari gestite	352,1722	199,0923	-	-
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale box amministrati	-	-	33,1662	-
Edifici con unico proprietario – edifici in condominio: Totale dipendenti	-	-	2.218,3868	-

- Le variabili contabili vanno espresse in migliaia di lire.
- Il costo del venduto viene calcolato come: esistenze iniziali + acquisti di merci e materie prime – rimanenze finali.

## **ALLEGATO 7.B**

### **Elenco delle variabili dell'analisi discriminante**

**Quadro A:**

- Numero giornate retribuite "Dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro"
- Numero "Soci con occupazione prevalente nell'impresa"
- Numero "Soci diversi da quelli con occupazione prevalente nell'impresa"

**Quadro B:**

- "Canone di locazione"

**Quadro F:**

- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici con unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari
- Presenza "Altre strutture" - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari
- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici con unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari
- Presenza "Altre strutture" - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari
- Numero "Dipendenti" - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari
- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Presenza "Altre strutture" - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Numero "Dipendenti" - edifici con unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari

- Numero "Dipendenti" - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici con unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari
- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Presenza "Altre strutture" - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Numero "Dipendenti" - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Numero "Unità immobiliari amministrate" - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Presenza "Altre strutture" - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Numero "Dipendenti" - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Numero "Singole unità immobiliari"
- Numero "Abitazione" - destinazione di uso delle unità immobiliari
- Numero "Uffici e studi privati" - destinazione di uso delle unità immobiliari
- Numero "Commerciale e/o industriale" - destinazione di uso delle unità immobiliari
- Numero "Box / posto auto" - destinazione di uso delle unità immobiliari

**Quadro G:**

- Tipologia dell'attività: % Compensi/Ricavi "Amministrazione e gestione di edifici con unico proprietario"
- Tipologia dell'attività: % Compensi/Ricavi "Amministrazione e gestione di singole unità immobiliari"
- Tipologia dell'attività: % Compensi/Ricavi "Altro"
- Tipologia clientela: % Compensi/Ricavi "Persone fisiche"
- Tipologia clientela: % Compensi/Ricavi "Società, enti pubblici e privati"
- Elementi contabili specifici: "Acquisti ed abbonamenti giornali/riviste/pubblicazioni/banche dati e spese di aggiornamento professionale"