

ALLEGATO 7

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

EVOLUZIONE

STUDIO DI SETTORE TK16U

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

CRITERI PER LA COSTRUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

L'evoluzione dello Studio di Settore ha il fine di cogliere i cambiamenti strutturali, le modifiche dei modelli organizzativi, le variazioni di mercato all'interno del settore economico.

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello studio di settore SK16U.

Oggetto dello studio è l'attività economica rispondente al codice ATECOFIN 2004:

70.32.0 – Amministrazione di condomini 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 o di un'impresa.

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.

L'evoluzione dello studio di settore è stata condotta analizzando i modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli Studi di Settore per il periodo d'imposta 2002, completati con ulteriori informazioni contenute nel questionario ESK16 inviato ai contribuenti per l'evoluzione dello studio in oggetto.

I contribuenti interessati sono risultati pari a 9.363.

Il numero dei soggetti i cui modelli sono stati completati con le informazioni contenute nei relativi questionari è stato pari a 7.339.

Su tali modelli 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 445 posizioni.

I principali motivi di scarto sono stati:

- compensi/ricavi dichiarati maggiori di 5.164.569 euro;
- quadro F del modello (elementi contabili) non compilato;
- quadro G del modello (elementi contabili) non compilato;
- quadro D del questionario (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- presenza di attività secondarie con un'incidenza sui ricavi complessivi superiore al 20%;
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia dell'attività (quadro D del questionario);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia della clientela (quadro D del questionario);
- 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 6.894.

IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

Per segmentare i soggetti 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*¹;
- un procedimento di *Cluster Analysis*².

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 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, ad esclusione delle variabili dei quadri degli elementi contabili. Tale scelta nasce dall'esigenza di caratterizzare i soggetti in base ai possibili modelli organizzativi, alle diverse tipologie di clientela, alle diverse tipologie di attività, alla dimensione della struttura, 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 otto gruppi omogenei.

DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

La suddivisione dei contribuenti in gruppi omogenei è avvenuta principalmente sulla base di:

- tipologia di attività svolta;
- tipologia della clientela;
- dimensione e struttura dello studio professionale;

¹ 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.

² 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.

- servizi offerti nell'ambito del Facility Management.

La suddivisione secondo la tipologia dell'attività ha portato all'evidenziazione delle seguenti specializzazioni: studi che si occupano quasi esclusivamente di amministrazione immobiliare (cluster 3, 4, 5 e 6); studi che si occupano prevalentemente di gestione immobiliare (cluster 1); studi che svolgono attività di intermediazione e consulenza immobiliare (cluster 2); studi specializzati nella contabilità ed elaborazione dati (cluster 7); studi caratterizzati dall'attività di Facility Management (cluster 8).

La suddivisione secondo la tipologia della clientela ha portato all'evidenziazione di studi che hanno come clienti quasi esclusivi i condomini (cluster 3, 4 e 6), di studi che gestiscono beni di privati o imprese (cluster 1), di studi che offrono servizi ad agenzie ed intermediari (cluster 2) e di studi che offrono servizi di contabilità ed elaborazione dati a condomini e studi professionali (cluster 7).

La suddivisione secondo la dimensione e struttura dello studio professionale ha portato all'evidenziazione di studi di amministrazione di piccole dimensioni (cluster 4), di medio-piccole dimensioni (cluster 3), di medie dimensioni (cluster 6) e di grandi dimensioni (cluster 5).

La suddivisione secondo i servizi offerti nell'ambito del Facility Management ha portato all'evidenziazione di studi che gestiscono operativamente edifici ed offrono servizi (cluster 8).

Nelle successive descrizioni dei cluster emersi dall'analisi, salvo segnalazione contraria, l'indicazione di valori numerici riguarda valori medi.

CLUSTER 1 – GESTORI DI IMMOBILI

NUMEROSITÀ: 439

I professionisti e le imprese appartenenti a questo cluster sono specializzati nella gestione immobiliare, che rappresenta il 52% dei ricavi/compensi, a cui si affianca l'attività di amministrazione immobiliare per il 29%.

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 39 mq.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 112, mentre le unità immobiliari gestite sono 75.

La modalità organizzativa prevalente è la ditta individuale (48% dei soggetti), seguita dalle società di persone (27%) e dalle società di capitali (25%). Coerentemente con la modalità organizzativa prevalente, raramente si riscontra la presenza di addetti oltre al titolare.

La clientela è formata per la maggior parte da privati (45% dei ricavi/compensi) e, in misura minore, da società di capitali (24%) e da altri imprenditori (13%). Solo il 39% dei professionisti e le imprese appartenenti al cluster annovera tra i suoi clienti i condomini (con il 33% dei ricavi/compensi).

L'area di svolgimento dell'attività è limitata prevalentemente all'ambito comunale (78% del totale dei ricavi/compensi).

La dotazione di beni strumentali è limitata ad un personal computer ed una fotocopiatrice.

CLUSTER 2 – AMMINISTRATORI DI IMMOBILI CHE SVOLGONO ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 67

I professionisti e le imprese appartenenti a questo cluster derivano la maggior parte dei loro ricavi/compensi dalle attività di amministrazione immobiliare, che rappresenta il 42% dei ricavi/compensi. Tuttavia risultano importanti e caratterizzanti del cluster le attività di intermediazione e consulenza (39% dei ricavi/compensi) e, in misura minore, di gestione immobiliare (12%).

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 32 mq.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 164, mentre le unità immobiliari gestite sono 39.

La natura giuridica prevalente tra i soggetti appartenenti al cluster è la ditta individuale (63% dei soggetti), seguita dalle società di persone (25%) e dalle società di capitali (12%). Coerentemente con la modalità organizzativa prevalente, raramente si riscontra la presenza di addetti oltre al titolare.

La clientela è formata per la maggior parte da agenzie/intermediari (40% dei ricavi/compensi) e, in misura minore, da privati (24%), condomini (11%), società di capitali (10%) e altri imprenditori (10%).

L'area di svolgimento dell'attività è limitata prevalentemente all'ambito comunale (65% del totale dei ricavi/compensi) e provinciale (23%).

La dotazione di beni strumentali è limitata ad un personal computer.

CLUSTER 3 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI DI MEDIO-PICCOLE DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 1.389

I professionisti e le imprese appartenenti a questo cluster svolgono quasi esclusivamente l'attività di amministrazione immobiliare, che rappresenta il 96% dei ricavi/compensi.

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 53 mq.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 735, mediamente all'interno di piccoli (431 unità immobiliari nella classe da 11 a 30 unità immobiliari) o medi edifici (292 unità immobiliari nella classe da 30 a 60 unità immobiliari), mentre le unità immobiliari gestite sono 69.

La modalità organizzativa prevalente è la ditta individuale (72% dei soggetti), seguita dalle società di persone (25%) e dalle società di capitali (3%).

I soggetti appartenenti al cluster occupano un addetto oltre al titolare.

La clientela è rappresentata quasi esclusivamente da condomini (94% dei ricavi/compensi).

L'area di svolgimento dell'attività è prevalentemente comunale (78% dei ricavi/compensi) e, secondariamente, provinciale (20%).

La dotazione di beni strumentali è costituita da 3 personal computer ed una fotocopiatrice.

CLUSTER 4 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI DI PICCOLE DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 4.393

I professionisti e le imprese appartenenti a questo cluster derivano la quasi totalità dei loro ricavi/compensi dalle attività di amministrazione immobiliare (97% dei ricavi/compensi).

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 20 mq. Il 35% dei soggetti utilizza l'abitazione in uso promiscuo per lo svolgimento dell'attività professionale.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 241, mediamente all'interno di piccoli edifici (158 unità immobiliari nella classe da 11 a 30 unità immobiliari), mentre le unità immobiliari gestite sono 13.

I soggetti appartenenti al cluster presentano quasi sempre natura giuridica di ditta individuale (90% dei soggetti), seguita dalle società di persone (10%). Coerentemente con la modalità organizzativa prevalente, raramente si riscontra la presenza di addetti oltre al titolare.

La clientela è costituita quasi esclusivamente da condomini (95% dei ricavi/compensi).

L'attività professionale viene svolta in prevalenza in ambito comunale (81% del totale dei ricavi/compensi) e provinciale (17%).

La dotazione di beni strumentali è limitata ad un personal computer.

CLUSTER 5 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE DI GRANDI DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 75

Si tratta di studi professionali che svolgono principalmente l'attività di amministrazione immobiliare che rappresenta il 69% dei ricavi/compensi e, secondariamente, di gestione immobiliare (16%).

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 279 mq.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 1.923, mediamente all'interno di grandi (416 unità immobiliari nella classe fino a 100 unità immobiliari) o grandissimi edifici (819 unità immobiliari nella classe oltre le 100 unità immobiliari), mentre le unità immobiliari gestite sono 989.

I professionisti e le imprese appartenenti al cluster operano prevalentemente con la natura giuridica di società di capitali (36% dei soggetti), di ditte individuali (33%) e di società di persone (31%) ed occupano 7 addetti.

La clientela è formata per la maggior parte da condomini (61%) e, in misura minore, da società di capitali (13%) e privati (12%).

L'area di svolgimento dell'attività è limitata prevalentemente all'ambito comunale (78% del totale dei ricavi/compensi).

Gli studi appartenenti al cluster in esame, inoltre, presentano elementi contabili specifici a testimonianza della notevole dimensione degli stessi: si rilevano, più precisamente, assicurazioni RCA non obbligatorie pari a 1.230 euro, spese di manutenzione delle apparecchiature tecniche pari a 1.433 euro e spese di manutenzione software pari a 2.339 euro.

La dotazione di beni strumentali è costituita da 8 personal computer (di cui 7 in rete locale) e 1 fotocopiatrice.

CLUSTER 6 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE DI MEDIE DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 384

I soggetti appartenenti a questo cluster svolgono quasi esclusivamente l'attività di amministrazione immobiliare, da cui deriva il 92% dei ricavi/compensi.

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 83 mq.

Le unità immobiliari totali amministrate dai soggetti appartenenti al cluster sono 1.290, mediamente all'interno di piccoli (664 unità immobiliari nella classe da 11 a 30 unità immobiliari) o medi edifici (502 unità immobiliari nella classe da 30 a 60 unità immobiliari), mentre le unità immobiliari gestite sono 290.

Le imprese ed i professionisti presentano natura giuridica di ditta individuale (58% dei soggetti), di società di persone (36%) e di società di capitali (6%) occupando 3 addetti.

La clientela è rappresentata quasi esclusivamente da condomini (89% dei ricavi/compensi).

L'area di svolgimento dell'attività è limitata prevalentemente all'ambito comunale (77% del totale dei ricavi/compensi) e provinciale (21%).

Gli studi appartenenti al cluster in esame, inoltre, presentano elementi contabili specifici pari a 816 euro per le spese di manutenzione delle apparecchiature tecniche e pari a 604 euro per le spese di manutenzione software.

La dotazione di beni strumentali è costituita da 4 personal computer (di cui 3 in rete locale) e 1 fotocopiatrice.

CLUSTER 7 – STUDI CARATTERIZZATI DALLE ATTIVITÀ DI CONTABILITÀ ED ELABORAZIONE DATI

NUMEROSITÀ: 100

I soggetti appartenenti a questo cluster derivano la maggior parte dei loro ricavi/compensi dalle attività di contabilità ed elaborazione dati (36% dei ricavi/compensi) e, in misura minore, dalle attività di amministrazione immobiliare (33%).

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 32 mq.

Le unità immobiliari totali amministrare dai soggetti appartenenti al cluster sono 164, mentre le unità immobiliari gestite sono 25.

La natura giuridica prevalente tra le imprese ed i professionisti appartenenti al cluster è la ditta individuale (72% dei soggetti), seguita dalle società di persone (17%) e dalle società di capitali (11%). Coerentemente con la modalità organizzativa prevalente, raramente si riscontra la presenza di addetti oltre al titolare.

La clientela è formata per la maggior parte da condomini (46% dei ricavi/compensi) e, secondariamente, da studi professionali (36%).

L'attività professionale viene svolta in maniera preponderante in ambito comunale (84% del totale dei ricavi/compensi).

Gli studi appartenenti al cluster in esame, inoltre, a testimonianza della loro specializzazione, presentano spese di manutenzione software pari a circa 500 euro.

La dotazione di beni strumentali è limitata ad un personal computer.

CLUSTER 8 – AMMINISTRATORI DI IMMOBILI SPECIALIZZATI NEL FACILITY MANAGEMENT

NUMEROSITÀ: 40

I professionisti e le imprese appartenenti a questo cluster derivano la maggior parte dei loro ricavi/compensi dall'attività di amministrazione immobiliare (70% dei ricavi/compensi), ma sono caratterizzati dalla loro specializzazione in attività di Facility Management, da cui derivano il 20% dei ricavi/compensi. Vengono inoltre svolte attività di gestione immobiliare (7%).

Tra i servizi tipici del Facility Management assumono particolare rilevanza i servizi di gestione e manutenzione impianti (condizionamento, riscaldamento, idrosanitari, elettrici, ecc.), di manutenzione e riparazione immobili e di pulizia che sono svolti dalla quasi totalità degli appartenenti al cluster; viene inoltre offerto il servizio di giardinaggio dal 68% degli appartenenti al cluster.

Le superfici destinate allo svolgimento dell'attività ammontano a 37 mq.

Le unità immobiliari totali amministrare dai soggetti appartenenti al cluster sono 250, mentre le unità immobiliari gestite sono 30.

Le imprese ed i professionisti presentano natura giuridica di ditta individuale (55% dei soggetti), di società di persone (25%) e di società di capitali (20%) ed occupano 2 addetti.

La clientela principale è rappresentata dai condomini (69% dei ricavi/compensi) e, in misura minore, da privati (12%).

L'area di svolgimento dell'attività è limitata prevalentemente all'ambito comunale (79% del totale dei ricavi/compensi).

La dotazione di beni strumentali è limitata a 2 personal computer e 1 fotocopiatrice.

DEFINIZIONE DELLA FUNZIONE DI COMPENSO/RICAVO

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 del compenso/ricavo dei soggetti appartenenti al gruppo in esame. Per determinare tale funzione si è ricorso alla Regressione Multipla³.

La stima della "funzione di compenso/ricavo" è stata effettuata individuando la relazione tra il compenso/ricavo (variabile dipendente) e alcuni dati contabili e strutturali dei contribuenti (variabili indipendenti).

E' opportuno rilevare che prima di definire il modello di regressione si è proceduto ad effettuare un'analisi sui dati dei soggetti 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 di compenso/ricavo".

In particolare sono state escluse le imprese che presentano:

- (costo del venduto⁴ + costo per la produzione di servizi) dichiarato negativo;
- costi e spese dichiarati nel quadro F del modello superiori ai ricavi dichiarati;

ed i professionisti che presentano:

- costi e spese dichiarati nel quadro G del modello superiori ai compensi dichiarati.

Successivamente sono stati utilizzati degli indicatori economico-contabili specifici delle attività in esame:

Imprese:

- **Valore aggiunto orario** = (ricavi dichiarati - (costo del venduto + costo per la produzione dei servizi) - spese per acquisti di servizi) / (numero addetti⁵ * 312 * 8)
- **Compenso medio per unità immobiliare amministrata** = (compensi derivanti da amministrazione immobiliare⁶ / totale unità immobiliari amministrate⁷)

³ 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.

⁴ Costo del venduto = Esistenze iniziali + acquisti di merci e materie prime - rimanenze finali

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

Le frequenze relative ai non dipendenti, ad eccezione dei Collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa e degli Amministratori non soci, sono state normalizzate all'anno in base alla percentuale di lavoro prestato.

Numero addetti = (ditte individuali) 1 + numero dipendenti a tempo pieno + numero dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa + numero associati in partecipazione diversi

Numero addetti = (società) Numero dipendenti a tempo pieno + numero dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa + numero di associati in partecipazione diversi + numero soci con occupazione prevalente nell'impresa + numero soci diversi + numero amministratori non soci

- **Compenso medio per unità immobiliare gestita** = (compensi derivanti dalla gestione immobiliare / totale unità immobiliari gestite)

⁶ Compensi derivanti da amministrazione immobiliare = (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici con un unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici con un unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici con un unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici con un unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici con un unico proprietario - oltre 100 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari)

⁷ Totale unità immobiliari amministrate = (Unità immobiliare amministrate - edifici con un unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici con un unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici con un unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici con un unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici con un unico proprietario - oltre 100 unità immobiliari) + (Unità immobiliare amministrate - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari)

Professionisti:

- **Resa oraria** = compensi dichiarati – compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti all'attività professionale e artistica – spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa / (numero addetti⁸ * 50 * 48)
- **Compenso medio per unità immobiliare amministrata** = (compensi derivanti da amministrazione immobiliare⁵ / totale unità immobiliari amministrata⁶)
- **Compenso medio per unità immobiliare gestita** = (compensi derivanti dalla gestione immobiliare / totale unità immobiliari gestite)

Per ogni gruppo omogeneo, distintamente per forma giuridica e localizzazione territoriale è stata calcolata la distribuzione ventile di ciascuno degli indicatori precedentemente definiti e poi sono state selezionate le imprese che presentavano valori degli indicatori contemporaneamente all'interno di un determinato intervallo, per costituire il campione di riferimento.

Per il *valore aggiunto orario* (imprese) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 3° al 16° ventile, per il cluster 1;
- dal 1° al 19° ventile, per il cluster 6;
- dal 2° al 19° ventile, per i cluster 5, 7;
- dal 3° al 19° ventile, per il cluster 3;
- dal 4° al 19° ventile, per i cluster 2, 4;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

Per il *compenso medio per unità immobiliare amministrata* (imprese) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 1° al 19° ventile, per il cluster 2;
- dal 4° al 19° ventile, per i cluster 1, 4, 6;
- dal 5° al 19° ventile, per i cluster 3, 5;

⁸ Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all'anno in base alle giornate retribuite.

Numero addetti = (professionista che opera in forma individuale) = $1 * \text{"Fattore correttivo individuale"} + \text{numero dipendenti a tempo pieno} + \text{numero dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro}$

dove:

- "Fattore correttivo individuale" = "Peso ore settimanali dedicate all'attività" * "Peso settimane di lavoro nell'anno"

- "Peso ore settimanali dedicate all'attività" è pari a: (minor valore tra 50 e "Numero ore settimanali dedicate all'attività") / 50

- "Peso settimane di lavoro nell'anno" è pari a: (minor valore tra 48 e "Numero settimane di lavoro nell'anno") / 48

Numero addetti = (associazioni tra professionisti) = $\text{Numero dipendenti a tempo pieno} + \text{numero dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro} + \text{numero soci o associati che prestano attività nello studio} * \text{"Fattore correttivo associazioni"}$

dove:

- "Fattore correttivo associazioni" = "Peso ore settimanali dedicate all'attività" * "Peso settimane di lavoro nell'anno"

- "Peso ore settimanali dedicate all'attività" è pari a (minor valore tra 50 e "Numero ore settimanali dedicate all'attività") / "Numero soci o associati che prestano attività nello studio" / 50

- "Peso settimane di lavoro nell'anno" è pari a (minor valore tra 48 e "Numero settimane di lavoro nell'anno") / "Numero soci o associati che prestano attività nello studio" / 48

- dal 7° al 19° ventile, per il cluster 7;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

Per il *compenso medio per unità immobiliare gestita* (imprese) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 1° ventile per il cluster 7;
- dal 2° al 19° ventile, per il cluster 2;
- dal 4° al 19° ventile, per il cluster 1;
- dal 5° al 19° ventile, per il cluster 3;
- dal 6° al 19° ventile, per il cluster 5;
- dal 7° al 19° ventile, per il cluster 6;
- dal 8° al 19° ventile, per il cluster 4;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

Per la *resa oraria* (professionisti) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 1° al 19° ventile, per i cluster 3, 4;
- dal 2° al 19° ventile, per i cluster 2, 6, 7;
- dal 4° al 19° ventile, per il cluster 5;
- dal 5° al 19° ventile, per il cluster 1;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

Per il *compenso medio per unità immobiliare amministrata* (professionisti) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 2° ventile, per il cluster 5;
- dal 4° ventile, per il cluster 7;
- dal 2° al 19° ventile, per i cluster 2, 3;
- dal 3° al 19° ventile, per il cluster 1;
- dal 5° al 19° ventile, per il cluster 6;
- dal 6° al 19° ventile, per il cluster 4;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

Per il *compenso medio per unità immobiliare gestita* (professionisti) sono stati scelti i seguenti intervalli:

- dal 5° ventile, per il cluster 5;
- dal 6° ventile, per il cluster 7;
- dal 7° al 18° ventile, per il cluster 4;
- dal 2° al 19° ventile, per il cluster 1;
- dal 5° al 19° ventile, per il cluster 3;
- dal 7° al 19° ventile, per il cluster 6;
- dal 9° al 19° ventile, per il cluster 2;
- non sono stati effettuati tagli per il cluster 8.

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

Per la determinazione della “funzione di compenso/ricavo” sono state utilizzate sia variabili contabili (quadri F o G del modello) sia variabili strutturali. La scelta delle variabili significative è stata effettuata con il metodo stepwise. Una volta selezionate le variabili, la determinazione della “funzione di compenso/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).

Affinché il modello di regressione non risentisse degli effetti derivanti da soggetti anomali (outliers), sono stati esclusi tutti coloro che presentavano 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 di ricavo". Nell'allegato 7.A.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di compenso".

APPLICAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE ALL'UNIVERSO DEI CONTRIBUENTI

Per la determinazione del compenso/ricavo del singolo soggetto sono previste due fasi:

- l'Analisi Discriminante⁹;
- la stima del compenso/ricavo di riferimento.

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 contribuente al gruppo di massima probabilità; infatti, a parte il caso in cui la distribuzione di probabilità si concentri totalmente su di 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.

⁹ 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.

ALLEGATO 7.A.1

COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

TK16U

| VARIABILI | CLUSTER 1 | CLUSTER 2 | CLUSTER 3 | CLUSTER 4 | CLUSTER 5 |
|--|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Costo del venduto + Costo produzione servizi + Spese per acquisti di servizi | 1,6313 | 2,0254 | 1,6952 | 2,2979 | 2,2316 |
| Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente | 0,9040 | 1,0294 | 0,5886 | 0,9790 | 1,1084 |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale abitazioni/uffici amministrati | 69,9493 | 67,1467 | 30,4677 | 29,9226 | 43,9758 |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale box amministrati | - | - | 28,3086 | 22,7441 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale negozi amministrati | - | - | 80,5146 | 149,6950 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale dipendenti - amministrazione | - | - | 1.587,9743 | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Unità immobiliari amministrate - fino a 30 unità | - | - | 20,2058 | - | - |
| Totale spese condominiali amministrate | - | - | - | 0,0141 | - |
| Ammontare complessivo canoni di locazione | - | - | - | - | - |
| Valore unità immobiliari intermedie | - | 0,0196 | - | - | - |
| Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito | 9.480,2791 | - | - | - | - |

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

- La variabile "Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito" è calcolata come:

Numero di unità immobiliari gestite * peso di ponderazione

dove: peso di ponderazione = $\text{MIN}(\text{MAX}(\text{compenso/ricavo medio per immobile gestito}; 200); 27.000)/27.000$.

COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

TK16U

| VARIABILI | CLUSTER 6 | CLUSTER 7 | CLUSTER 8 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Costo del venduto + Costo produzione servizi + Spese per acquisti di servizi | 2,1810 | 1,8600 | 1,2493 |
| Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente | 0,9281 | 1,8600 | 1,9416 |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale abitazioni/uffici amministrati | 29,1772 | 38,8170 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale box amministrati | 20,9869 | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale negozi amministrati | - | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale dipendenti - amministrazione | - | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Unità immobiliari amministrate - fino a 30 unità | - | - | - |
| Totale spese condominiali amministrate | - | - | - |
| Ammontare complessivo canoni di locazione | 0,0598 | - | - |
| Valore unità immobiliari intermedie | - | - | - |
| Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito | - | - | - |

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

- La variabile "Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito" è calcolata come:

Numero di unità immobiliari gestite * peso di ponderazione

dove: peso di ponderazione = $\text{MIN}(\text{MAX}(\text{compenso/ricavo medio per immobile gestito}; 200); 27.000)/27.000$.

ALLEGATO 7.A.2

COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO

TK16U

| VARIABILI | CLUSTER 1 | CLUSTER 2 | CLUSTER 3 | CLUSTER 4 | CLUSTER 5 |
|---|------------|-----------|-------------|------------|-----------|
| Consumi | 2,8559 | 2,7971 | 2,9056 | 3,0989 | 2,6000 |
| Altre spese | 2,8559 | 2,7971 | 1,6306 | 1,7693 | 2,6000 |
| Spese per prestazioni di lavoro dipendente | - | - | 0,8856 | - | - |
| Compensi corrisposti a terzi | - | - | 0,8323 | - | - |
| Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa | - | - | 1,1478 | - | - |
| Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa + Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica | 1,6086 | 2,7971 | - | 0,7883 | 0,9196 |
| Numero di soci o associati che prestano attività nello studio * Fattore correttivo associazioni | - | - | 17.324,2017 | 5.627,2788 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale abitazioni/uffici amministrati | 42,7278 | 42,1310 | 22,2154 | 19,2728 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale box amministrati | - | - | 22,2223 | 15,6118 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale negozi amministrati | - | - | 20,6342 | 46,2848 | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale dipendenti - amministrazione | - | - | - | 643,5635 | 1630,0879 |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Unità immobiliari amministrate - fino a 30 unità | - | - | - | 18,7580 | - |
| Totale spese condominiali amministrate | - | - | 0,0072 | 0,0087 | 0,0254 |
| Valore unità immobiliari intermedie | - | 0,0678 | - | - | - |
| Spese per prestazioni di lavoro di collaborazione coordinata e continuativa riferite a personale di segreteria e/o amministrativo | - | - | - | -0,5287 | - |
| Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito | 4.607,5218 | - | - | - | - |

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

- La variabile "Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito" è calcolata come:

Numero di unità immobiliari gestite * peso di ponderazione

dove: peso di ponderazione = $\text{MIN}(\text{MAX}(\text{compenso/ricavo medio per immobile gestito}; 200); 27.000)/27.000$.

COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO

TK16U

| VARIABILI | CLUSTER 6 | CLUSTER 7 | CLUSTER 8 |
|---|-------------|-----------|-----------|
| Consumi | 1,3332 | 1,2077 | 2,1503 |
| Altre spese | 1,3332 | 1,2077 | 2,1503 |
| Spese per prestazioni di lavoro dipendente | 1,0271 | - | - |
| Compensi corrisposti a terzi | 0,8549 | - | - |
| Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa | 1,8841 | - | - |
| Spese per prestazioni di lavoro dipendente + Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa + Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica | - | 1,2077 | 1,2951 |
| Numero di soci o associati che prestano attività nello studio * Fattore correttivo associazioni | 37.777,1846 | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale abitazioni/uffici amministrati | 15,0344 | 43,7481 | 26,0598 |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale box amministrati | - | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale negozi amministrati | - | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Totale dipendenti - amministrazione | 1.144,2679 | - | - |
| Edifici con unico proprietario - edifici in condominio: Unità immobiliari amministrate - fino a 30 unità | 24,9149 | - | - |
| Totale spese condominiali amministrate | 0,0059 | - | - |
| Valore unità immobiliari intermedie | - | - | - |
| Spese per prestazioni di lavoro di collaborazione coordinata e continuativa riferite a personale di segreteria e/o amministrativo | - | - | - |
| Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito | - | - | - |

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

- La variabile "Numero di unità immobiliari gestite ponderate per il compenso/ricavo medio per immobile gestito" è calcolata come:

Numero di unità immobiliari gestite * peso di ponderazione

dove: peso di ponderazione = $\text{MIN}(\text{MAX}(\text{compenso/ricavo medio per immobile gestito}; 200); 27.000)/27.000$.

ALLEGATO 7.B

VARIABILI DELL'ANALISI DISCRIMINANTE

QUADRO A DEL MODELLO ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE:

- Numero delle giornate retribuite per i dipendenti a tempo pieno
- Numero delle giornate retribuite per i dipendenti a tempo parziale e assunti con contratto di formazione e lavoro
- Numero di collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio
- Numero di soci o associati che prestano attività nello studio
- Percentuale di lavoro prestato dei collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale
- Percentuale di lavoro prestato dei familiari diversi da quelli di cui al rigo precedente che prestano attività nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dei associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dei associati in partecipazione diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Percentuale di lavoro prestato dei soci con occupazione prevalente nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dei soci diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Numero di amministratori non soci

QUADRO B DEL MODELLO ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE:

- Unità immobiliare destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività - Superficie complessiva (Mq)

QUADRO D DEL MODELLO ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE:

- Altri elementi specifici: Ore settimanali dedicate all'attività
- Altri elementi specifici: Settimane di lavoro nell'anno

QUADRO D DEL QUESTIONARIO:

- Tipologia dell' attività: Amministrazione immobiliare di edifici
- Tipologia dell' attività: Gestione immobiliare
- Tipologia dell' attività: Facility Management
- Tipologia dell' attività: Intermediazione e consulenza immobiliare
- Tipologia dell' attività: Brokeraggio assicurativo
- Tipologia dell' attività: Contabilità ed elaborazione dati
- Unità immobiliare amministrate - di cui abitazioni / uffici - edifici con un unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui abitazioni / uffici - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui negozi - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui box - edifici con un unico proprietario - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui box - edifici in condominio - fino a 10 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrate - di cui abitazioni / uffici - edifici con un unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari

- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici con un unico proprietario - da 11 a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici in condominio - da 11 a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici con un unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici con un unico proprietario - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici in condominio - da 31 a 60 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici con un unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici con un unico proprietario - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici in condominio - da 61 a 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici con un unico proprietario - oltre 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui abitazioni / uffici - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - oltre 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui negozi - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici con un unico proprietario - oltre 100 unità immobiliari
- Unità immobiliare amministrata - di cui box - edifici in condominio - oltre 100 unità immobiliari
- Gestione immobiliare: Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)
- Facility Management: Unità immobiliari amministrata gestite con Facility Management di cui: occupate da enti pubblici
- Facility Management: Unità immobiliari amministrata gestite con Facility Management di cui: destinate ad uffici e studi privati
- Facility Management: Unità immobiliari amministrata gestite con Facility Management di cui: destinate ad uso commerciale

- Facility Management: Unità immobiliari amministrare gestite con Facility Management di cui: destinate a hotel/residence/villaggi turistici
- Facility Management: servizi offerti: Gestione e manutenzione impianti (condizionamento, riscaldamento, idrosanitari, elettrici, ecc.)
- Facility Management: servizi offerti: Manutenzione e riparazione immobili
- Facility Management: servizi offerti: Pulizia
- Tipologia della clientela: Studi professionali
- Tipologia della clientela: Condomini
- Tipologia della clientela: Agenzie/intermediari immobiliari
- Tipologia della clientela: Altri imprenditori individuali e società di persone
- Tipologia della clientela: Società di capitali
- Tipologia della clientela: Privati
- Elementi contabili specifici: Assicurazioni R.C. professionali obbligatorie
- Elementi contabili specifici: Acquisti e abbonamenti giornali/riviste/pubblicazioni/banche dati
- Elementi contabili specifici: Spese di aggiornamento professionale.