

ALLEGATO 4

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

STUDIO DI SETTORE UK16U

CRITERI PER L'EVOLUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

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

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello Studio di Settore UK16U, evoluzione dello studio TK16U.

Oggetto dello studio sono le attività economiche rispondenti ai codici ATECO 2007:

- 68.32.00 - Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi;
- 81.10.00 - Servizi integrati di gestione agli edifici.

La finalità perseguita è di determinare un "ricavo/compenso potenziale" attribuibile ai contribuenti cui si applica lo Studio di Settore tenendo conto non solo di variabili contabili, ma anche di variabili strutturali in grado di influenzare il risultato di un'impresa o 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.

L'evoluzione dello studio di settore è stata condotta analizzando il modello TK16U per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli Studi di Settore per il periodo d'imposta 2006 trasmesso dai contribuenti unitamente al modello UNICO 2007.

I contribuenti interessati sono risultati pari a 13.203.

Sui 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, l'esclusione di 1.597 posizioni.

I principali motivi di esclusione sono stati:

- ricavi/compensi dichiarati maggiori di 7.500.000 euro;
- quadro F (elementi contabili) non compilato;
- quadro G (elementi contabili) non compilato;
- quadro D (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia dell'attività (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 11.606.

IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

Per suddividere 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*;
- 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, 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, alle diverse tipologie di attività, etc.; 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.

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 soggetti (cluster); in tal modo è possibile raggruppare i soggetti 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/COMPENSO

Una volta suddivisi i soggetti in gruppi omogenei è necessario determinare, per ciascun gruppo omogeneo, la funzione matematica che meglio si adatta all'andamento dei ricavi/compensi dei soggetti appartenenti allo stesso gruppo. Per determinare tale funzione si è ricorso alla Regressione Multipla.

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.

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

È opportuno rilevare che prima di definire il modello di regressione è stata effettuata un'analisi sui dati dei soggetti per verificare le condizioni di "coerenza 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 ricavo/compenso".

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

attività di impresa:

- *Valore aggiunto per addetto;*
- *Margine operativo lordo per addetto non dipendente.*

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.

attività di lavoro autonomo:

- *Resa oraria per addetto.*

Le formule degli indicatori economico-contabili sono riportate nel Sub Allegato 4.C.1. per l'attività di impresa e nel Sub Allegato 4.C.2 per l'attività di lavoro autonomo.

Per ogni gruppo omogeneo è stata calcolata la distribuzione ventilica² di ciascuno degli indicatori precedentemente definiti. Tali distribuzioni sono state costruite distintamente anche in base all'appartenenza ai gruppi territoriali definiti utilizzando i risultati di uno studio relativo alla "territorialità generale a livello provinciale"³ che ha avuto come obiettivo la suddivisione del territorio nazionale in aree omogenee in rapporto al:

- grado di benessere;
- livello di qualificazione professionale;
- struttura economica.

In seguito, ai fini della determinazione del campione di riferimento, sono stati selezionati i soggetti che presentavano valori degli indicatori contemporaneamente all'interno dell'intervallo definito per ciascun indicatore.

Nel Sub Allegato 4.D.1 vengono riportati gli intervalli scelti per la selezione del campione di riferimento per l'attività di impresa e nel Sub Allegato 4.D.2 vengono riportati gli intervalli scelti per la selezione del campione di riferimento per l'attività di lavoro autonomo.

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

Per la determinazione della "funzione di ricavo/compenso" sono state utilizzate sia variabili contabili sia variabili strutturali. La scelta delle variabili significative è stata effettuata con il metodo "stepwise"⁴. Una volta selezionate le variabili, la determinazione della "funzione di ricavo/compenso" si è ottenuta applicando il metodo dei minimi quadrati generalizzati, che consente di controllare l'eventuale presenza di variabilità legata a fattori dimensionali (eteroschedasticità).

Nel Sub Allegato 4.H.1 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di ricavo" per l'attività di impresa, nel Sub Allegato 4.H.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di compenso" per l'attività di lavoro autonomo.

APPLICAZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

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

- *Analisi Discriminante;*

² Nella terminologia statistica, si definisce "distribuzione ventilica" 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 I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

⁴ 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.

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

ANALISI DISCRIMINANTE

L'Analisi Discriminante è una tecnica statistica che consente di associare ogni soggetto 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 i contribuenti 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, in relazione al gruppo omogeneo di appartenenza.

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

attività di impresa:

- *Valore aggiunto per addetto;*
- *Margine operativo lordo per addetto non dipendente;*
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata;*
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita.*

attività di lavoro autonomo:

- *Resa oraria per addetto;*
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata;*
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita.*

Ai fini della individuazione dell'intervallo di coerenza economica, per gli indicatori utilizzati sono state analizzate le distribuzioni ventili differenziate per gruppo omogeneo e sulla base della "territorialità generale a livello provinciale".

In caso di assegnazione a più gruppi omogenei, i valori soglia di coerenza economica vengono ponderati con le relative probabilità di appartenenza. Inoltre, i valori soglia di coerenza economica vengono ponderati anche sulla base della percentuale di appartenenza alle diverse aree territoriali.

Le formule degli indicatori utilizzati e i relativi valori soglia di coerenza sono riportati, rispettivamente, nel Sub Allegato 4.C.1 e nel Sub Allegato 4.E.1 per l'attività di impresa, e nel Sub Allegato 4.C.2 e nel Sub Allegato 4.E.2 per l'attività di lavoro autonomo.

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.

L'indicatore di normalità economica individuato per l'attività di impresa è il seguente:

- *Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi.*

L'indicatore di normalità economica individuato per l'attività di lavoro autonomo è il seguente:

- *Incidenza delle altre componenti negative sui compensi.*

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

Ai fini della individuazione dei valori soglia di normalità economica, per tali indicatori sono state analizzate le distribuzioni ventiliche differenziate per gruppo omogeneo. In caso di assegnazione a più gruppi omogenei, i valori soglia di normalità economica vengono ponderati con le relative probabilità di appartenenza.

Le formule degli indicatori utilizzati e i relativi valori soglia di normalità economica sono riportati, rispettivamente, nel Sub Allegato 4.C.1 e nel Sub Allegato 4.F.1 per l'attività di impresa, e nel Sub Allegato 4.C.2 e nel Sub Allegato 4.F.2 per l'attività di lavoro autonomo.

INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE SUI RICAVI

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 per i "Ricavi da congruità".

Nel caso in cui il valore dichiarato dei "Costi residuali di gestione" si posiziona al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte di costi eccedente tale valore costituisce parametro di riferimento per la determinazione dei maggiori ricavi da normalità economica, calcolati moltiplicando tale parte eccedente per il relativo coefficiente.

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

In caso di assegnazione a più gruppi omogenei, il coefficiente viene ponderato sulla base delle relative probabilità di appartenenza.

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

Cluster	Coefficiente
1	1,1676
2	1,1707
3	1,1969
4	1,1190
5	1,2751
6	1,6864
7	1,0827

INCIDENZA DELLE ALTRE COMPONENTI NEGATIVE SUI COMPENSI

Per ogni contribuente, si determina il valore massimo ammissibile per la variabile "Altre componenti negative" moltiplicando la soglia massima di normalità economica dell'indicatore per i "Compensi da congruità".

Nel caso in cui il valore dichiarato delle "Altre componenti negative" si posiziona al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte di costi eccedente tale valore costituisce parametro di riferimento per

la determinazione dei maggiori compensi da normalità economica, calcolati moltiplicando tale parte eccedente per il relativo coefficiente.

Tale coefficiente è stato calcolato, distintamente per gruppo omogeneo (cluster), come rapporto tra l'ammontare del compenso puntuale, derivante dall'applicazione delle funzioni di compenso dello studio di settore alle sole variabili contabili di costo, e l'ammontare delle stesse variabili contabili di costo (vedi tabella 2).

In caso di assegnazione a più gruppi omogenei, il coefficiente viene ponderato sulla base delle relative probabilità di appartenenza.

Tabella 2 – Coefficienti di determinazione dei maggiori compensi da applicarsi alle altre componenti negative

Cluster	Coefficiente
1	2,2802
2	1,7124
3	1,1002
4	1,9414
5	1,2503
6	2,7443

ANALISI DELLA CONGRUITÀ

Per ogni gruppo omogeneo vengono calcolati il ricavo/compenso puntuale, come somma dei prodotti fra i coefficienti del gruppo stesso e le variabili del soggetto, e il ricavo/compenso minimo, determinato sulla base dell'intervallo di confidenza al livello del 99,99%⁵.

La media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei ricavi/compensi puntuali di ogni gruppo omogeneo costituisce il "ricavo/compenso puntuale di riferimento" del soggetto.

La media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei ricavi/compensi minimi di ogni gruppo omogeneo costituisce il "ricavo/compenso minimo ammissibile" del soggetto.

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

Nel Sub Allegato 4.G vengono riportate, per l'attività di impresa, 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.H.1 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di ricavo" per l'attività di impresa, nel Sub Allegato 4.H.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della "funzione di compenso" per l'attività di lavoro autonomo.

⁵ Nella terminologia statistica, per "intervallo di confidenza" si intende un intervallo, posizionato intorno al ricavo/compenso 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/compenso del contribuente. Il limite inferiore dell'intervallo di confidenza costituisce il ricavo/compenso minimo.

SUB ALLEGATI

SUB ALLEGATO 4.A - DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

La suddivisione dei contribuenti in gruppi omogenei è avvenuta in funzione di due elementi principali:

- tipologia dell'attività;
- dimensione, struttura dello studio e numero di unità immobiliari amministrate.

La tipologia dell'attività ha permesso di individuare i contribuenti che svolgono le attività di amministrazione immobiliare (cluster 3, 4 e 5), gestione immobiliare (cluster 1), Facility Management (cluster 7). Sono stati altresì evidenziati gli studi di intermediazione, consulenza ed amministrazione immobiliare (cluster 2) ed i soggetti che erogano servizi di contabilità, elaborazione dati ed amministrazione immobiliare (cluster 6).

La dimensione e la struttura dello studio professionale, unitamente al numero di unità immobiliari amministrate, ha portato alla differenziazione tra amministratori di condominio (cluster 4), studi di amministrazione condominiale di piccole dimensioni (cluster 5) e studi di amministrazione condominiale di più grandi dimensioni (cluster 3).

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 – GESTIONE IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 582

Questo cluster è formato da contribuenti la cui attività principale è la gestione immobiliare (75% dei compensi/ricavi complessivi).

Si tratta soprattutto di imprese (72% del totale) nelle quali operano 1-2 addetti (si fa ricorso a personale dipendente solo nel 17% dei casi) e che si avvalgono di 46 metri quadrati di locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività.

Il numero di unità immobiliari gestite, esclusi i terreni, è pari a 69. L'attività si sostanzia nella quasi totalità dei casi nella gestione della locazione con un ammontare complessivo dei canoni di locazione pari a 466.000 euro.

La clientela è composta soprattutto da privati (un terzo dei compensi/ricavi) e da società di capitali (58% dei compensi/ricavi per il 45% dei soggetti).

CLUSTER 2 – STUDI DI INTERMEDIAZIONE, CONSULENZA ED AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE

NUMEROSITÀ: 164

I soggetti raggruppati nel presente cluster operano nel campo immobiliare occupandosi di intermediazione e consulenza (53% dei compensi/ricavi) e di amministrazione di edifici (30%).

Per quanto riguarda l'attività di amministrazione condominiale, più della metà dei contribuenti amministra 15 edifici fino a 30 unità immobiliari (in totale 243 unità immobiliari, di cui 176 abitazioni o uffici) ed un terzo dei soggetti amministra 8 edifici con più di 30 unità immobiliari (in totale 376 unità immobiliari, di cui 234 abitazioni o uffici).

Il 64% dei soggetti è organizzato sotto forma di impresa ed il 36% svolge la libera professione. Il numero di addetti è pari a 2 (lavoratori dipendenti nel 23% dei casi) ed i locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività coprono una superficie di 49 metri quadrati.

La clientela è composta principalmente da condomini (31% dei compensi/ricavi), privati (27%) e società di capitali (21%).

CLUSTER 3 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DI PIÙ GRANDI DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 650

All'interno del cluster in esame sono classificati studi di amministrazione immobiliare (92% dei compensi/ricavi) che si caratterizzano per l'elevato numero di unità immobiliari amministrate (1.698 abitazioni o uffici, 117 negozi e 748 box) e per il numero di edifici complessivamente amministrati (57 edifici fino a 30 unità immobiliari e 27 edifici con più di 30 unità immobiliari). Anche le spese condominiali amministrate risultano essere molto elevate (1.969.000 di euro).

Si tratta di studi più strutturati rispetto alla media di settore: il numero di addetti è pari a 3-4 (2 dei quali lavoratori dipendenti) ed i locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività si estendono su 102 metri quadrati. Si tratta di professionisti nel 56% dei casi e di imprese nel 44%.

Coerentemente con il tipo di attività svolta, la clientela che apporta la quasi totalità dei compensi/ricavi (90%) è costituita da condomini.

CLUSTER 4 – AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

NUMEROSITÀ: 5.924

Questo cluster è formato in prevalenza da professionisti (88% del totale) che svolgono l'attività di amministrazione immobiliare (93% dei compensi/ricavi).

Il servizio viene in genere erogato dal solo titolare senza ausilio di dipendenti o collaboratori, nella metà circa dei casi all'interno di locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività di 29 metri quadrati e nell'altra metà all'interno dell'abitazione in uso promiscuo.

Si segnala che il 20% dei soggetti dichiara di essere pensionato e che il 17% dichiara di prestare lavoro in qualità di dipendente a tempo pieno o a tempo parziale.

L'amministrazione viene curata per: 10 edifici con un numero di unità immobiliari inferiore a 30 e 3 edifici con un numero di unità immobiliari superiore a tale limite; il numero complessivo di abitazioni o uffici amministrati è pari a 136.

Coerentemente con il tipo di attività svolta, la clientela che apporta la quasi totalità dei compensi/ricavi (91%) è costituita da condomini.

CLUSTER 5 – STUDI DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE DI PICCOLE DIMENSIONI

NUMEROSITÀ: 4.016

All'interno di questo cluster sono classificati contribuenti che svolgono l'attività di amministrazione immobiliare (95% dei compensi/ricavi) all'interno di studi di piccole dimensioni (la superficie dei locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività è di 50 metri quadrati).

Si tratta soprattutto di lavoratori autonomi (tre quarti del totale) che nel 22% dei casi si avvalgono della collaborazione di un lavoratore dipendente; il 13% dei soggetti del cluster dichiara di essere pensionato.

L'attività si espleta principalmente nell'amministrazione di 632 abitazioni o uffici, 35 negozi e 226 box situati all'interno di 29 edifici composti da meno di 30 unità immobiliari e di 11 edifici composti da più di 30 unità immobiliari. Il totale delle spese condominiali amministrate ammonta a 632.000 euro.

Coerentemente con il tipo di attività svolta, la clientela che apporta la quasi totalità dei compensi/ricavi (94%) è costituita da condomini.

CLUSTER 6 - SERVIZI DI CONTABILITÀ, ELABORAZIONE DATI ED AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

NUMEROSITÀ: 185

Il cluster in esame è formato da contribuenti che svolgono le attività di contabilità ed elaborazione dati (74% dei compensi/ricavi) e di amministrazione immobiliare (22%).

Si tratta soprattutto di liberi professionisti (tre quarti del totale) che operano in locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività di ridotte dimensioni (25 metri quadrati) e che quasi mai si avvalgono di dipendenti o collaboratori.

Per quanto riguarda l'attività di amministrazione immobiliare, si rileva l'amministrazione di 9 edifici fino a 30 unità immobiliari e di 10 edifici oltre 30 unità immobiliari per il 38% dei soggetti; il numero complessivo di abitazioni o uffici amministrati è pari a 152.

La clientela di riferimento è rappresentata da condomini (66% dei compensi/ricavi); il 25% dei soggetti opera nei confronti di studi professionali (57% dei compensi/ricavi).

CLUSTER 7 - FACILITY MANAGEMENT

NUMEROSITÀ: 57

Questo cluster è formato da imprese che svolgono l'attività di Facility Management (80% dei compensi/ricavi).

La gestione integrata dei servizi agli immobili, svolta su 7 edifici dal 54% dei soggetti, comprende: la manutenzione e riparazione (effettuata dal 68% delle imprese), la gestione e la manutenzione degli impianti (67%), la pulizia (61%), la gestione e manutenzione della rete telefonica (32%) ed informatica (23%), il giardinaggio (30%), gli adempimenti relativi alla sicurezza ex legge 626/94 (28%), la vigilanza (23%) ed il portierato (12%).

Si tratta prevalentemente di contribuenti organizzati sotto forma societaria (72% di capitali e 18% di persone) che impiegano 3-4 addetti (lavoratori dipendenti nella metà dei casi); le superfici dei locali destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività si estendono su 77 metri quadrati.

La clientela è formata soprattutto da società di capitali che apportano il 48% dei ricavi.

SUB ALLEGATO 4.B - VARIABILI DELL'ANALISI DISCRIMINANTE

- Mesi di attività nel corso del periodo d'imposta

QUADRO A:

- Numero delle giornate retribuite per i dipendenti a tempo pieno
- Numero delle giornate retribuite per i dipendenti a tempo parziale, assunti con contratto di formazione e lavoro, di inserimento, a termine, di lavoro intermittente, di lavoro ripartito; personale con contratto di fornitura di lavoro temporaneo o di somministrazione di 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 dai collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale
- Percentuale di lavoro prestato dai familiari diversi da quelli di cui al rigo precedente che prestano attività nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dagli associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dagli associati in partecipazione diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Percentuale di lavoro prestato dai soci con occupazione prevalente nell'impresa
- Percentuale di lavoro prestato dai soci diversi da quelli di cui al rigo precedente
- Numero di amministratori non soci

QUADRO B:

- Metri quadri delle superfici locali destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività

QUADRO D:

- 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: Contabilità ed elaborazione dati
- Unità immobiliari amministrate - di cui abitazioni/uffici - edifici con un unico proprietario - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui abitazioni/uffici - edifici in condominio - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui negozi - edifici in condominio - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui box - edifici con un unico proprietario - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui box - edifici in condominio - fino a 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui abitazioni/uffici - edifici con un unico proprietario - oltre 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui abitazioni/uffici - edifici in condominio - oltre 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrate - di cui negozi - edifici con un unico proprietario - oltre 30 unità immobiliari

- Unità immobiliari amministrare - di cui negozi - edifici in condominio - oltre 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrare - di cui box - edifici con un unico proprietario - oltre 30 unità immobiliari
- Unità immobiliari amministrare - di cui box - edifici in condominio - oltre 30 unità immobiliari
- Facility management: Unità immobiliari gestite con Facility Management
- Tipologia della clientela: Condomini

SUB ALLEGATO 4.C.1 – FORMULE DEGLI INDICATORI – ATTIVITA' DI IMPRESA

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

- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata* = (Totale compensi o ricavi derivanti da Amministrazione immobiliare)/(Totale unità immobiliari amministrate⁶);
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita* = (Totale compensi o ricavi derivanti dalla gestione immobiliare (escluso i terreni))/(Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni));
- *Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi* = (Costi residuali di gestione*100)/(Ricavi da congruità);
- *Margine operativo lordo per addetto non dipendente* = (Margine operativo lordo/1.000)/(Numero addetti non dipendenti⁷);
- *Valore aggiunto per addetto* = (Valore aggiunto/1000)/(Numero addetti⁸).

⁶ La definizione del Totale unità immobiliari amministrate è riportata nel Sub Allegato 4.H.1.

⁷ Le frequenze relative ai soci, agli associati, ai collaboratori dell'impresa familiare, al coniuge dell'azienda coniugale e ai familiari diversi sono normalizzate all'anno in base alla percentuale di lavoro prestato.

Le frequenze relative agli amministratori non soci e al titolare sono normalizzate all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo d'imposta.

Numero addetti non dipendenti = (ditte individuali) Titolare + 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 non dipendenti = (società) Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione che apportano lavoro prevalentemente nell'impresa + numero associati in partecipazione diversi + numero soci con occupazione prevalente nell'impresa + numero soci diversi + numero amministratori non soci

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

Le frequenze relative ai collaboratori coordinati e continuativi sono normalizzate all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo d'imposta.

Numero addetti = (ditte individuali) Numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio + numero addetti non dipendenti

Numero addetti = (società) Numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa o nello studio + numero addetti non dipendenti

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);
- **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 + Altre componenti negative - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro;
- **Costo del venduto** = Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci + Esistenze iniziali - Rimanenze finali;
- **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 operativo lordo** = [(Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso) - (Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi + Altri costi per servizi + Costo per il godimento di beni di terzi + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa + Oneri diversi di gestione + Altre componenti negative - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro)];
- **Ricavi da congruità** = Ricavo puntuale di riferimento da analisi della congruità;
- **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;
- **Totale compensi o ricavi derivanti da amministrazione immobiliare** = (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari);
- **Valore aggiunto** = [(Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso) - (Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi + Spese per acquisti di servizi + Altri costi per servizi + Costo per il godimento di beni di terzi + Oneri diversi di gestione + Altre componenti negative - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro)].

SUB ALLEGATO 4.C.2 – FORMULE DEGLI INDICATORI – ATTIVITA' DI LAVORO AUTONOMO

Di seguito sono riportate le formule degli indicatori economico-contabili utilizzati in costruzione e/o applicazione dello studio di settore per l'attività di lavoro autonomo:

- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata* = (Totale compensi o ricavi derivanti da Amministrazione immobiliare)/(Totale unità immobiliari amministrata⁹);
- *Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita* = (Totale compensi o ricavi derivanti dalla gestione immobiliare (escluso i terreni))/(Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni));
- *Incidenza delle altre componenti negative sui compensi* = (Altre componenti negative * 100)/(Compensi da congruità);
- *Resa oraria per addetto* = (Compensi dichiarati - Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa - Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica)/(Numero addetti¹⁰ * 50 * 48).

⁹ La definizione del Totale unità immobiliari amministrata è riportata nel Sub Allegato 4.H.2.

¹⁰ Le frequenze relative ai dipendenti sono state normalizzate all'anno in base alle giornate retribuite.

Numero addetti = "Fattore correttivo individuale" + Numero dipendenti

(professionista che opera in forma individuale) 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 "Valore massimo delle settimane di lavoro nell'anno" e Numero di settimane di lavoro nell'anno)/48;

Il "Valore massimo delle settimane di lavoro nell'anno", ovvero 48 settimane, è normalizzato all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo d'imposta.

Numero addetti = Numero soci o associati che prestano attività nello studio * "Fattore correttivo associazioni" + Numero dipendenti

(associazioni tra professionisti) 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 "Valore massimo delle settimane di lavoro nell'anno" e (Numero di settimane di lavoro nell'anno/Numero soci o associati che prestano attività nello studio))/48.

Il "Valore massimo delle settimane di lavoro nell'anno", ovvero 48 settimane, è normalizzato all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo d'imposta.

Dove:

- *Altre componenti negative* = Altre componenti negative¹¹;
- *Compenso da congruità* = Compenso puntuale di riferimento da analisi della congruità;
- *Totale compensi o ricavi derivanti da amministrazione immobiliare* = (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Totale compensi o ricavi ordinari relativi ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

¹¹ In costruzione l'informazione relativa alle altre componenti negative è stata desunta dal quadro RE del modello UNICO 2007.

SUB ALLEGATO 4.D.1 - INTERVALLI PER LA SELEZIONE DEL CAMPIONE - ATTIVITA' DI IMPRESA

Cluster	Modalità di distribuzione	Valore aggiunto per addetto (in migliaia di euro)		Margine operativo lordo per addetto non dipendente (in migliaia di euro)	
		Ventile minimo	Ventile massimo	Ventile minimo	Ventile massimo
1	Gruppo territoriale 2 e 5	11°	19°	11°	nessuno
1	Gruppo territoriale 1 e 3	10°	19°	10°	nessuno
2	Gruppo territoriale 2 e 5	15°	nessuno	15°	nessuno
2	Gruppo territoriale 1 e 3	8°	19°	9°	nessuno
3	Gruppo territoriale 2 e 5	12°	nessuno	8°	nessuno
3	Gruppo territoriale 1 e 3	4°	19°	4°	nessuno
4	Gruppo territoriale 2 e 5	13°	20°	14°	nessuno
4	Gruppo territoriale 1 e 3	13°	19°	13°	nessuno
5	Gruppo territoriale 2 e 5	7°	nessuno	6°	nessuno
5	Gruppo territoriale 1 e 3	6°	nessuno	6°	nessuno
6	Gruppo territoriale 2 e 5	nessuno	nessuno	nessuno	nessuno
6	Gruppo territoriale 1 e 3	nessuno	nessuno	nessuno	nessuno
7	Gruppo territoriale 2 e 5	nessuno	nessuno	nessuno	nessuno
7	Gruppo territoriale 1 e 3	nessuno	nessuno	nessuno	nessuno

SUB ALLEGATO 4.D.2 - INTERVALLI PER LA SELEZIONE DEL CAMPIONE - ATTIVITA' DI LAVORO AUTONOMO

Cluster	Modalità di distribuzione	Resa oraria per addetto	
		Ventile minimo	Ventile massimo
1	Gruppo territoriale 2 e 5	5°	nessuno
1	Gruppo territoriale 1 e 3	5°	19°
2	Gruppo territoriale 2 e 5	nessuno	nessuno
2	Gruppo territoriale 1 e 3	nessuno	nessuno
3	Gruppo territoriale 2 e 5	12°	nessuno
3	Gruppo territoriale 1 e 3	5°	19°
4	Gruppo territoriale 2 e 5	8°	19°
4	Gruppo territoriale 1 e 3	6°	19°
5	Gruppo territoriale 2 e 5	6°	19°
5	Gruppo territoriale 1 e 3	4°	19°
6	Gruppo territoriale 2 e 5	8°	19°
6	Gruppo territoriale 1 e 3	7°	19°

SUB ALLEGATO 4.E.1 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI COERENZA - ATTIVITA' DI IMPRESA

Cluster	Modalità di distribuzione	Valore aggiunto per addetto (in migliaia di euro)		Margine operativo lordo per addetto non dipendente (in migliaia di euro)		Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata		Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita	
		Soglia minima	Soglia minima	Soglia minima	Soglia massima	Soglia minima	Soglia massima	Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2 e 5	20,28	73,94	20,28	99999	46,30	344,81	133,33	11.529,00
1	Gruppo territoriale 1 e 3	21,98	92,58	21,98	99999	54,29	344,81	204,23	12.792,00
2	Gruppo territoriale 2 e 5	18,93	80,00	18,93	99999	45,60	213,33	115,59	5.000,00
2	Gruppo territoriale 1 e 3	20,07	80,00	20,07	99999	52,92	213,33	129,17	5.000,00
3	Gruppo territoriale 2 e 5	22,98	90,00	22,98	99999	44,43	200,00	98,56	17.802,65
3	Gruppo territoriale 1 e 3	25,54	90,00	25,54	99999	46,66	200,00	105,18	17.802,65
4	Gruppo territoriale 2 e 5	16,43	80,00	16,43	99999	40,46	290,88	88,61	5.164,58
4	Gruppo territoriale 1 e 3	19,07	80,00	19,07	99999	51,35	324,42	106,93	5.164,58
5	Gruppo territoriale 2 e 5	19,38	80,00	19,38	99999	45,72	200,00	80,08	10.000,00
5	Gruppo territoriale 1 e 3	22,29	80,00	22,29	99999	49,93	200,00	108,55	10.000,00
6	Gruppo territoriale 2 e 5	16,43	77,65	16,43	99999	48,92	200,00	100,00	5.000,00
6	Gruppo territoriale 1 e 3	20,16	77,65	20,16	99999	48,92	200,00	100,00	5.000,00
7	Gruppo territoriale 2 e 5	22,30	88,22	22,30	99999	60,74	200,00	105,66	8.099,43
7	Gruppo territoriale 1 e 3	24,96	88,22	24,96	99999	60,74	200,00	105,66	8.099,43

SUB ALLEGATO 4.E.2 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI COERENZA - ATTIVITA' DI LAVORO AUTONOMO

Cluster	Modalità di distribuzione	Resa oraria per addetto		Compenso o ricavo medio per unità immobiliare amministrata		Compenso o ricavo medio per unità immobiliare gestita	
		Soglia minima	Soglia massima	Soglia minima	Soglia massima	Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2 e 5	12,83	48,93	47,81	208,33	122,36	1.920,00
1	Gruppo territoriale 1 e 3	16,25	48,93	53,39	221,10	170,00	3.065,50
2	Gruppo territoriale 2 e 5	13,28	52,45	46,21	173,35	122,03	892,86
2	Gruppo territoriale 1 e 3	14,52	52,45	54,52	226,10	151,03	892,86
3	Gruppo territoriale 2 e 5	19,63	58,32	45,10	200,00	100,00	1.318,76
3	Gruppo territoriale 1 e 3	20,95	58,32	48,74	200,00	100,00	1.318,76
4	Gruppo territoriale 2 e 5	12,61	50,65	46,09	231,25	100,00	702,62
4	Gruppo territoriale 1 e 3	14,43	53,17	50,88	231,25	100,00	702,62
5	Gruppo territoriale 2 e 5	13,27	50,00	45,61	200,00	93,91	2.320,00
5	Gruppo territoriale 1 e 3	15,82	50,00	48,73	200,00	100,00	2.320,00
6	Gruppo territoriale 2 e 5	13,19	53,38	47,45	152,32	94,07	463,53
6	Gruppo territoriale 1 e 3	15,00	53,38	49,01	174,57	98,35	463,53

**SUB ALLEGATO 4.F.1 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI NORMALITÀ
ECONOMICA - ATTIVITA' DI IMPRESA**

	Cluster	Modalità di distribuzione	Soglia massima
Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi	1	Tutti i soggetti	6,19
	2	Tutti i soggetti	4,64
	3	Tutti i soggetti	4,52
	4	Tutti i soggetti	5,39
	5	Tutti i soggetti	5,11
	6	Tutti i soggetti	6,47
	7	Tutti i soggetti	4,24

**SUB ALLEGATO 4.F.2 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI NORMALITÀ
ECONOMICA - ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO**

INDICATORE	Cluster	Modalità di distribuzione	Soglia massima
Incidenza delle altre componenti negative sui compensi	1	Tutti i soggetti	43,00
	2	Tutti i soggetti	35,00
	3	Tutti i soggetti	35,00
	4	Tutti i soggetti	40,00
	5	Tutti i soggetti	35,00
	6	Tutti i soggetti	35,00

SUB ALLEGATO 4.G - 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*¹² = 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*¹² = 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.

¹² Se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

SUB ALLEGATO 4.H.1 - COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

VARIABILI	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6	CLUSTER 7
Costo del venduto + Costo per la produzione di servizi* + Spese per acquisti di servizi	1,1555	1,3418	1,5569	1,0643	1,8793	3,2377	0,9733
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	0,8840	0,9327	0,4297	1,0643	1,1074	0,6649	1,1979
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa	1,3816	1,1503	1,3216	1,5062	1,0155	1,6248	1,1367
Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi (numero normalizzato) e Soci e associati in partecipazione (numero normalizzato, escluso il primo socio**)	-	-	42.930,3059	39.382,9079	23.426,1863	-	-
Totale unità immobiliari amministrate***	-	49,2282	7,9023	38,3864	-	-	-
Totale unità immobiliari amministrate - Fino a 30 unità***	-	-	-	-	9,8413	-	-
Totale abitazioni/uffici amministrati***	-	-	-	-	25,7465	-	-
Totale negozi amministrati***	-	-	-	-	160,4507	-	-
Totale box amministrati***	-	-	-	-	27,4822	-	-
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)	104,1643	-	43,1480	-	9,3703	-	-
Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	-	-	-	-	0,0223	-	-
Numero di Unità immobiliari gestite con Facility Management	-	-	-	-	-	-	2.138,8313
Valore complessivo delle unità immobiliari intermedie nell'anno	-	0,0161	-	-	-	-	-

* La variabile va calcolata al netto delle "Quote per affitto locali" e del 30% delle rimanenti "Spese per l'utilizzo di servizi di terzi" e "Costi sostenuti per strutture polifunzionali".

** La variabile viene normalizzata all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo di imposta.

*** Per il dettaglio vedi "Nota ai coefficienti delle funzioni di ricavo".

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

NOTA AI COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

La variabile “Totale unità immobiliari amministrate” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale unità immobiliari amministrate - Fino a 30 unità” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale abitazioni/uffici amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale negozi amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale box amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

SUB ALLEGATO 4.H.2 - COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO

VARIABILI	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4	CLUSTER 5	CLUSTER 6
Spese per prestazioni di lavoro dipendente	1,1764	0,9827	1,0723	0,7528	0,8196	2,7443
Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa	1,5251	0,9827	1,3122	1,1172	0,6663	2,7443
Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica *	1,5251	0,9827	1,0331	1,0627	0,8656	2,7443
Consumi + Altre spese	3,8866	2,7742	1,1682	2,3144	1,8173	2,7443
Numero di soci o associati che prestano attività nello studio · Fattore correttivo associazioni (escluso il primo socio**)	-	-	42.636,1137	-	-	-
Totale unità immobiliari amministrate***	-	25,5099	-	28,3878	-	-
Totale unità immobiliari amministrate - Fino a 30 unità***	-	-	14,1727	12,4735	9,6902	-
Totale abitazioni/uffici amministrati***	-	-	20,2451	-	27,0931	-
Totale negozi amministrati***	-	-	38,3197	-	82,9027	-
Totale box amministrati***	-	-	6,8443	-	16,1258	-
Totale dipendenti***	-	-	642,6155	712,5552	696,5797	-
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)	75,2986	77,7225	-	10,4901	4,2013	-
Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	-	-	0,0116	0,0284	0,0129	-
Valore complessivo delle Unità immobiliari intermedie nell'anno	-	0,0325	-	-	-	-
Totale spese condominiali amministrate	0,0316	-	0,0062	0,0117	0,0087	-
(Consumi + Altre spese) relativi ad "Altre attività - Pensionato"	-	-	-	-0,1773	-	-

* La variabile va calcolata al netto delle "Quote per affitto locali" e del 30% delle rimanenti "Spese per l'utilizzo di servizi di terzi" e "Costi sostenuti per strutture polifunzionali".

** La variabile viene normalizzata all'anno in base al numero dei mesi di attività nel corso del periodo di imposta.

*** Per il dettaglio vedi "Nota ai coefficienti delle funzioni di compenso".

- Le variabili contabili vanno espresse in euro.

NOTA AI COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO

La variabile “Totale unità immobiliari amministrate” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale unità immobiliari amministrate - Fino a 30 unità” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale abitazioni/uffici amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui abitazioni/uffici relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale negozi amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui negozi relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale box amministrati” è calcolata come:

(Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Unità immobiliari amministrate di cui box relative ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).

La variabile “Totale dipendenti” è calcolata come:

(Numero di Dipendenti relativi ad Edifici con un unico proprietario Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Dipendenti relativi ad Edifici in condominio Fino a 30 unità immobiliari) + (Numero di Dipendenti relativi ad Edifici con un unico proprietario con Oltre 30 unità immobiliari) + (Numero di Dipendenti relativi ad Edifici in condominio con Oltre 30 unità immobiliari).