

## ALLEGATO 4

---

### NOTA TECNICA E METODOLOGICA

### STUDIO DI SETTORE WK16U

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI,  
GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO  
TERZI E SERVIZI INTEGRATI DI  
GESTIONE AGLI EDIFICI



## CRITERI PER L'EVOLUZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

L'applicazione dello studio di settore attribuisce ai contribuenti un "compenso/ricavo potenziale". Tale compenso/ricavo viene stimato tenendo conto sia di variabili contabili sia di variabili strutturali che influenzano il risultato economico di un soggetto esercente attività professionale (di seguito "professionista") o di un'impresa anche con riferimento al contesto territoriale in cui gli stessi operano. L'applicazione dello studio consente, inoltre, di valutare la coerenza e la normalità economica del singolo professionista o della singola impresa in relazione al settore economico di appartenenza.

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

L'evoluzione dello studio di settore è finalizzata a cogliere eventuali cambiamenti strutturali, modifiche dei modelli organizzativi e variazioni di mercato all'interno del settore economico e presuppone un'attività di analisi e ricerca economica, che viene condotta attingendo a fonti informative pubbliche e non pubbliche.

Le fonti pubbliche sono rappresentate da elaborazioni di enti o società che svolgono ricerche di tipo economico-statistico (Istat, Censis, Banca d'Italia, Infocamere, ecc.) e che forniscono dati e informazioni sull'andamento economico dei mercati, sulla struttura e la dimensione dei principali settori economici e sulla congiuntura economica.

Oltre alle fonti di carattere pubblico, che forniscono informazioni più generali, vengono utilizzate fonti specifiche settoriali (riviste specializzate, partecipazione a seminari e convegni specialistici, pubblicazioni dei principali istituti di ricerca, indagini campionarie, ecc.); si tratta di fonti che illustrano: l'articolazione ed evoluzione dell'offerta, sia in termini di modelli organizzativi adottati che di gamma di servizi professionali erogati, l'andamento e la composizione della domanda, l'impatto di provvedimenti normativi sull'attività, sull'organizzazione e sulla struttura dello studio professionale o dell'impresa.

Un supporto più diretto e operativo proviene da una rete di tecnici costituita da istituti universitari, centri di ricerca, docenti e ricercatori, che opera anche tramite l'utilizzo di panel di professionisti e imprese.

Di seguito vengono esposti i criteri seguiti per la costruzione dello studio di settore WK16U, evoluzione dello studio VK16U.

Le attività economiche oggetto dello studio di settore WK16U sono quelle relative ai seguenti 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.

L'evoluzione dello studio di settore è stata condotta analizzando le informazioni contenute nel modello VK16U per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore per il periodo d'imposta 2012, trasmesso dai contribuenti quale allegato al modello UNICO 2013.

Per l'attività di impresa, si precisa che la variabile "Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci (esclusi quelli relativi a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) e per la produzione di servizi", in fase di applicazione, è il risultato della somma delle variabili originarie ("Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci (esclusi quelli relativi a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso)" e "Costo per la produzione di servizi") del modello in argomento.

I contribuenti interessati sono risultati pari a 15.273.

Nella prima fase di analisi 832 posizioni sono state scartate in quanto non utilizzabili nelle successive fasi dell'elaborazione dello studio di settore (casi di cessazione di attività, situazioni di non normale svolgimento dell'attività, contribuenti forfetari, imprese nel regime dei "minimi" nel periodo di imposta precedente, presenza di attività secondarie con un'incidenza sui ricavi complessivi superiore al 30%, compensi/ricavi dichiarati ai fini dell'applicazione degli studi di settore maggiori di 7.500.000 euro).

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



Tali analisi hanno comportato, ai fini della definizione del campione dello studio, lo scarto di ulteriori 1.419 posizioni. I motivi di scarto sono stati:

- quadro D (elementi specifici dell'attività) non compilato;
- quadro F (elementi contabili) non compilato;
- quadro G (elementi contabili) non compilato;
- comune del quadro B (unità locali destinate all'esercizio dell'attività) e/o anagrafico mancante o errato;
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia dell'attività (quadro D);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia di servizi di Facility Management (quadro D);
- errata compilazione delle percentuali relative alla tipologia della clientela (quadro D);
- non inerenza di attività dichiarate con lo studio in oggetto (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 risultato pari a 13.022.

---

#### IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI

---

Per suddividere i soggetti in gruppi omogenei sulla base degli aspetti strutturali, è stata seguita una strategia di analisi che combina in sequenza due tecniche statistiche di tipo multivariato:

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

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

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

Nell'applicazione dell'Analisi in Componenti Principali è stata scelta la soluzione migliore in termini di significatività statistica ed economica. Pertanto, sono state scelte le componenti principali che riescono a spiegare la maggior parte della varianza iniziale e che consentono, sulla base del criterio dell'interpretabilità, di rappresentare i diversi aspetti strutturali delle attività oggetto di studio.

La tecnica statistica della *Cluster Analysis*, applicata 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<sup>1</sup>.

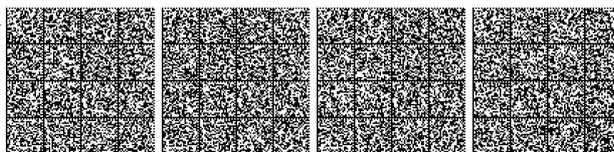
L'utilizzo combinato delle due tecniche è preferibile rispetto a un'applicazione diretta della *Cluster Analysis* poiché, riducendo con l'Analisi in Componenti Principali il numero di variabili su cui effettuare il procedimento di classificazione, l'operazione di *clustering* risulta meno complessa e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

I gruppi omogenei individuati sono valutati anche in termini di significatività economica per verificarne l'aderenza alla concreta realtà settoriale.

Nel procedimento di *clustering* adottato, quindi, 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 concorrono a definire il profilo dei singoli gruppi.

---

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



La descrizione dei gruppi omogenei è riportata nel Sub Allegato 4.A.

---

#### DEFINIZIONE DELLA FUNZIONE DI COMPENSO/RICAVO

---

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 compensi/ricavi dei soggetti appartenenti allo stesso gruppo. Per determinare tale funzione si è ricorso alla Regressione Lineare Multipla.

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

La stima della "funzione di compenso/ricavo" è stata effettuata individuando la relazione tra il compenso/ricavo (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 dei dati 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".

A tal fine sono stati selezionati, in base alla loro capacità di individuare anomalie nella relazione tra le voci esaminate, i seguenti indicatori di natura economico-contabile.

L'indicatore selezionato per l'attività di lavoro autonomo è il seguente:

- ***Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi<sup>2</sup>.***

La formula dell'indicatore economico-contabile è riportata nel Sub Allegato 4.C.1.

L'indicatore selezionato per l'attività di impresa è il seguente:

- ***Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi<sup>3</sup>.***

La formula dell'indicatore economico-contabile è riportata nel Sub Allegato 4.C.2.

Successivamente, ai fini della determinazione del campione di riferimento, sono stati esclusi i soggetti che non rispettavano le condizioni di normalità economica<sup>4</sup> anche per un solo indicatore di quelli sopra citati. Inoltre sono state escluse anche le imprese che presentavano il costo del venduto e per la produzione di servizi negativo.

Così definito il campione 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 variabili contabili, variabili strutturali e variabili territoriali. La scelta delle variabili significative è stata effettuata con il metodo "stepwise"<sup>5</sup>. Una volta selezionate le variabili, la determinazione della "funzione di compenso/ricavo" è ottenuta applicando il metodo dei minimi quadrati generalizzati, che consente di controllare l'eventuale presenza di eteroschedasticità connessa alla variabilità legata ad aspetti dimensionali.

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

<sup>2</sup> L'indicatore verifica la plausibilità tra la voce "altre componenti negative" ed il totale dei compensi. Nel calcolo delle altre componenti negative non si tiene conto dei canoni di locazione (finanziaria e non finanziaria) relativi a beni immobili e a beni strumentali mobili.

<sup>3</sup> L'indicatore verifica che le voci di costo relative agli oneri diversi di gestione e alle altre componenti negative costituiscano una plausibile componente residuale di costo.

<sup>4</sup> Vedi sezione "Analisi della Normalità Economica". Si fa presente che, ai soli fini indicati, per l'indicatore "Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi" si fa riferimento ai compensi dichiarati e per l'indicatore "Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi" si fa riferimento ai ricavi dichiarati, nel denominatore delle relative formule.

<sup>5</sup> 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.



Nel Sub Allegato 4.H.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti della “funzione di ricavo” per l’attività di impresa.



---

## APPLICAZIONE DELLO STUDIO DI SETTORE

---

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

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

---

### ANALISI DISCRIMINANTE

---

Una volta suddivisi i soggetti in gruppi omogenei è necessario determinare una regola di classificazione in grado di definire l'appartenenza di ciascun contribuente ai gruppi omogenei individuati nella fase di Cluster Analysis; la descrizione dei gruppi omogenei è riportata nel Sub Allegato 4.A.

Al riguardo, è stata utilizzata l'analisi discriminante lineare di Fisher. Si tratta di una tecnica statistica multivariata utile per identificare quelle variabili che meglio discriminano i gruppi omogenei<sup>6</sup>.

Nell'analisi discriminante lineare, per ogni gruppo omogeneo viene calcolata una funzione di classificazione come combinazione lineare delle variabili discriminanti<sup>7</sup>.

Sulla base dei punteggi discriminanti, ottenuti utilizzando tale funzione, viene determinata la probabilità di appartenenza ai gruppi omogenei<sup>8</sup>. In tal modo è possibile associare ogni singolo contribuente ad uno o più gruppi omogenei definendo le relative probabilità di appartenenza.

Nel Sub Allegato 4.B vengono riportate le variabili risultate significative nell'analisi con i rispettivi pesi discriminanti individuati per ogni gruppo omogeneo.

---

### ANALISI DELLA COERENZA

---

L'analisi della coerenza permette di valutare i contribuenti sulla base di specifici indicatori economici, calcolati come rapporto tra determinate variabili contabili e/o strutturali contenute nel modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore. Gli indicatori per i professionisti sono stati selezionati in base alla loro capacità di misurare l'efficienza e la redditività dell'attività professionale; gli indicatori per le imprese in base alla loro capacità di misurare l'efficienza, la produttività e la redditività nello svolgimento dell'attività economica.

Con l'analisi della coerenza, per ciascun soggetto, si valuta il posizionamento del valore di ogni singolo indicatore rispetto ad un intervallo, individuato come economicamente coerente sulla base dei valori soglia ammissibili.

Gli indicatori utilizzati nell'analisi della coerenza per l'attività di lavoro autonomo sono i seguenti:

- **Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari<sup>9</sup>;**

<sup>6</sup> Le variabili discriminanti vengono selezionate con il metodo *stepwise* partendo da quelle utilizzate nell'Analisi in Componenti Principali.

<sup>7</sup> La funzione di classificazione è definita nel seguente modo:

$$w_i = a_{i0} + a_{i1}vardis_1 + a_{i2}vardis_2 + \dots + a_{im}vardis_m$$

dove:

$w_i$  è il punteggio discriminante relativo al gruppo omogeneo  $i$ ;

$a_{i0}$  è l'intercetta;

$a_{ij}$  sono i pesi discriminanti scelti in modo da rendere massima la separazione tra i gruppi;

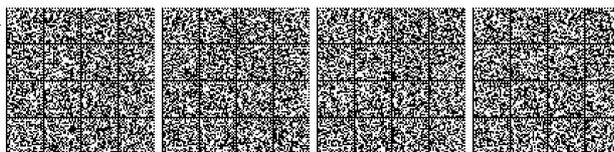
$vardis_j$  è la  $j$ -esima variabile discriminante.

<sup>8</sup> La probabilità di appartenenza al gruppo omogeneo  $i$  è calcolata nel seguente modo:

$$Prob_i = \frac{e^{\{w_i - \text{Max}[w_1, w_2, \dots, w_n]\}}}{\sum_{k=1}^n e^{\{w_k - \text{Max}[w_1, w_2, \dots, w_n]\}}}$$

dove  $n$  è il numero complessivo di gruppi omogenei.

Le probabilità di appartenenza ai cluster sono arrotondate alla quinta cifra decimale.



- *Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari*<sup>10</sup>;
- *Incidenza delle spese sui compensi*<sup>11</sup>;
- *Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti*<sup>12</sup>;
- *Margine del professionista – in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato*<sup>13</sup>;
- *Rendimento lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato*<sup>14</sup>;
- *Resa oraria per addetto*<sup>15</sup>.

Le formule degli indicatori utilizzati sono riportate nel Sub Allegato 4.C.1.

Gli indicatori utilizzati nell'analisi della coerenza per l'attività di impresa sono i seguenti:

- *Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti*<sup>16</sup>;
- *Margine per addetto non dipendente – in assenza di spese per prestazioni di lavoro*<sup>17</sup>;
- *Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari*<sup>18</sup>;
- *Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari*<sup>19</sup>;
- *Valore aggiunto lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro*<sup>20</sup>.

Le formule degli indicatori utilizzati sono riportate nel Sub Allegato 4.C.2.

Ai fini della individuazione dei valori soglia che definiscono la coerenza economica, per ciascuno degli indicatori utilizzati sono state esaminate preliminarmente, ad eccezione dell'indicatore "Indice di copertura del costo per il

<sup>9</sup> L'indicatore misura l'ammontare dei compensi percepiti dallo studio professionale per l'amministrazione di un condominio con oltre 30 unità immobiliari relativamente alla sola gestione ordinaria.

<sup>10</sup> L'indicatore misura l'ammontare dei compensi percepiti dallo studio professionale per l'amministrazione di un condominio fino a 30 unità immobiliari relativamente alla sola gestione ordinaria.

<sup>11</sup> L'indicatore misura il peso del totale delle spese sostenute dallo studio professionale (al netto delle spese per canoni di locazione finanziaria e non finanziaria) sui compensi complessivamente incassati.

<sup>12</sup> L'indicatore misura il grado di copertura dei principali costi per l'utilizzo di beni strumentali all'attività dello studio professionale mediante il "margine" al netto della remunerazione, ritenuta economicamente plausibile, del titolare (o dei soci/associati) dello studio professionale.

<sup>13</sup> L'indicatore misura il contributo del titolare (o dei soci/associati) dello studio professionale alla creazione del "margine", ovvero rappresenta la capacità di remunerare (al lordo dei canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni mobili e immobili e degli ammortamenti) la propria attività professionale.

Tale indicatore si applica solo in assenza di "Spese per prestazioni di lavoro dipendente" e "Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa".

<sup>14</sup> L'indicatore misura il valore prodotto dallo studio professionale destinato a remunerare, oltre il titolare (o soci/associati) anche quei fattori che contribuiscono a generare valore, come il lavoro (sotto forma di stipendi, contributi, indennità di fine rapporto) ed i beni strumentali all'attività (sotto forma, nel caso di godimento di beni di terzi, di canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni immobili e/o a beni strumentali mobili e, nel caso di godimento di beni in proprietà, di ammortamenti).

Tale indicatore si applica solo in presenza di "Spese per prestazioni di lavoro dipendente" e/o "Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa".

<sup>15</sup> L'indicatore misura l'ammontare dei compensi percepiti dallo studio professionale per i servizi erogati da ciascun addetto nell'arco temporale di un'ora.

<sup>16</sup> L'indicatore misura il grado di copertura dei principali costi per l'utilizzo di beni strumentali all'attività dell'impresa mediante il Margine al netto della remunerazione, ritenuta economicamente plausibile, degli addetti non dipendenti.

<sup>17</sup> L'indicatore misura il contributo di ciascun addetto non dipendente alla creazione del "margine", ovvero rappresenta la capacità dell'impresa di remunerare, al lordo del costo per godimento di beni di terzi, degli ammortamenti, degli accantonamenti e dell'eventuale risultato negativo della gestione finanziaria e straordinaria, il lavoro non dipendente.

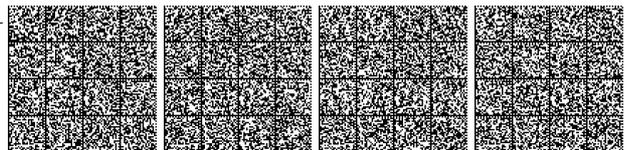
Tale indicatore si applica solo in assenza di "Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa" al netto dei "Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)".

<sup>18</sup> L'indicatore fornisce una misura dei ricavi derivanti dall'amministrazione di un condominio con oltre 30 unità immobiliari relativamente alla sola gestione ordinaria.

<sup>19</sup> L'indicatore fornisce una misura dei ricavi derivanti dall'amministrazione di un condominio fino a 30 unità immobiliari relativamente alla sola gestione ordinaria.

<sup>20</sup> L'indicatore misura la creazione del valore con riferimento al contributo di ciascun addetto. Il valore aggiunto lordo rappresenta infatti il valore che un'azienda aggiunge, con l'impiego dei fattori produttivi, al valore dei beni e dei servizi che acquisisce: consumi di materie prime e merci (acquisti più variazioni di rimanenze) e prestazioni di servizi (energia, servizi di pulizia, ecc.). Misura, quindi, la capacità dell'impresa di remunerare quei fattori che contribuiscono a generare valore, ad esempio: il lavoro (sotto forma di salari, stipendi, contributi, indennità di fine rapporto), i finanziamenti di terzi (sotto forma di interessi), i finanziamenti di capitale di rischio (sotto forma di utili), ecc.

Tale indicatore si applica solo in presenza di "Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa" al netto dei "Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)".



godimento di beni di terzi e degli ammortamenti”, le relative distribuzioni ventiliche<sup>21</sup> differenziate per gruppo omogeneo; per gli indicatori “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari”, “Margine del professionista – in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Rendimento lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Margine per addetto non dipendente – in assenza di spese per prestazioni di lavoro”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari” e “Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro” anche sulla base della “Territorialità generale”<sup>22</sup> a livello comunale; per l’indicatore “Incidenza delle spese sui compensi” anche sulla base della presenza/assenza di forza lavoro<sup>23</sup>. I valori delle soglie dei diversi indicatori sono stati individuati, ad eccezione dell’indicatore “Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti”, scegliendo quelli che possono ritenersi economicamente plausibili con riferimento alle pratiche osservabili nel settore e nel cluster specifico. Per gli indicatori “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari”, “Margine del professionista – in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Rendimento lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Margine per addetto non dipendente – in assenza di spese per prestazioni di lavoro”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari” e “Valore aggiunto lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro” si è inoltre tenuto conto dell’area territoriale di appartenenza; per l’indicatore “Incidenza delle spese sui compensi” si è invece tenuto conto, principalmente, del diverso ammontare delle spese sostenute dai contribuenti che si avvalgono di dipendenti e/o collaboratori rispetto a coloro che non se ne avvalgono.

Le distribuzioni ventiliche degli indicatori di coerenza economica vengono riportate nel Sub Allegato 4.D.1 per l’attività di lavoro autonomo e nel Sub Allegato 4.D.2 per l’attività di impresa.

I valori soglia di coerenza ammissibili sono riportati nel Sub Allegato 4.E.1 per l’attività di lavoro autonomo e nel Sub Allegato 4.E.2 per l’attività di impresa.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari” se l’indicatore è calcolabile e se il suo valore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti indeterminato<sup>24</sup> il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari” se l’indicatore è calcolabile e se il suo valore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti indeterminato il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Incidenza delle spese sui compensi” se l’indicatore è calcolabile e se il suo valore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti”, tanto per l’attività di impresa che per l’attività di lavoro autonomo, se il valore dell’indicatore è maggiore o uguale a 1. Nel caso in cui l’indicatore risulti non calcolabile<sup>25</sup> con il Margine netto maggiore di zero o l’indicatore risulti indeterminato il soggetto viene definito coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti non calcolabile con il Margine netto minore di zero il soggetto viene definito non coerente.

Il soggetto risulta coerente per gli indicatori “Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato” e “Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro

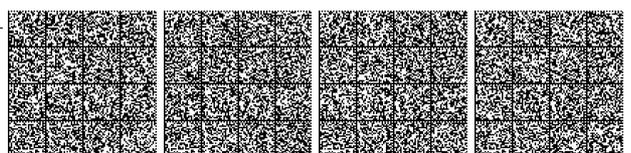
<sup>21</sup> Nella terminologia statistica, si definisce “distribuzione ventilica” l’insieme dei valori che suddividono le osservazioni, ordinate per valori crescenti dell’indicatore, in 20 gruppi di uguale numerosità. Il primo ventile è il valore al di sotto del quale si posiziona il primo 5% delle osservazioni; il secondo ventile è il valore al di sotto del quale si posiziona il primo 10% delle osservazioni, e così via.

<sup>22</sup> I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell’apposito Decreto Ministeriale.

<sup>23</sup> La presenza di forza lavoro è condizionata alla presenza di Spese per prestazioni di lavoro dipendente o Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa o Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l’attività professionale e artistica.

<sup>24</sup> Un indicatore si definisce indeterminato quando nel rapporto (numeratore diviso denominatore) il numeratore e il denominatore sono entrambi pari a zero.

<sup>25</sup> Un indicatore si definisce non calcolabile quando nel rapporto (numeratore diviso denominatore) il denominatore è pari a zero e il numeratore è diverso da zero.



dipendente o assimilato” se il valore degli indicatori è maggiore o uguale alla soglia minima individuata. Nel caso in cui il “Numero di mesi di attività nel corso del periodo d’imposta” risulti pari a zero il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro” se il valore dell’indicatore è maggiore o uguale alla soglia minima individuata. Nel caso in cui il “Numero di mesi di attività nel corso del periodo d’imposta” risulti pari a zero il soggetto viene definito coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti non calcolabile con il Margine maggiore di zero o l’indicatore risulti indeterminato il soggetto viene definito coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti non calcolabile con il Margine minore di zero il soggetto viene definito non coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Resa oraria per addetto” se il valore dell’indicatore è minore o uguale alla soglia massima individuata. Nel caso in cui il “Numero di mesi di attività nel corso del periodo d’imposta” risulti pari a zero il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari” se l’indicatore è calcolabile e se il suo valore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti indeterminato il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari” se l’indicatore è calcolabile e se il suo valore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente. Nel caso in cui l’indicatore risulti indeterminato il soggetto viene definito coerente.

Il soggetto risulta coerente per l’indicatore “Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro” se il valore dell’indicatore si posiziona all’interno dell’intervallo individuato come economicamente coerente. Nel caso in cui il “Numero di mesi di attività nel corso del periodo d’imposta” risulti pari a zero il soggetto viene definito coerente.

In applicazione, per ogni singolo soggetto, i valori soglia di ciascun indicatore di coerenza economica sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo. Per gli indicatori “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari”, “Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato”, “Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari”, “Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari” e “Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro” tali valori soglia vengono ponderati anche sulla base della percentuale di appartenenza alle diverse aree territoriali.

---

#### ANALISI DELLA NORMALITÀ ECONOMICA

---

L’analisi della normalità economica è mirata ad individuare la correttezza dei dati dichiarati. A tal fine, per ogni singolo soggetto vengono calcolati indicatori economico-contabili<sup>26</sup> da confrontare con i valori di riferimento che individuano le condizioni di normalità economica.

Gli indicatori di normalità economica sono stati, pertanto, selezionati in base alla loro capacità di individuare anomalie nella relazione tra le voci esaminate.

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

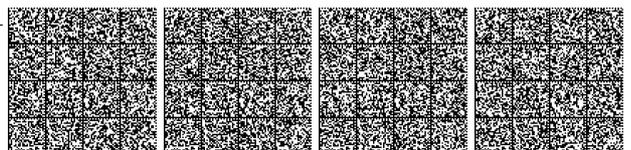
- ***Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi<sup>27</sup>.***

La formula dell’indicatore utilizzato è riportata nel Sub Allegato 4.C.1.

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

<sup>26</sup> Gli indicatori sono arrotondati alla seconda cifra decimale.

<sup>27</sup> L’indicatore verifica la plausibilità tra la voce “altre componenti negative” ed il totale dei compensi. Nel calcolo delle altre componenti negative non si tiene conto dei canoni di locazione (finanziaria e non finanziaria) relativi a beni immobili e a beni strumentali mobili.



• **Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi**<sup>28</sup>.

La formula dell'indicatore utilizzato è riportata nel Sub Allegato 4.C.2.

Ai fini dell'individuazione dei valori di riferimento per gli indicatori di normalità economica sono state esaminate preliminarmente le relative distribuzioni ventiliche differenziate per gruppo omogeneo. I valori delle soglie dei diversi indicatori sono stati individuati scegliendo quelli che possono ritenersi economicamente plausibili con riferimento alle pratiche osservabili nel settore e nel cluster specifico.

Le distribuzioni ventiliche degli indicatori di normalità economica vengono riportate nel Sub Allegato 4.F.1 per l'attività di lavoro autonomo e nel Sub Allegato 4.F.2 per l'attività di impresa.

I valori soglia di normalità economica sono riportati nel Sub Allegato 4.G.1 per l'attività di lavoro autonomo e nel Sub Allegato 4.G.2 per l'attività di impresa.

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

Ciascuno di questi indicatori può determinare maggiori compensi/ricavi<sup>29</sup> che si sommano al compenso/ricavo puntuale e al compenso/ricavo minimo stimati con l'analisi della congruità successivamente descritta.

**Attività di lavoro autonomo**

**INCIDENZA DELLE ALTRE COMPONENTI NEGATIVE AL NETTO DEI CANONI DI LOCAZIONE SUI COMPENSI**

Per ogni contribuente, si determina il valore massimo ammissibile per la variabile "Altre componenti negative nette" moltiplicando la soglia massima di normalità economica dell'indicatore, divisa 100, per i "Compensi da congruità"<sup>30</sup>.

Nel caso in cui il valore dichiarato delle "Altre componenti negative nette" si posizioni al di sopra di detto valore massimo ammissibile, la parte di spese 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 individuato, distintamente per gruppo omogeneo (*cluster*), come rapporto tra la somma dei compensi puntuali, calcolati applicando a tutti i soggetti del cluster la specifica funzione di compenso con l'utilizzo delle sole variabili contabili di spesa, e la somma delle stesse variabili contabili di spesa (vedi tabella 1).

**Tabella 1 – Coefficienti di determinazione dei maggiori compensi da applicarsi alle altre componenti negative nette**

Cluster	Coefficiente
1	2,4220
2	2,0564
3	1,5297

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

<sup>28</sup> L'indicatore verifica che le voci di costo relative agli oneri diversi di gestione e alle altre componenti negative costituiscano una plausibile componente residuale di costo.

<sup>29</sup> Le variabili numeriche riferite ad importi in euro sono arrotondate al valore intero.

<sup>30</sup> Compensi da congruità = Compenso puntuale da analisi della congruità.



**Attività di impresa****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, divisa 100, per i “Ricavi da congruità”<sup>31</sup>.

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

Tale coefficiente è stato individuato, distintamente per gruppo omogeneo (*cluster*), come rapporto tra la somma dei ricavi puntuali, calcolati applicando a tutti i soggetti del cluster la specifica funzione di ricavo con l’utilizzo delle sole variabili contabili di costo, e la somma delle stesse variabili contabili di costo (vedi tabella 2).

**Tabella 2 - Coefficienti di determinazione dei maggiori ricavi da applicarsi ai costi residuali di gestione**

Cluster	Coefficiente
1	1,4840
2	1,3317
3	1,2350
4	1,2119

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

---

**ANALISI DELLA CONGRUITÀ**


---

Per ciascun contribuente viene calcolato, per ogni gruppo omogeneo, il “compenso/ricavo puntuale di cluster” come somma dei prodotti fra le variabili individuate ai fini della definizione della funzione di compenso/ricavo ed i relativi coefficienti.

Per tener conto della variabilità legata alla stima del compenso/ricavo puntuale del singolo contribuente viene calcolato, per ogni gruppo omogeneo, l’intervallo di confidenza al livello del 99,99%<sup>32</sup>. Il limite inferiore di tale intervallo di confidenza costituisce il “compenso/ricavo minimo di cluster”<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Ricavi da congruità = Ricavo puntuale da analisi della congruità.

<sup>32</sup> Nella terminologia statistica, per “intervallo di confidenza” si intende un intervallo, centrato sul compenso/ricavo puntuale  $\hat{y}$  e delimitato da due estremi (uno inferiore e l’altro superiore), che include con un livello di probabilità prefissato il valore atteso del compenso/ricavo del contribuente.

Il livello di probabilità prefissato (o livello di fiducia) viene generalmente indicato con la notazione “(1 -  $\alpha$ )%”, dove  $\alpha$  rappresenta la probabilità che l’intervallo di confidenza non contenga il valore atteso del compenso/ricavo del contribuente. Per un livello di fiducia pari al 99,99% il valore corrispondente di  $\alpha$  è pari a 0,01%.

<sup>33</sup> Indicando con  $\hat{y}$  il “compenso/ricavo puntuale di cluster” del generico contribuente, il corrispondente “compenso/ricavo minimo di cluster” è ottenuto attraverso la seguente formula:

$$\hat{y} - 3,92 * s \sqrt{x' C x}$$

dove:

- $C$  è la matrice inversa della matrice data dalle somme dei quadrati e dei prodotti incrociati delle variabili indipendenti, opportunamente pesate per controllare l’eventuale presenza di eteroschedasticità;
- $s$  è la radice quadrata del *Mean Square Error* (RMSE);
- $x$  è il vettore delle variabili indipendenti osservate per il generico contribuente;
- 3,92 è il valore di riferimento, al livello di probabilità prescelto, della distribuzione *t* di *Student* che asintoticamente approssima una distribuzione normale standardizzata.



La media ponderata con le relative probabilità di appartenenza dei “compensi/ricavi puntuali di cluster”, definiti per il contribuente in relazione a ciascun gruppo omogeneo, costituisce il “compenso/ricavo puntuale” del contribuente.

La media ponderata con le relative probabilità di appartenenza dei “compensi/ricavi minimi di cluster”, definiti per il contribuente in relazione a ciascun gruppo omogeneo, costituisce il “compenso/ricavo minimo” del contribuente.

Al compenso/ricavo puntuale e al compenso/ricavo minimo stimati<sup>34</sup> con l’analisi della congruità vengono aggiunti gli eventuali maggiori compensi/ricavi derivanti dall’applicazione dell’analisi della normalità economica.

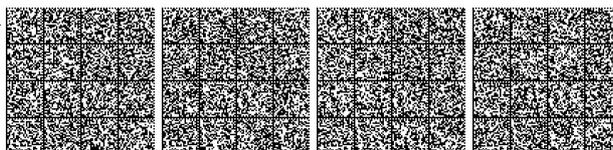
Nell’Allegato 8 vengono riportate, per l’attività di impresa, le modalità di neutralizzazione delle variabili per la componente relativa all’attività di vendita di beni soggetti ad aggio o ricavo fisso.

Nel Sub Allegato 4.H.1 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti delle “funzioni di compenso” per l’attività di lavoro autonomo, nel Sub Allegato 4.H.2 vengono riportate le variabili ed i rispettivi coefficienti delle “funzioni di ricavo” per l’attività di impresa.

---

I valori relativi alla matrice “C” e al valore del “RMSE”, di ciascun cluster, vengono riportati nell’Allegato 9.

<sup>34</sup> Le variabili numeriche riferite ad importi in euro sono arrotondate al valore intero.



---

**SUB ALLEGATI**

---

---

**SUB ALLEGATO 4.A – DESCRIZIONE DEI GRUPPI OMOGENEI**

---

I gruppi omogenei sono stati individuati sulla base dei seguenti fattori:

- tipologia dell'attività;
- numero di condomini amministrati e struttura dello studio/impresa.

La **tipologia dell'attività** ha permesso di classificare i contribuenti che si occupano prevalentemente di: gestione immobiliare (cluster 1), amministrazione immobiliare (cluster 2 e 3), Facility Management (cluster 4).

Il **numero di condomini amministrati e struttura dello studio/impresa** ha consentito di individuare i contribuenti che amministrano una quantità più elevata di condomini avvalendosi di un numero maggiore di addetti (cluster 3).

I contribuenti del presente studio possono esercitare attività di lavoro autonomo o d'impresa.

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

**CLUSTER 1 - CONTRIBUENTI CHE SI OCCUPANO PREVALENTEMENTE DI GESTIONE IMMOBILIARE****NUMEROSITÀ: 669**

Il cluster comprende i contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare (fonte dell'86% dei compensi/ricavi).

Il numero di unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) è pari a 62; nella maggioranza dei casi l'attività si sostanzia nella gestione della locazione.

Il 75% dei componenti il cluster è rappresentato da imprese (in larga prevalenza organizzate in forma societaria) che si avvalgono in genere di 2 addetti (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 35% dei casi).

I lavoratori autonomi esercitano quasi esclusivamente a titolo individuale (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 22% dei casi).

La clientela è composta per lo più da privati (37% dei compensi/ricavi) e da società di capitali (57% dei compensi/ricavi per la metà dei soggetti).

**CLUSTER 2 - CONTRIBUENTI CHE SI OCCUPANO PREVALENTEMENTE DI AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE****NUMEROSITÀ: 10.199**

I contribuenti del cluster svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare (96% dei compensi/ricavi).

I soggetti del cluster curano l'amministrazione di 22 condomini comprendenti ciascuno "fino a 30" unità immobiliari e di 9 condomini composti da un numero di unità immobiliari "oltre a 30" nel 57% dei casi.

La maggioranza dei soggetti (l'82% del totale) è rappresentata da lavoratori autonomi, operanti per la quasi totalità a titolo individuale (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 16% dei casi).

Le imprese del cluster, organizzate prevalentemente in forma societaria (79% dei soggetti), si avvalgono in genere di un addetto (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 31% dei casi).

Coerentemente con l'attività dichiarata, la clientela di riferimento è rappresentata da condomini (fonte del 93% dei compensi/ricavi).



**CLUSTER 3 - CONTRIBUENTI CHE AMMINISTRANO UN MAGGIORE NUMERO DI CONDOMINI  
ATTRAVERSO L'AUSILIO DI UNA STRUTTURA PIÙ ARTICOLATA****NUMEROSITÀ: 1.946**

I contribuenti del cluster si occupano prevalentemente di amministrazione immobiliare (92% dei compensi/ricavi) e si contraddistinguono per curare l'amministrazione di un maggiore numero di condomini attraverso l'ausilio di una struttura, in termini di personale addetto all'attività, più articolata.

In particolare, i soggetti del cluster curano l'amministrazione di 154 e 103 condomini comprendenti ciascuno rispettivamente "fino a 30" ed "oltre a 30" unità immobiliari. In merito alla numerosità di addetti impiegati, in genere i lavoratori autonomi si avvalgono di 2 o 3 addetti e le imprese di 4 addetti.

I lavoratori autonomi (il 51% dei componenti il cluster) esercitano prevalentemente a titolo individuale (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 74% dei casi).

Le imprese sono organizzate in larga prevalenza in forma societaria (il 91% dei casi); la presenza di personale dipendente si riscontra nell'86% dei casi.

Coerentemente con l'attività dichiarata, la clientela di riferimento è rappresentata da condomini (fonte del 90% dei compensi/ricavi).

**CLUSTER 4 - CONTRIBUENTI CHE SVOLGONO PREVALENTEMENTE ATTIVITÀ DI FACILITY  
MANAGEMENT****NUMEROSITÀ: 144**

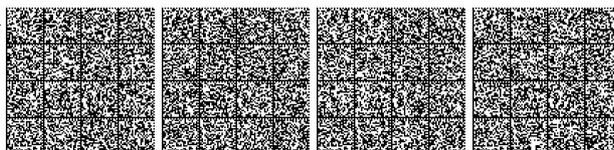
Il cluster è formato da contribuenti che effettuano prevalentemente attività di Facility Management (89% dei ricavi).

In particolare, la gestione integrata dei servizi a terzi comprende:

- *servizi all'edificio*, ossia: manutenzione edile, mantenimento in efficienza dell'edificio, pulizia, vigilanza, manutenzione delle aree verdi, ecc. (89% dei ricavi per il 73% dei soggetti);
- *servizi alle persone*, ossia: attività di reception, catering, ristorazione, trasporti del personale, distribuzione posta e corrispondenza, ecc. (58% dei ricavi per il 18% dei soggetti);
- *servizi allo spazio fisico*, ossia: allocazione, utilizzazione e riallocazione degli spazi, gestione degli archivi cartacei, layout dell'ufficio, ecc. (54% dei ricavi per il 13% dei soggetti).

Il cluster è formato esclusivamente da imprese (organizzate in forma societaria nel 78% dei casi) che si avvalgono in genere di 4 addetti (la presenza di personale dipendente si riscontra nel 60% dei casi).

La clientela dichiarata più di frequente (60% dei casi) è rappresentata da società di capitali con un apporto del 75% sui ricavi.



## SUB ALLEGATO 4.B - PESI DELLE FUNZIONI DISCRIMINANTI

VARIABILE	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4
Intersecta	-112,33028397	-33,69861881	-37,22177030	-748,04747909
Tipologia dell'attività: Amministrazione immobiliare	0,47407942	0,69470864	0,67139742	0,51322029
Tipologia dell'attività: Gestione immobiliare	2,55026937	0,49070243	0,52477473	0,87298371
Tipologia dell'attività: Facility Management	0,81576630	0,50816073	0,51434155	15,31483825
Facility management: Edifici	0,37976029	0,00609094	0,03405913	12,45369435
Personale addetto	1,20248425	0,78950059	2,82144015	2,12324120
Numero condomini amministrati	0,00297087	-0,00107509	0,01190338	0,00607253

Considerando che il cluster 4 è un modello organizzativo peculiare dell'attività di impresa, nel caso di attività di lavoro autonomo i pesi, per tutte le variabili di tali cluster, sono posti pari a:

-999999999999999999 in modo che le relative probabilità di appartenenza risultino pari a zero.

Dove:

**Personale addetto** = Numero addetti, per l'attività d'impresa, Numero addetti + Numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio, per l'attività di lavoro autonomo. Per il calcolo del Numero addetti si vedano i Sub Allegati 4.C – Formule degli indicatori. Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nello studio è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12

**Numero condomini amministrati** = Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero) + Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero)



**SUB ALLEGATO 4.C.1 – FORMULE DEGLI INDICATORI - ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO**

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

- **Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari** = (Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Gestione ordinaria)) / (Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero));
- **Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari** = (Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Gestione ordinaria)) / (Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero));
- **Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi** = (Altre componenti negative nette \* 100) / (Compensi dichiarati<sup>35</sup>);
- **Incidenza delle spese sui compensi** = ((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 + Consumi + Altre spese + Altre componenti negative nette)\*100) / (Compensi dichiarati<sup>35</sup>);
- **Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti** = (Margine netto) / (Canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni immobili + Canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni strumentali mobili + Ammortamenti);
- **Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato** = (Margine/1.000) / (Professionisti titolari dello studio<sup>36</sup>);
- **Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato** = (Valore creato dallo studio professionale/1.000) / (Addetti<sup>37</sup>);

<sup>35</sup> Nella sola fase di costruzione i Compensi dichiarati includono anche l'Adeguamento da studi di settore.

In fase di applicazione dell'indicatore di normalità economica "Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi" vengono utilizzati i:

Compensi da congruità = Compenso puntuale da analisi della congruità.

<sup>36</sup> Di seguito viene riportato il calcolo dei professionisti titolari dello studio:

Professionisti titolari dello studio = Titolare

(professionista che opera in forma individuale)

Professionisti titolari dello studio = Numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione

(esercizio collettivo dell'attività professionale)

Il titolare è pari a 1.

Il numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione è pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100.

Il titolare è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12.

Se i professionisti titolari dello studio sono inferiori a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12) allora i professionisti titolari dello studio sono pari al valore massimo tra (professionisti titolari dello studio) e (Titolare - Numero dipendenti).

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

<sup>37</sup> Di seguito viene riportato il calcolo degli addetti:

Addetti = Titolare + Numero dipendenti

(professionista che opera in forma individuale)

Addetti = Numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione + Numero

(esercizio collettivo dell'attività professionale)

dipendenti

Il titolare è pari a 1. Il numero dipendenti è pari al numero delle giornate retribuite diviso 312.

Il numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione è pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100.

Il titolare è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12.

Gli Addetti non possono essere inferiori a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).



- **Resa oraria per addetto** = (Compensi dichiarati<sup>35</sup> – Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa – Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica)/(Numero addetti<sup>38</sup> \* 50 \* 48).

Dove:

- **Altre componenti negative nette** = Altre componenti negative – Canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni immobili – Canoni di locazione finanziaria e non finanziaria relativi a beni strumentali mobili;
- **Margine** = Valore creato dallo studio professionale – Spese per prestazioni di lavoro dipendente;
- **Margine netto** = Margine – [(Soglia minima di coerenza del margine del professionista<sup>39</sup>) \* 1.000 \* (Professionisti titolari dello studio<sup>36</sup>)];
- **Valore creato dallo studio professionale** = Compensi dichiarati<sup>35</sup> – Spese per prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa – Compensi corrisposti a terzi per prestazioni direttamente afferenti l'attività professionale e artistica – Consumi – Altre spese – Altre componenti negative nette.

<sup>38</sup> Di seguito viene riportato il calcolo del numero di addetti:

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 nel periodo d'imposta”
- “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 nel periodo d'imposta” è pari a: (minor valore tra “Valore massimo delle settimane di lavoro nel periodo d'imposta” e Numero di settimane di lavoro nel periodo d'imposta)/48;

Numero addetti =  
(esercizio collettivo  
dell'attività  
professionale)

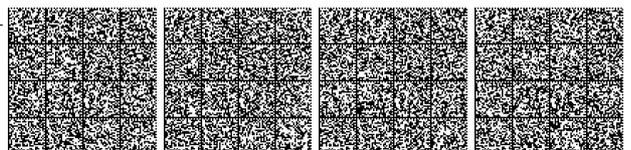
Numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione \* “Fattore correttivo associazioni” +  
Numero dipendenti

dove:

- “Fattore correttivo associazioni” = “Peso ore settimanali dedicate all'attività” \* “Peso settimane di lavoro nel periodo d'imposta”
- “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 nella società o associazione))/50
- “Peso settimane di lavoro nel periodo d'imposta” è pari a: (minor valore tra “Valore massimo delle settimane di lavoro nel periodo d'imposta” e (Numero di settimane di lavoro nel periodo d'imposta /Numero soci o associati che prestano attività nella società o associazione))/48.

Il “Valore massimo delle settimane di lavoro nel periodo d'imposta”, ovvero 48 settimane, è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12. Il numero dipendenti è pari al numero delle giornate retribuite diviso 312.

<sup>39</sup> La soglia minima di coerenza del margine del professionista è la soglia minima dell'indicatore “Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato” applicata all'intera platea dei contribuenti.



---

**SUB ALLEGATO 4.C.2 – FORMULE DEGLI INDICATORI - ATTIVITÀ DI IMPRESA**


---

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

- **Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi** =  $(\text{Costi residuali di gestione} \cdot 100) / (\text{Ricavi dichiarati}^{40})$ ;
- **Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti** =  $(\text{Margine netto}) / (\text{Costo per il godimento di beni di terzi} + \text{Ammortamenti})$ ;
- **Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro** =  $(\text{Margine} / 1.000) / (\text{Numero Addetti non Dipendenti}^{41})$ ;
- **Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari** =  $(\text{Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Gestione ordinaria)}) / (\text{Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero)})$ ;
- **Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari** =  $(\text{Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Gestione ordinaria)}) / (\text{Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero)})$ ;
- **Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro** =  $(\text{Valore aggiunto lordo} / 1.000) / (\text{Numero addetti}^{42})$ .

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)

<sup>40</sup> In fase di applicazione dell'indicatore di normalità economica vengono utilizzati i:  
Ricavi da congruità = Ricavo puntuale da analisi della congruità.

<sup>41</sup> Di seguito viene riportato il calcolo del numero di addetti non dipendenti:

Numero addetti non dipendenti =  $(\text{ditte individuali})$  Titolare + numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione

Numero addetti non dipendenti =  $(\text{società})$  Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione + numero soci amministratori + numero soci non amministratori + numero amministratori non soci.

Se il numero addetti non dipendenti è inferiore a "Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12, allora il numero addetti non dipendenti è pari al valore massimo tra (numero addetti non dipendenti) e (titolare - numero dipendenti).

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

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

Il numero degli amministratori non soci e il titolare sono rideterminati in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12.

<sup>42</sup> Di seguito viene riportato il calcolo del numero di addetti:

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

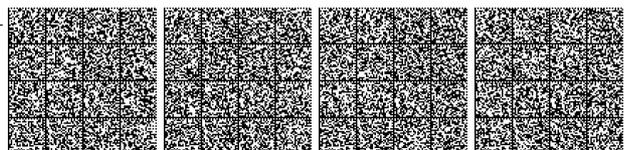
Numero addetti =  $(\text{società})$  Numero dipendenti + numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + numero associati in partecipazione + numero soci amministratori + numero soci non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

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

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

Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa, il numero amministratori non soci e il titolare sono rideterminati in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12.

Il numero addetti non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).



- 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 - Beni soggetti ad aggio o ricavo fisso distrutti o sottratti)<sup>43</sup>;
- **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 - Perdite su crediti + Altri componenti negativi - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro;
  - **Costo del venduto e per la produzione di servizi** = [Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci (esclusi quelli relativi a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti (esclusi quelli soggetti ad aggio o ricavo fisso)] + (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR<sup>44</sup> - Beni distrutti o sottratti) - Rimanenze finali;
  - **Margine** = Valore aggiunto lordo - (Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone));
  - **Margine netto** = Margine - [(Soglia minima di coerenza del margine per addetto non dipendente<sup>45</sup>) \* 1.000 \* (Numero addetti non Dipendenti<sup>41</sup>)];
  - **Ricavi dichiarati**<sup>46</sup> = Ricavi di cui ai commi 1 (lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR (esclusi aggio o ricavi fissi) + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + (Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) - (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR);
  - **Rimanenze finali** = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale (escluse quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR;
  - **Valore aggiunto lordo** = (Ricavi dichiarati + Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso) - [(Costo del venduto e per la produzione di servizi)<sup>43</sup> + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Altri costi per servizi + Oneri diversi di gestione + Altri componenti negativi - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro].

<sup>43</sup> Se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

<sup>44</sup> Il richiamo dell'art. 93, comma 5 del TUIR, è riferito al testo vigente anteriormente all'abrogazione della norma operata dall'art. 1, comma 70 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (opere, forniture e servizi ultrannuali con inizio di esecuzione non successivo al periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2006).

<sup>45</sup> La soglia minima di coerenza del margine per addetto non dipendente è la soglia minima dell'indicatore "Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro" applicata all'intera platea dei contribuenti.

<sup>46</sup> Nella sola fase di costruzione i Ricavi dichiarati includono anche l'Adeguamento da studi di settore.



## SUB ALLEGATO 4.D.1 - DISTRIBUZIONI VENTILICHE INDICATORI DI COERENZA - ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO

## Cluster 1 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di gestione immobiliare

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-40,39	-25,74	-15,53	-9,89	-5,98	-2,36	-0,44	0,23	1,32	2,63	4,38	8,47	9,40	10,85	13,99	18,14	26,11	39,43	72,55
Resa oraria per addetto	Tutti i soggetti	7,64	14,36	16,61	17,22	17,98	19,30	21,73	22,85	24,17	24,93	26,25	28,55	30,36	32,46	35,33	37,28	44,32	48,42	57,80

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	73,13	73,13	73,13	73,13	73,13	73,13	73,13	132,59	132,59	132,59	132,59	132,59	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	3.026,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	6,11	88,57	1.054,00	1.533,38	1.630,00	1.920,00	2.025,00	2.106,67	2.194,00	2.465,92	2.513,09	2.600,00	3.779,50	3.952,00	4.368,43	4.710,10	5.612,05	5.917,00	9.085,00
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	87,50	87,50	87,50	87,50	87,50	87,50	337,50	337,50	337,50	337,50	337,50	514,33	514,33	569,32	569,32	569,32	569,32	569,32	987,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	3,00	73,68	556,30	646,50	700,17	767,83	876,39	975,00	1.043,33	1.058,93	1.185,00	1.300,00	1.482,83	1.599,83	1.709,33	1.991,67	3.358,62	3.707,90	4.680,00
Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	-0,83	-0,83	-0,77	-0,77	-0,77	3,98	6,30	6,30	6,30	6,54	10,73	10,73	10,73	13,10	22,19	22,19	22,19	27,26	35,77
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1,59	3,37	4,78	6,57	8,26	10,67	12,16	14,60	15,81	17,17	19,91	21,49	25,05	30,53	35,21	37,39	46,61	56,21	65,02
Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68	25,68
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	15,90	19,55	20,46	26,07	27,21	30,46	32,72	33,41	34,08	38,38	39,82	40,61	40,96	46,21	49,43	50,87	57,00	64,69	65,12

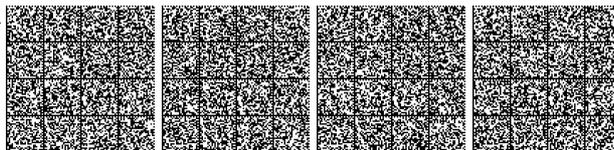


Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza delle spese sui compensi	Professionisti senza forza lavoro	0,00	0,00	2,65	4,28	7,64	9,73	12,04	13,26	16,12	18,93	19,89	22,04	23,51	24,97	28,45	30,57	34,34	42,42	75,78
	Professionisti con forza lavoro	6,38	14,03	17,93	20,77	23,10	23,32	25,03	30,76	33,66	38,17	40,00	42,27	51,10	52,98	53,35	56,18	60,04	72,46	86,78

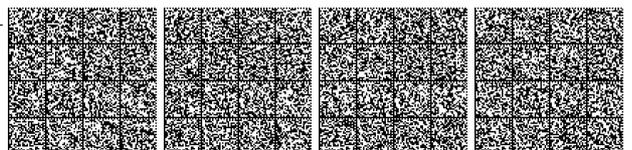


## Cluster 2 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di amministrazione immobiliare

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-82,99	-38,89	-20,54	-10,62	-6,19	-3,10	-1,19	0,01	0,98	1,90	2,86	4,02	5,54	7,44	10,02	14,09	20,37	31,81	54,50
Resa oraria per addetto	Tutti i soggetti	8,18	12,37	14,71	16,25	17,03	18,01	19,12	20,30	21,56	23,08	24,69	26,47	28,51	30,99	33,71	37,08	41,80	47,26	56,41
Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	11,00	50,69	465,00	750,00	883,83	1.123,29	1.322,33	1.500,00	1.629,26	1.806,00	1.987,87	2.167,00	2.445,64	2.735,00	3.000,00	3.420,00	3.900,00	4.747,32	6.338,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	7,91	112,82	769,67	1.056,67	1.302,71	1.508,50	1.727,92	1.942,62	2.133,71	2.350,00	2.562,83	2.769,00	3.000,00	3.251,22	3.597,00	3.993,08	4.522,67	5.247,67	6.980,00
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	5,00	39,14	163,66	406,26	513,33	604,00	670,68	731,78	791,58	839,26	924,00	1.001,69	1.103,20	1.185,50	1.321,00	1.500,00	1.700,70	2.059,25	2.615,67
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	6,36	83,33	412,84	573,97	695,38	779,17	869,57	944,56	1.023,63	1.115,65	1.207,00	1.298,57	1.409,27	1.544,98	1.698,67	1.890,53	2.166,69	2.576,00	3.378,89
Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	0,80	2,29	3,22	4,11	5,36	6,38	7,42	8,52	9,94	11,21	12,36	13,86	15,31	17,44	19,38	21,77	23,96	27,46	33,57
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1,57	3,12	4,81	6,37	8,20	9,73	11,32	12,99	14,74	16,60	18,64	21,19	23,83	26,78	30,26	34,31	39,93	46,84	59,91
Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	9,80	12,56	14,47	15,39	16,39	17,57	18,81	20,50	23,08	24,03	25,34	26,85	28,01	29,72	31,08	34,35	36,20	39,61	52,19
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	11,49	16,28	19,88	21,85	24,32	26,65	28,63	30,05	31,99	34,08	35,86	38,11	40,52	43,19	46,20	49,73	53,72	59,37	70,14



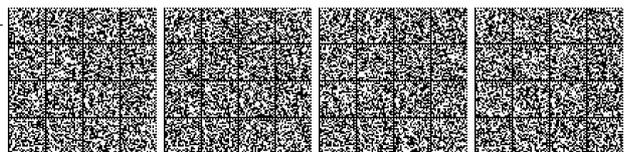
Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		Incidenza delle spese sui compensi	0,00	0,59	3,80	5,96	7,69	9,22	10,82	12,59	14,09	15,77	17,32	19,23	21,08	23,55	26,37	29,53	33,63	40,06
	Professionisti senza forza lavoro																			
	Professionisti con forza lavoro	10,31	14,19	17,27	20,01	22,58	25,24	27,90	30,37	32,69	35,16	37,89	40,19	43,16	45,92	49,29	54,04	58,03	63,62	74,87



Cluster 3 - Contribuenti che amministrano un maggiore numero di condomini attraverso l'ausilio di una struttura più articolata

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-8,91	-1,46	0,08	1,13	2,04	2,94	3,57	4,31	5,11	6,36	7,19	8,95	10,49	12,82	16,21	20,53	25,28	35,20	66,44
Resa oraria per addetto	Tutti i soggetti	11,70	14,10	15,56	16,63	17,82	19,04	20,25	21,35	22,33	23,56	24,79	25,90	27,36	28,68	30,21	32,35	34,54	38,91	46,81
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	0,18	4,56	24,71	29,45	35,86	43,61	50,01	56,87	68,41	70,42	80,00	90,98	96,31	107,05	217,84	640,44	1.164,80	2.396,21	2.999,38
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	2,00	38,70	53,16	68,71	84,62	110,92	285,71	1.069,34	1.508,47	1.852,73	2.170,67	2.558,09	2.898,75	3.231,98	3.569,00	4.075,37	4.569,74	5.299,44	6.925,95
Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	0,37	2,70	11,86	35,39	40,45	49,11	54,35	65,24	71,14	78,13	90,34	109,01	127,37	145,86	606,72	710,16	854,74	943,92	1.344,91
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1,03	38,88	62,77	76,24	94,80	119,60	181,03	502,19	804,75	975,91	1.088,53	1.220,00	1.344,15	1.448,56	1.557,53	1.763,84	2.093,09	2.563,48	3.490,48
Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	5,40	11,48	11,75	13,48	14,91	16,05	19,06	19,50	20,14	21,40	22,12	24,33	27,96	29,23	30,14	31,08	34,69	38,97	47,12
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	12,91	16,46	17,52	19,37	20,38	22,09	23,84	26,47	29,46	32,83	35,09	37,20	39,04	40,38	42,77	44,49	46,70	52,30	62,39
Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	10,32	15,81	16,32	16,59	17,37	23,71	24,01	24,34	24,88	25,18	25,27	26,38	26,97	29,98	33,04	33,23	34,18	37,27	37,66
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	17,64	21,91	25,28	28,53	31,25	32,84	34,84	37,62	39,48	41,39	43,60	45,07	47,53	50,01	52,78	56,67	61,74	66,94	76,74

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza delle spese sui compensi	Professionisti senza forza lavoro	3,17	6,40	7,68	9,11	10,77	11,66	12,59	13,53	14,16	14,85	15,92	17,09	19,18	21,20	22,58	26,45	29,57	35,94	42,27
	Professionisti con forza lavoro	22,67	27,80	33,32	35,88	39,49	42,40	44,14	46,57	47,89	49,94	52,73	54,38	56,49	58,82	61,81	64,59	68,64	73,19	79,52



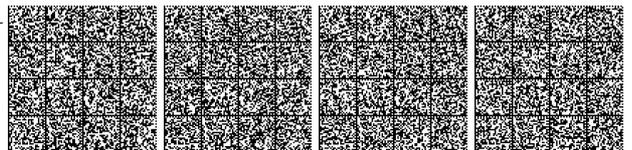
## SUB ALLEGATO 4.D.2 - DISTRIBUZIONI VENTILICHE INDICATORI DI COERENZA - ATTIVITÀ DI IMPRESA

## Cluster 1 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di gestione immobiliare

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-21,06	-9,32	-4,64	-1,81	-0,66	-0,06	0,24	0,54	0,69	0,81	0,90	1,01	1,17	1,47	1,77	2,17	3,18	4,83	10,68
Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2,5	-4,40	0,00	0,00	2,29	4,10	5,51	8,94	14,87	17,59	23,45	24,30	27,97	31,86	37,64	44,86	52,31	89,88	101,26	112,64
	Gruppo territoriale 1,3,4	-1,61	1,02	3,22	6,53	8,63	10,43	12,62	16,89	20,19	24,05	29,67	36,73	40,48	50,36	58,55	62,25	71,96	96,61	135,64
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2,5	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00	135,848,00
	Gruppo territoriale 1,3,4	91,54	792,08	1,246,55	1,600,00	1,927,67	2,224,14	2,476,00	2,602,00	3,215,67	3,611,25	4,673,29	5,000,00	5,124,00	6,333,81	8,000,00	17,330,12	20,222,33	91,700,00	584,960,00
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2,5	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	533,33	1,166,67	1,166,67	1,166,67	1,166,67	1,166,67	1,166,67	22,288,00	22,288,00	22,288,00
	Gruppo territoriale 1,3,4	50,00	483,50	619,80	784,90	830,00	911,54	1,018,20	1,129,27	1,306,75	1,400,00	1,800,00	2,250,00	2,806,04	3,111,80	3,850,00	6,000,00	8,298,10	17,499,67	40,000,00
Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2,5	-4,69	5,08	11,78	15,00	21,26	24,45	31,41	35,31	36,01	42,41	44,77	46,14	52,03	63,53	64,62	67,35	72,78	75,48	99,20
	Gruppo territoriale 1,3,4	4,89	14,21	18,80	25,02	29,02	33,63	36,94	39,64	42,91	48,15	51,97	55,46	60,91	67,69	75,02	81,92	97,17	119,48	184,35

## Cluster 2 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di amministrazione immobiliare

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-31,17	-11,27	-4,79	-2,19	-0,99	-0,09	0,47	0,93	1,27	1,71	2,15	2,74	3,35	3,97	4,82	6,18	8,59	13,18	24,69
Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	-1,59	0,00	0,39	1,25	2,37	5,21	6,30	7,65	8,60	10,08	11,72	12,63	14,91	17,81	19,80	22,42	27,13	34,94	50,66
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	-0,01	2,10	4,73	8,02	10,66	12,79	15,28	18,08	21,53	23,84	26,66	29,74	33,54	36,44	39,50	45,03	50,56	60,10	72,70
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	6,25	21,00	300,00	715,00	1.028,56	1.127,60	1.334,04	1.456,00	1.700,33	1.878,29	2.096,67	2.500,00	2.704,23	3.012,25	3.271,60	3.630,00	4.000,00	5.625,00	7.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	7,33	528,40	984,43	1.375,00	1.602,92	1.762,34	1.960,00	2.176,77	2.343,75	2.544,36	2.773,31	3.038,78	3.347,33	3.662,23	3.975,00	4.459,75	5.351,78	6.415,00	11.035,00
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	3,00	13,00	141,90	452,67	550,50	600,00	655,16	746,00	804,27	889,75	966,00	1.100,00	1.179,38	1.327,40	1.500,00	1.809,92	2.116,23	2.530,67	4.598,71
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	3,33	197,37	554,12	706,00	806,16	876,00	982,40	1.063,57	1.164,38	1.255,85	1.351,35	1.447,12	1.581,98	1.732,10	1.963,85	2.273,12	2.644,76	3.440,00	6.000,00
Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	6,15	9,45	12,07	15,90	17,92	18,86	20,95	22,74	25,90	28,71	30,16	31,29	34,43	37,22	40,51	42,64	48,88	61,00	66,15
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	9,81	17,36	21,89	24,41	27,04	29,68	32,71	34,69	36,65	39,14	41,05	44,31	47,29	50,93	55,08	58,47	64,06	72,32	84,99



Cluster 3 - Contribuenti che amministrano un maggiore numero di condomini attraverso l'ausilio di una struttura più articolata

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-2,06	-0,25	0,40	0,78	1,12	1,46	1,78	2,02	2,25	2,65	3,00	3,49	4,00	4,57	5,46	6,31	8,29	12,16	19,64
<b>Indicatore</b>	<b>Modalità di distribuzione</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
Margini per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	6,81	6,81	6,81	6,81	11,72	11,72	11,72	11,72	19,43	19,43	19,43	33,35	33,35	33,35	33,35	34,88	34,88	34,88	64,21
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	10,18	12,17	18,11	22,54	24,18	27,73	30,31	33,18	36,39	37,06	40,53	42,88	46,81	50,88	53,65	55,29	60,27	62,13	91,65
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	1,00	42,15	68,22	73,58	80,00	90,73	126,82	255,50	480,33	1.191,42	1.333,33	1.500,14	1.939,00	2.100,00	2.666,67	3.350,33	4.761,00	15.595,80	31.857,86
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	11,60	67,02	116,18	762,80	1.220,92	1.577,57	1.811,20	2.192,03	2.496,86	2.773,01	3.040,87	3.343,25	3.627,10	3.965,35	4.301,70	5.000,00	5.658,00	6.972,26	10.347,08
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	1,00	30,56	57,07	61,55	76,42	96,64	104,02	594,07	675,00	701,05	875,00	993,79	1.074,84	1.102,66	1.182,45	1.413,89	1.753,78	1.947,29	5.639,65
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	2,50	72,68	121,42	470,21	720,36	844,48	980,65	1.100,00	1.205,83	1.333,29	1.465,33	1.591,85	1.735,65	1.853,65	2.021,90	2.265,70	2.710,41	3.279,17	5.026,80
Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	10,75	17,69	20,62	24,21	26,68	27,81	28,62	29,36	30,84	32,59	32,69	33,61	37,16	37,40	38,64	40,72	44,00	44,55	51,87
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	19,33	24,67	27,62	29,76	32,06	34,49	36,49	38,41	40,12	41,88	44,14	45,78	48,28	50,32	53,09	56,43	61,09	68,18	77,76



## Cluster 4 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di Facility Management

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Indice di copertura del costo per il godimento di beni di terzi e degli ammortamenti	Tutti i soggetti	-45,92	-13,20	-7,33	-3,86	-4,47	0,00	0,24	0,54	0,80	0,92	1,30	1,56	2,17	2,92	3,50	4,57	6,73	10,00	24,00
Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	-30,29	-30,29	-30,29	-1,76	-1,76	-1,76	7,28	7,28	7,33	7,33	7,33	14,96	14,96	16,49	16,49	16,49	213,72	213,72	229,37
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	-14,42	-5,40	-0,55	4,25	5,04	6,57	14,37	16,41	16,94	22,17	24,95	25,51	31,47	32,56	35,99	36,15	55,50	61,26	70,75
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44	2,973,44
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	63,41	63,41	63,41	63,41	864,57	864,57	864,57	864,57	2.212,84	2.212,84	2.212,84	2.479,00	2.479,00	2.479,00	2.479,00	2.489,88	2.489,88	2.489,88	7.524,48
Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	Gruppo territoriale 2, 5	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72	367,72
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	73,22	73,22	73,22	100,00	100,00	451,15	451,15	918,75	918,75	918,75	1.252,77	1.252,77	1.831,66	1.831,66	1.894,12	1.894,12	1.894,12	1.894,12	15.855,51
Valore aggiunto lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Gruppo territoriale 2, 5	-8,45	1,85	14,73	14,73	18,25	18,30	22,94	23,98	24,86	24,86	25,94	26,42	28,73	36,63	59,32	61,62	61,62	66,90	73,62
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	13,72	18,11	20,90	24,41	28,09	31,38	31,72	35,29	36,33	38,91	44,28	48,48	55,45	56,52	70,81	77,93	83,07	89,50	104,11



**SUB ALLEGATO 4.E.1 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI COERENZA -  
ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO**

Cluster	Modalità di distribuzione	Resa oraria per addetto
		Soglia massima
1	Tutti i soggetti	58,00
2	Tutti i soggetti	56,00
3	Tutti i soggetti	58,00

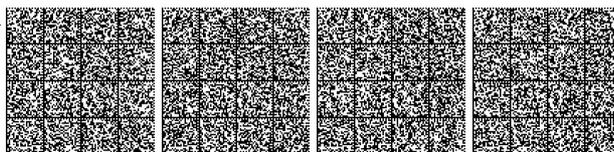
Cluster	Modalità di distribuzione	Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	
		Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2, 5	1.300,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1.500,00	4.500,00
2	Gruppo territoriale 2, 5	1.300,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1.500,00	4.500,00
3	Gruppo territoriale 2, 5	1.100,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	1.300,00	4.500,00

Cluster	Modalità di distribuzione	Compensi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	
		Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2, 5	790,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	870,00	2.500,00
2	Gruppo territoriale 2, 5	790,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	870,00	2.500,00
3	Gruppo territoriale 2, 5	700,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	800,00	2.500,00

Cluster	Modalità di distribuzione	Margine del professionista - in assenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)	Rendimento lordo per addetto - in presenza di spese per prestazioni di lavoro dipendente o assimilato (in migliaia di euro)
		Soglia minima	Soglia minima
1	Gruppo territoriale 2, 5	19,31	25,68
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	21,49	27,21
2	Gruppo territoriale 2, 5	17,44	23,08
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	19,41	25,09
3	Gruppo territoriale 2, 5	21,40	26,38
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	24,30	28,53



Cluster	Modalità di distribuzione	Incidenza delle spese sui compensi	
		Soglia minima	Soglia massima
1	Professionisti senza forza lavoro	0,00	34,34
	Professionisti con forza lavoro	0,00	60,04
2	Professionisti senza forza lavoro	0,00	33,63
	Professionisti con forza lavoro	0,00	58,03
3	Professionisti senza forza lavoro	0,00	35,94
	Professionisti con forza lavoro	0,00	64,59



**SUB ALLEGATO 4.E.2 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI COERENZA - ATTIVITÀ DI  
IMPRESA**

Cluster	Modalità di distribuzione	Margine per addetto non dipendente - in assenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio con oltre 30 unità immobiliari	
		Soglia minima	Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2, 5	20,02	1.300,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	24,05	1.500,00	4.500,00
2	Gruppo territoriale 2, 5	17,81	1.300,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	21,53	1.500,00	4.500,00
3	Gruppo territoriale 2, 5	22,74	1.100,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	25,51	1.300,00	4.500,00
4	Gruppo territoriale 2, 5	22,17	1.300,00	3.900,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	24,95	1.500,00	4.500,00

Cluster	Modalità di distribuzione	Ricavi per amministrazione ordinaria di un condominio fino a 30 unità immobiliari	
		Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2, 5	790,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	870,00	2.500,00
2	Gruppo territoriale 2, 5	790,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	870,00	2.500,00
3	Gruppo territoriale 2, 5	700,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	800,00	2.500,00
4	Gruppo territoriale 2, 5	790,00	2.000,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	870,00	2.500,00



Cluster	Modalità di distribuzione	Valore aggiunto lordo per addetto – in presenza di spese per prestazioni di lavoro (in migliaia di euro)	
		Soglia minima	Soglia massima
1	Gruppo territoriale 2, 5	26,23	80,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	28,36	100,00
2	Gruppo territoriale 2, 5	23,21	75,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	25,68	90,00
3	Gruppo territoriale 2, 5	27,81	60,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	29,76	78,00
4	Gruppo territoriale 2, 5	26,42	80,00
	Gruppo territoriale 1, 3, 4	28,09	100,00



**SUB ALLEGATO 4.F.1 - DISTRIBUZIONI VENTILICHE INDICATORI DI NORMALITÀ ECONOMICA - ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO**

**Cluster 1 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di gestione immobiliare**

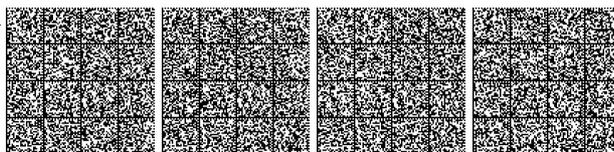
Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi	Tutti i soggetti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,29	0,92	1,62	2,99	5,88	6,62	10,28	17,53

**Cluster 2 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di amministrazione immobiliare**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi	Tutti i soggetti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,82	1,41	2,25	3,51	5,58	9,44	16,43

**Cluster 3 - Contribuenti che amministrano un maggiore numero di condomini attraverso l'ausilio di una struttura più articolata**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi	Tutti i soggetti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	0,48	0,69	0,94	1,26	1,50	1,81	2,14	2,72	3,48	4,54	5,57	6,65	8,38	11,96



**SUB ALLEGATO 4.F.2 – DISTRIBUZIONI VENTILICHE INDICATORI DI NORMALITÀ ECONOMICA - ATTIVITÀ DI IMPRESA**

**Cluster 1 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di gestione immobiliare**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi	Tutti i soggetti	0,00	0,15	0,56	0,82	1,02	1,30	1,65	1,85	2,25	2,56	2,94	3,36	3,90	4,69	5,44	7,06	9,24	11,54	23,80

**Cluster 2 - Contribuenti che si occupano prevalentemente di amministrazione immobiliare**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi	Tutti i soggetti	0,00	0,00	0,29	0,55	0,77	0,97	1,17	1,39	1,62	1,85	2,19	2,48	2,89	3,29	3,68	4,33	5,09	6,57	10,96

**Cluster 3 - Contribuenti che amministrano un maggiore numero di condomini attraverso l'ausilio di una struttura più articolata**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi	Tutti i soggetti	0,32	0,61	0,89	1,08	1,30	1,45	1,61	1,79	1,98	2,14	2,37	2,68	3,04	3,30	3,76	4,25	4,80	5,68	7,34

**Cluster 4 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di Facility Management**

Indicatore	Modalità di distribuzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi	Tutti i soggetti	0,00	0,11	0,20	0,49	0,56	0,62	0,84	0,97	1,19	1,39	1,50	1,66	2,15	2,75	3,05	3,66	4,28	6,37	10,04



---

**SUB ALLEGATO 4.G.1 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI NORMALITÀ  
ECONOMICA - ATTIVITÀ DI LAVORO AUTONOMO**

---

Cluster	Modalità di distribuzione	Incidenza delle altre componenti negative al netto dei canoni di locazione sui compensi
		Soglia massima
1	Tutti i soggetti	6,62
2	Tutti i soggetti	7,00
3	Tutti i soggetti	8,38



---

**SUB ALLEGATO 4.G.2 - VALORI SOGLIA PER GLI INDICATORI DI NORMALITÀ  
ECONOMICA - ATTIVITÀ DI IMPRESA**

---

Cluster	Modalità di distribuzione	Incidenza dei costi residuali di gestione sui ricavi
		Soglia massima
1	Tutti i soggetti	7,06
2	Tutti i soggetti	6,57
3	Tutti i soggetti	7,34
4	Tutti i soggetti	6,37



## SUB ALLEGATO 4.H.1 - COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI COMPENSO

VARIABILE	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3
(Consumi + Altre spese)	1,9561	2,9206	1,5234
(Consumi + Altre spese), quota fino a 15.000 euro	-	-	2,2593
Numero di Condomini fino a 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti	-	-9,1446	-
Numero di Condomini con oltre 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti	-	-13,2135	-
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)	72,9588	12,7974	-
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	1,4982	1,0708	1,0063
Totale box: non di pertinenza amministrati	-	-	-10,2539
Totale spese, quota fino a 10.000 euro	2,3635	-	-
Condomini fino a 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare	-	36,2447	22,9803
Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare	-	29,6222	18,1397
Totale condomini amministrati ponderato con le spese condominiali amministrare	-	961,8076	743,2137
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione, ponderato con 1 canoni di locazione	353,4518	943,7968	-

Dove:

**Totale spese** = 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 + Consumi + Altre spese

**Totale box non di pertinenza amministrati** = Numero di (Condomini fino a 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti) + Condomini con oltre 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Condomini fino a 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare** = Numero di (Condomini fino a 30 unità immobiliari: abitazioni/uffici + negozi + box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare** = Numero di (Condomini con oltre 30 unità immobiliari: abitazioni/uffici + negozi + box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Totale condomini amministrati ponderato con le spese condominiali amministrare** = Totale condomini amministrati \* peso di ponderazione diviso 65.000

dove: Totale condomini amministrati = Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero) + Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero)



peso di ponderazione = valore minimo tra (Totale spese condominiali amministrare diviso Totale condomini amministrati) e 65.000, se Totale condomini amministrati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero

**Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione, ponderato con i canoni di locazione** = Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero) \* peso di ponderazione diviso 23.500

dove: peso di ponderazione = valore minimo tra (Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Ammontare complessivo dei canoni di locazione) diviso Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero)) e 23.500, se Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero) è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero

Il compenso puntuale e il compenso minimo, se negativi, sono posti uguali a zero.

- Variabili contabili espresse in euro.



## SUB ALLEGATO 4.H.2 - COEFFICIENTI DELLE FUNZIONI DI RICAVO

VARIABILE	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4
Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Altri costi per servizi + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali	1,1890	-	-	1,0503
Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)	-	0,8856	0,9324	-
CVPRDOD	0,9124	-	0,9776	1,0904
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)	84,7964	-	24,0293	-
Collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale e familiari diversi (percentuale di lavoro prestato diviso 100), Associati in partecipazione (percentuale di lavoro prestato diviso 100) e Soci (percentuale di lavoro prestato diviso 100) escluso il primo socio?	-	39,093,7852	39,495,2697	-
Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Altri costi per servizi + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali	-	-	1,2813	-
CVPRDOD + Spese per acquisti di servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Altri costi per servizi + Costo per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio + Abbonamenti a riviste e giornali, acquisto di libri, spese per cancelleria + Spese per omaggio a clienti ed articoli promozionali	-	1,0826	-	-
Totale box non di pertinenza amministrati	-	-11,0335	-10,0663	-
COSTI TOTALI, quota fino a 100,000 euro	-	-	0,2846	-
COSTI TOTALI, quota fino a 150,000 euro	2,1864	-	-	0,5466
COSTI TOTALI, quota fino a 30,000 euro	-	0,6241	-	-
COSTI TOTALI, quota fino a 45,000 euro	-	37,4288	27,3593	-
Condomini fino a 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrate	-	30,9852	20,4810	-
Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrate	-	-	-	-



VARIABILE	CLUSTER 1	CLUSTER 2	CLUSTER 3	CLUSTER 4
Totale condomini amministrati ponderato con le spese condominiali amministrare	-	1.121,3845	587,5220	-
Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione, ponderato con i canoni di locazione	-	-	944,3640	-

Dove:

**CVPROD** = valore massimo tra (Costo del Venduto e per la produzione di servizi) e 0

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

**Totale box non di pertinenza amministrati** = Numero di (Condomini fino a 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti + Condomini con oltre 30 unità immobiliari: box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Condomini fino a 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare** = Numero di (Condomini fino a 30 unità immobiliari: abitazioni/uffici + negozi + box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Unità immobiliari amministrare** = Numero di (Condomini con oltre 30 unità immobiliari: abitazioni/uffici + negozi + box che non costituiscono pertinenze delle unità immobiliari ai righi precedenti)

**Totale condomini amministrati ponderato con le spese condominiali amministrare** = Totale condomini amministrati \* peso di ponderazione diviso 120.000

dove: Totale condomini amministrati = Condomini fino a 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero) + Condomini con oltre 30 unità immobiliari: Condomini amministrati (Numero)

peso di ponderazione = valore minimo tra (Totale spese condominiali amministrare diviso Totale condomini amministrati) e 120.000, se Totale condomini amministrati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero

**Numero di Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione, ponderato con i canoni di locazione** = Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero) \* peso di ponderazione diviso 70.000

dove: peso di ponderazione = valore minimo tra (Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Ammontare complessivo dei canoni di locazione) diviso Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero)) e 70.000, se Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni) di cui si gestisce la locazione (Numero) è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero

Il ricavo puntuale e il ricavo minimo, se negativi, sono posti uguali a zero.

\*) La variabile viene rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12. Inoltre l'esclusione del primo socio è a capienza del totale dei soci.

- Variabili contabili espresse in euro.

