

# ALLEGATO 48.A

---

## NOTA TECNICA E METODOLOGICA

### INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

BK16U

AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI, GESTIONE DI BENI  
IMMOBILI PER CONTO TERZI E SERVIZI INTEGRATI DI  
GESTIONE AGLI EDIFICI  
(ESERCENTI ATTIVITÀ DI IMPRESA)

*Documento non definitivo*

---

## APPLICAZIONE DELL'ISA

---

L'indice sintetico di affidabilità fiscale (ISA) esprime un giudizio di sintesi sull'affidabilità dei comportamenti fiscali del soggetto.

L'ISA è calcolato come media aritmetica di un insieme d'indicatori elementari e rappresenta il posizionamento del contribuente rispetto a tali indicatori attribuendo al soggetto un valore di sintesi, in scala da 1 a 10, dei singoli indicatori elementari: più basso sarà il valore dell'indice, minore sarà l'affidabilità fiscale del soggetto, più alto sarà il valore, più alta sarà l'attendibilità fiscale del soggetto.

I contribuenti interessati possono indicare ulteriori componenti positivi non risultanti dalle scritture contabili, che concorrono al calcolo degli indicatori elementari, per migliorare il proprio profilo di affidabilità fiscale.

Le attività economiche (ATECO 2007) oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U sono di seguito riportate:

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

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U sono riportati nell'**Allegato 84** al DM del 28 dicembre 2018.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale BK16U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2019.

---

## MODELLI DI BUSINESS

---

Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA BK16U sono classificati in gruppi omogenei che presentano al loro interno caratteristiche il più possibile simili in termini di modalità di operare sul mercato in base al "Modello di Business" (MoB) adottato.

I modelli di business rappresentano la struttura della catena del valore alla base del processo di produzione del bene o del servizio e sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle diverse articolazioni organizzative con cui tale processo viene effettuato o da specifiche competenze.

Per l'ISA BK16U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese e ai lavoratori autonomi della base dati di costruzione, p.i. 2017):

- **MoB 1 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare** (Numerosità: 6.067);
- **MoB 2 - Contribuenti che svolgono prevalentemente "altre attività"** (Numerosità: 684). Contribuenti che svolgono prevalentemente «altre attività», ossia attività diverse soprattutto dall'amministrazione di immobili, dalla gestione immobiliare e da servizi integrati di gestione agli edifici;
- **MoB 3 - Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)** (Numerosità: 160);
- **MoB 4 - Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate** (Numerosità: 1.117). Le attività sono principalmente focalizzate sull'amministrazione di immobili cui si affianca in genere anche l'attività di gestione immobiliare per conto terzi;
- **MoB 5 - Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare** (Numerosità: 311);
- **MoB 6 - Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini** (Numerosità: 2.069).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 48.A.A.**

---

## INDICATORI ELEMENTARI

---

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA BK16U sono differenziati **in due gruppi**:

1. **Indicatori elementari di affidabilità.** Tali indicatori individuano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e strutturale, tipici del settore e/o del modello organizzativo di riferimento, all'interno di specifici intervalli di valori su una scala da 1 a 10.

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari:

- Ricavi per addetto;
  - Valore aggiunto per addetto;
  - Reddito per addetto.
2. **Indicatori elementari di anomalia.** Tali indicatori segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici rispetto al settore e/o al modello organizzativo di riferimento o evidenziano incongruenze riconducibili ad ingiustificati disallineamenti tra le informazioni dichiarate nei modelli di rilevazione dei dati per l'applicazione degli ISA, ovvero tra queste e le informazioni presenti nei modelli dichiarativi e/o in altre banche dati, con riferimento a diverse annualità d'imposta. Gli indicatori partecipano al calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale soltanto quando l'anomalia è presente; trattandosi di indicatori riferibili unicamente ad anomalie, il relativo punteggio di affidabilità fiscale viene misurato o con una scala da 1 a 5 o con il valore 1 che evidenzia la presenza di una grave anomalia.

A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari suddivisi nelle successive sezioni:

### **Gestione caratteristica:**

- Costo del venduto e per la produzione di servizi negativo;
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS;
- Copertura delle spese per dipendente;
- Analisi dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti;
- Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili;
- Incidenza dei costi residuali di gestione;

- Margine operativo lordo negativo.

**Gestione dei beni strumentali:**

- Incidenza degli ammortamenti;
- Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria.

**Redditività:**

- Reddito operativo negativo;
- Risultato ordinario negativo;
- Reddito negativo per più di un triennio.

**Gestione extra-caratteristica:**

- Incidenza degli accantonamenti;
- Incidenza degli oneri finanziari netti.

**Indicatori specifici:**

- Numero di condomini per addetto;
- Numero di edifici in FM per addetto;
- Numero di unità immobiliari gestite per addetto.

**Attività non inerenti:**

- Tipologia dell'attività: Acquisto/vendita di immobili per conto proprio >50% dei ricavi;
- Tipologia dell'attività: Intermediazione e consulenza immobiliare >50% dei ricavi;
- Tipologia dell'attività: Contabilità ed elaborazione dati >50% dei ricavi.

Le formule delle variabili e degli indicatori sono riportate nel **Sub Allegato 48.A.D.**

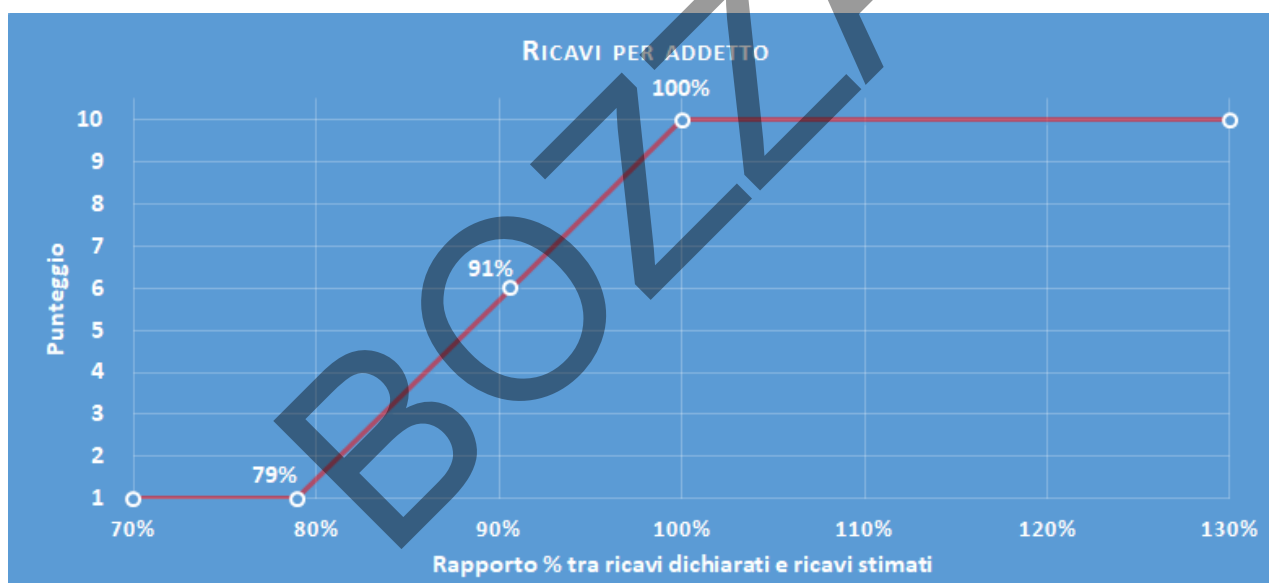
## INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

### RICAVI PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare di **ricavi** che un'impresa consegue attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun **addetto**.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra i ricavi dichiarati per addetto e i ricavi per addetto stimati.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i ricavi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli stimati, ovvero il rapporto tra i ricavi dichiarati e i ricavi stimati presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento<sup>1</sup>, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>2</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



I ricavi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Ricavi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 48.A.B.**

La stima dei "Ricavi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla

<sup>1</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,23667)$ , ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

<sup>2</sup>Punteggio =  $1 + 9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$

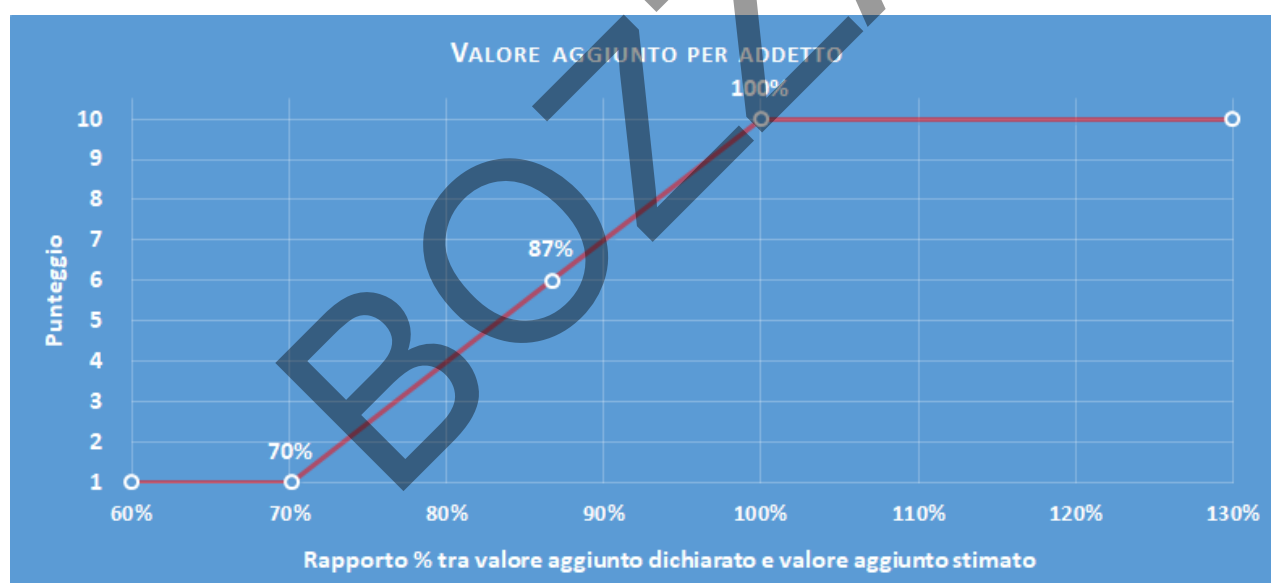
base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 85** al DM del 28 dicembre 2018.

## VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del **valore aggiunto** creato con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra il valore aggiunto dichiarato per addetto e il valore aggiunto per addetto stimato.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il valore aggiunto dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato, ovvero il rapporto tra il valore aggiunto dichiarato e il valore aggiunto stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento<sup>3</sup>, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>4</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



Il valore aggiunto stimato è determinato sulla base di una funzione di regressione del "Valore aggiunto per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati **Sub Allegato 48.A.C.**

La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di

<sup>3</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,35461)$ , ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

<sup>4</sup> $\text{Punteggio} = 1 + 9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$

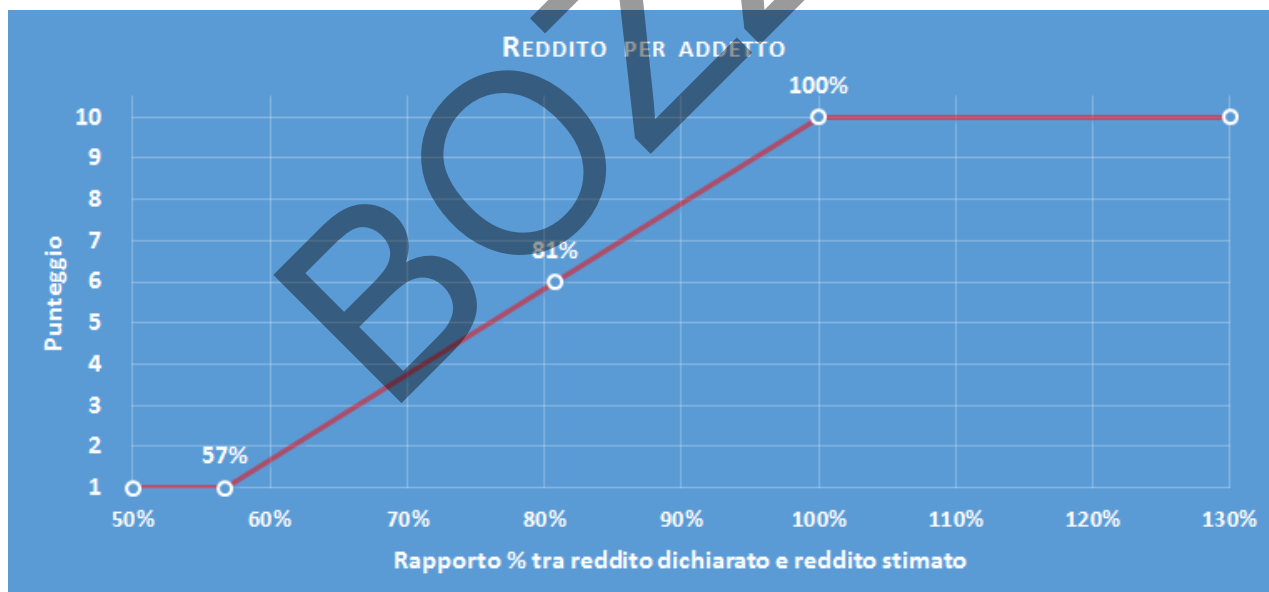
uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 85** al DM del 28 dicembre 2018.

## REDDITO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del **reddito** che un soggetto economico realizza in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra il reddito dichiarato per addetto e il reddito per addetto stimato.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento<sup>5</sup> o il reddito dichiarato è negativo, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>6</sup> fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



Il reddito stimato è pari alla somma del reddito dichiarato e dell'eventuale maggior valore aggiunto stimato.

<sup>5</sup>La soglia minima di riferimento è pari a  $\exp(-0,56677)$ , ovvero l'esponenziale della deviazione standard (sigma), con segno negativo, del logaritmo del rapporto tra reddito per addetto dichiarato e reddito per addetto dichiarato più la differenza tra valore aggiunto per addetto stimato e dichiarato.

<sup>6</sup>Punteggio =  $1+9 \times \frac{[\text{indicatore} - \exp(-\text{sigma})]}{[1 - \exp(-\text{sigma})]}$



---

## INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

---

### GESTIONE CARATTERISTICA

#### **COSTO DEL VENDUTO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI NEGATIVO**

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al [costo del venduto e per la produzione di servizi](#).

Nel caso in cui tale costo sia negativo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

#### **CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI FINITI, MATERIE PRIME E MERCI CON LE RELATIVE RIMANENZE**

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

#### **CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI OPERE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE CON LE RELATIVE RIMANENZE**

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

## CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS

L'indicatore controlla il numero di giornate retribuite relative ai dipendenti, dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati, con l'analogo dato desumibile dagli archivi della Certificazione Unica (CU) e UNIAMENS-INPS.

L'indicatore è **applicabile** solo per i soggetti che rispettano le seguenti condizioni:

- sono contemporaneamente presenti in entrambe le banche dati esterne (CU e UNIAMENS-INPS);
- non indicano nel modello di rilevazione dei dati forme di lavoro **dipendente a tempo parziale e di apprendistato**;
- dichiarano nel modello di rilevazione dei dati "Mesi di attività nel corso del periodo di imposta" non superiori a 12.

Il valore di riferimento è il minimo tra le **giornate retribuite dichiarate nel modello CU** (normalizzate a 312 giorni) e le **giornate retribuite dichiarate ai fini UNIAMENS-INPS**.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra il numero delle giornate retribuite dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati e il valore di riferimento.

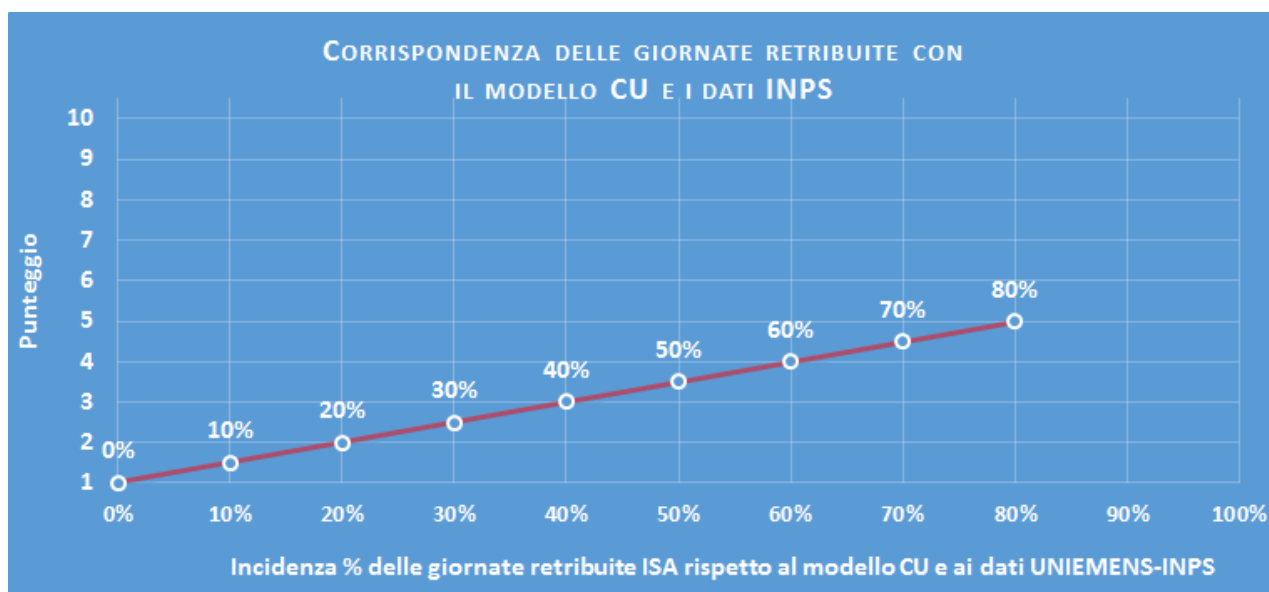
L'indicatore è **applicato** quando presenta un valore non superiore alla soglia massima di riferimento (**80%**) e la differenza tra le giornate di riferimento e le giornate retribuite dichiarate nel quadro A del modello di rilevazione dei dati è superiore al seguente valore:

52 giorni + 20% del valore di riferimento + 312 x Numero Soci Amministratori

Il punteggio è modulato<sup>7</sup> fra 1 e 5, come da grafico seguente.

---

<sup>7</sup> Punteggio = 1 + 4 x (indicatore / 80)



## COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

L'indicatore verifica che l'impresa generi un valore aggiunto per addetto coerente con le spese per dipendente.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto<sup>8</sup>. Le spese per dipendente sono calcolate come rapporto tra le "Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa", al netto delle "Spese per prestazioni rese da professionisti esterni", delle "Spese per collaboratori coordinati e continuativi" e delle "Spese per compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)", e il **numero dipendenti**.

Nel caso in cui il rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto assuma valori superiori all'unità l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

## ANALISI DELL'APPORTO DI LAVORO DELLE FIGURE NON DIPENDENTI

L'indicatore monitora la corretta compilazione dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

A tal fine, per ciascuna figura di addetto non dipendente (collaboratori familiari, familiari diversi, associati in partecipazione, soci amministratori, soci non amministratori) e a seconda della natura giuridica dell'impresa di appartenenza, è stato definito un valore percentuale minimo di apporto di lavoro per addetto, differenziato per numero di addetti per figura di addetto non dipendente (si veda la tabella seguente).

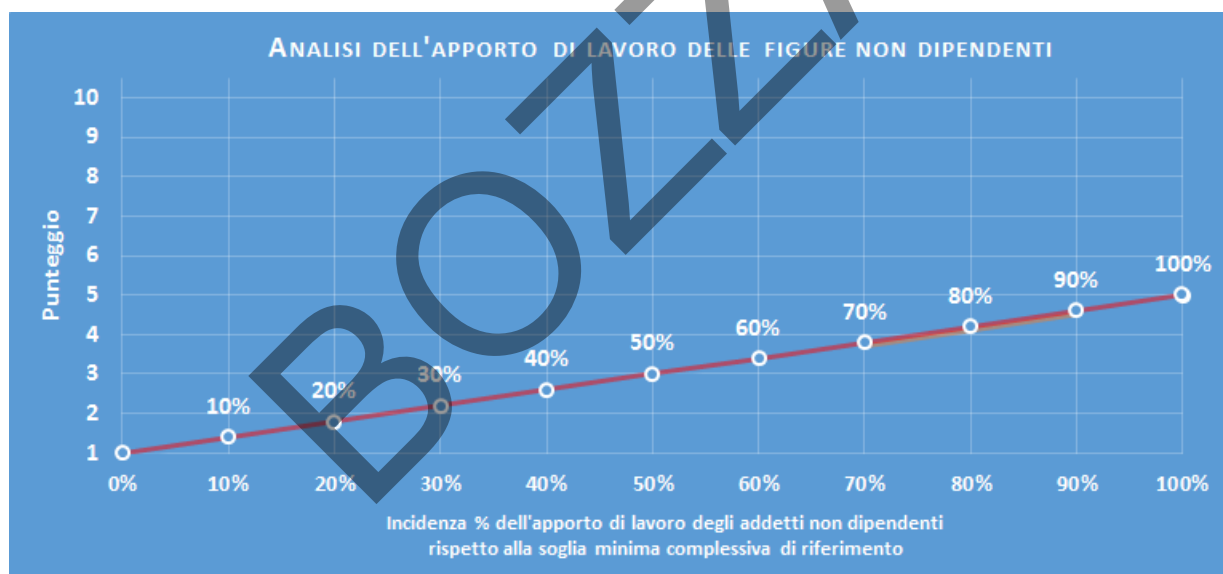
Tale valore rappresenta la soglia minima di riferimento dell'apporto di lavoro delle figure non dipendenti.

<sup>8</sup> Quando il denominatore dell'indicatore "Copertura delle spese per dipendente" è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.

### Soglia minima percentuale di apporto di lavoro per addetto delle figure non dipendenti

NATURA GIURIDICA	Numero addetti per figura	COLLABORATORI FAMILIARI	FAMILIARI DIVERSI	ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE	SOCI AMMINISTRATORI	SOCI NON AMMINISTRATORI
Persone fisiche	1	50	30	10		
	2	50	30	8		
	3	50	30	5		
	4	50	30	3		
	5	50	30	2		
	>5	50	30	1		
Società di persone	1		30	10	100	20
	2		30	8	75	15
	3		30	5	67	13
	4		30	3	63	13
	5		30	2	60	8
	>5		30	1	50	4
Società di capitali e enti non commerciali	1		30	10	50	10
	2		30	8	38	8
	3		30	5	33	5
	4		30	3	31	3
	5		30	2	28	2
	>5		30	1	16	1

Nel caso in cui la percentuale complessiva di apporto di lavoro degli addetti non dipendenti dichiarata sia inferiore alla soglia minima complessiva di riferimento, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio<sup>9</sup> assume un valore compreso tra 1 e 5, come da grafico successivo.



### ASSENZA DEL NUMERO DI ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE IN PRESENZA DEI RELATIVI UTILI

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia nei casi di mancata dichiarazione dell'apporto di lavoro degli "Associati in partecipazione" in presenza degli "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro".

<sup>9</sup> Punteggio = 1+4 x(apporto di lavoro degli addetti non dipendenti/soglia minima complessiva di riferimento)

Nel caso in cui si verifichi tale anomalia, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

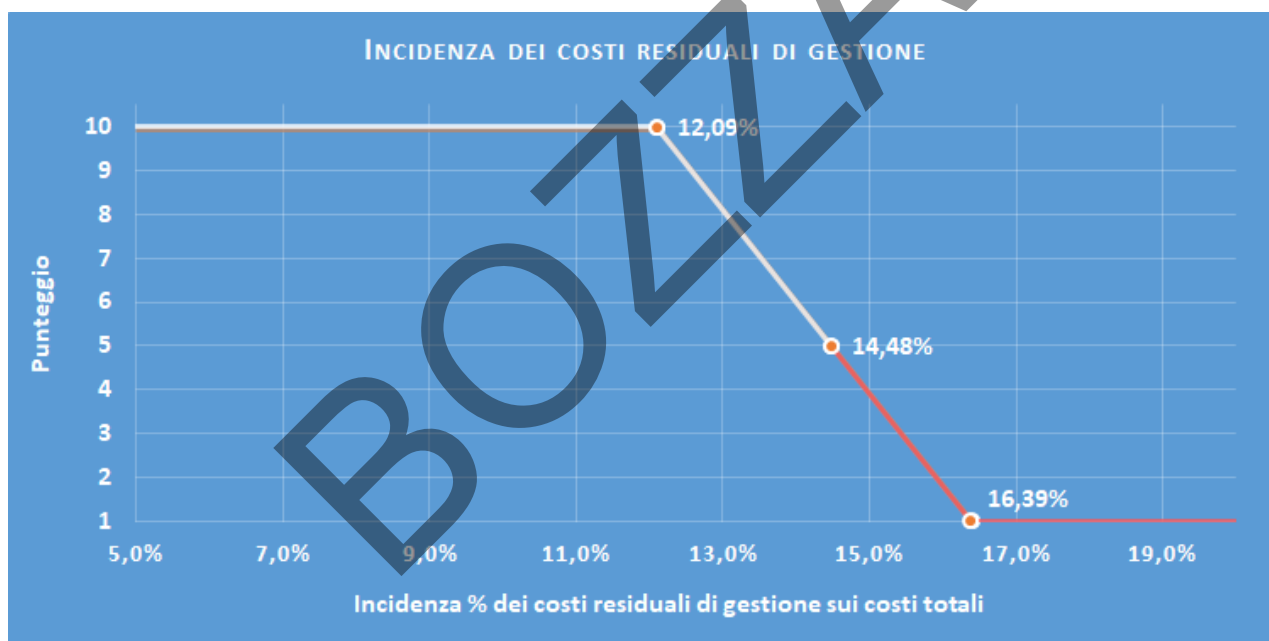
## INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE

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.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i **costi residuali di gestione** e i **costi totali**.

Qualora i costi totali siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza dei costi residuali di gestione" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento, il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento, il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>10</sup> fra 1 e 10.



I dati riportati nel grafico sono riferiti al MoB 1.

Le soglie di riferimento (esprese in percentuale) sono differenziate per "Modello di Business" come di seguito riportato:

<sup>10</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$

	Modalità di distribuzione	Soglia minima	Soglia massima
<b>MoB 1</b>	Tutti i soggetti	12,09	16,39
<b>MoB 2</b>	Tutti i soggetti	12,09	16,39
<b>MoB 3</b>	Tutti i soggetti	12,09	16,39
<b>MoB 4</b>	Tutti i soggetti	12,09	16,39
<b>MoB 5</b>	Tutti i soggetti	19,52	26,85
<b>MoB 6</b>	Tutti i soggetti	12,09	16,39

Per ogni singolo soggetto, i valori soglia sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo. L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

## MARGINE OPERATIVO LORDO NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al [margine operativo lordo](#).

Nel caso in cui detto margine sia negativo e il valore aggiunto sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

## GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

### INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

L'indicatore verifica la coerenza tra ammortamenti per beni mobili strumentali e relativo valore.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli [ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro](#) e il [valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro](#), parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta / 12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**25%**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora l'importo degli ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia positivo e il valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto

dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

## **INCIDENZA DEI COSTI PER BENI MOBILI ACQUISITI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI PER LOCAZIONE FINANZIARIA**

L'indicatore verifica la coerenza tra canoni di leasing e valore dei relativi beni strumentali acquisiti in leasing.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria", parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta/12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia pari o superiore al valore della soglia massima di riferimento (**55%**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", siano positivi e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria" sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

## **REDDITIVITÀ**

### **REDDITO OPERATIVO NEGATIVO**

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il **reddito operativo** è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione e il margine operativo lordo sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

### **RISULTATO ORDINARIO NEGATIVO**

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il **risultato ordinario** è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

### **REDDITO NEGATIVO PER PIÙ DI UN TRIENNIO**

L'indicatore monitora situazioni di reddito<sup>11</sup> negativo ripetute negli anni.

<sup>11</sup>Per i periodi d'imposta fino al 2017 il reddito da prendere a riferimento è pari a: "Reddito d'impresa (o perdita)" + i compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore relativi a società di persone, società ed enti soggetti all'IRES + gli "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro" + i beni distrutti o sottratti + le maggiorazioni delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria.

L'indicatore è **applicato** quando, prendendo a riferimento gli ultimi 8 periodi d'imposta, in almeno 4 annualità, anche non consecutive, è dichiarato reddito negativo.

Il punteggio è pari a:

- 5 se il reddito è negativo per 4 annualità;
- 4 se il reddito è negativo per 5 annualità;
- 3 se il reddito è negativo per 6 annualità;
- 2 se il reddito è negativo per 7 annualità;
- 1 se il reddito è negativo per 8 annualità.

## **GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA**

### **INCIDENZA DEGLI ACCANTONAMENTI**

L'indicatore verifica la plausibilità degli accantonamenti rispetto alla capacità dell'impresa di produrre reddito attraverso la propria gestione caratteristica.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli "Accantonamenti" e il [margine operativo lordo](#).

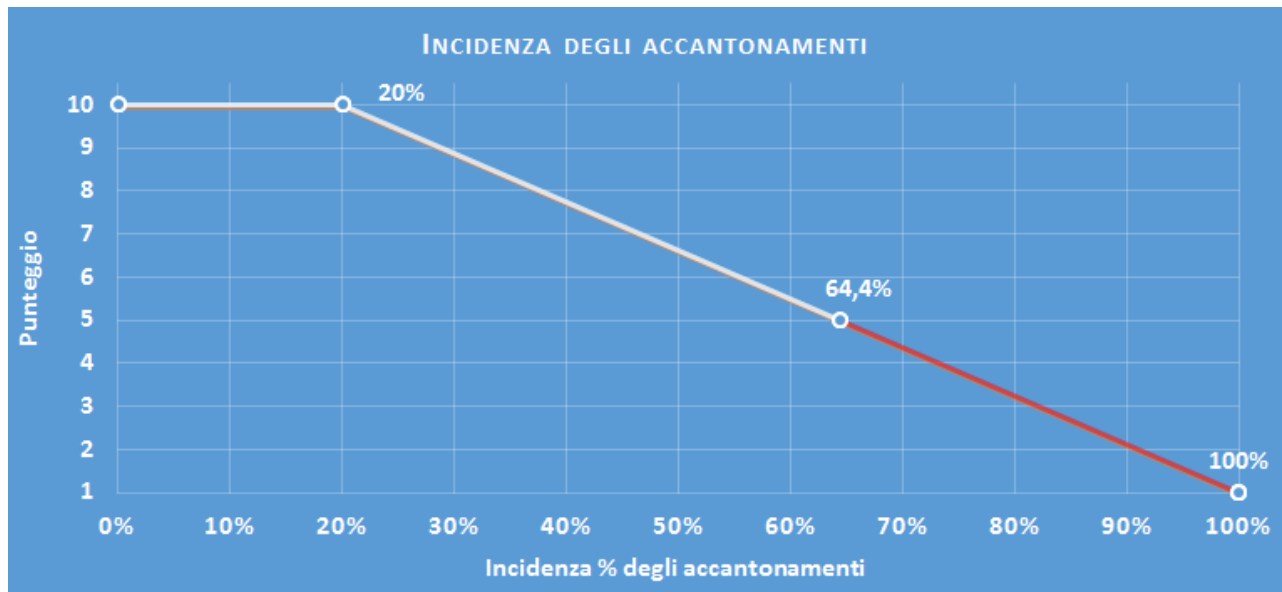
Qualora gli "Accantonamenti" siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli accantonamenti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**20%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**100%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>12</sup> fra 1 e 10.

---

<sup>12</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times [(indicatore - soglia\ minima) / (soglia\ massima - soglia\ minima)]$





L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Qualora il margine operativo lordo sia non positivo, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

## INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI NETTI

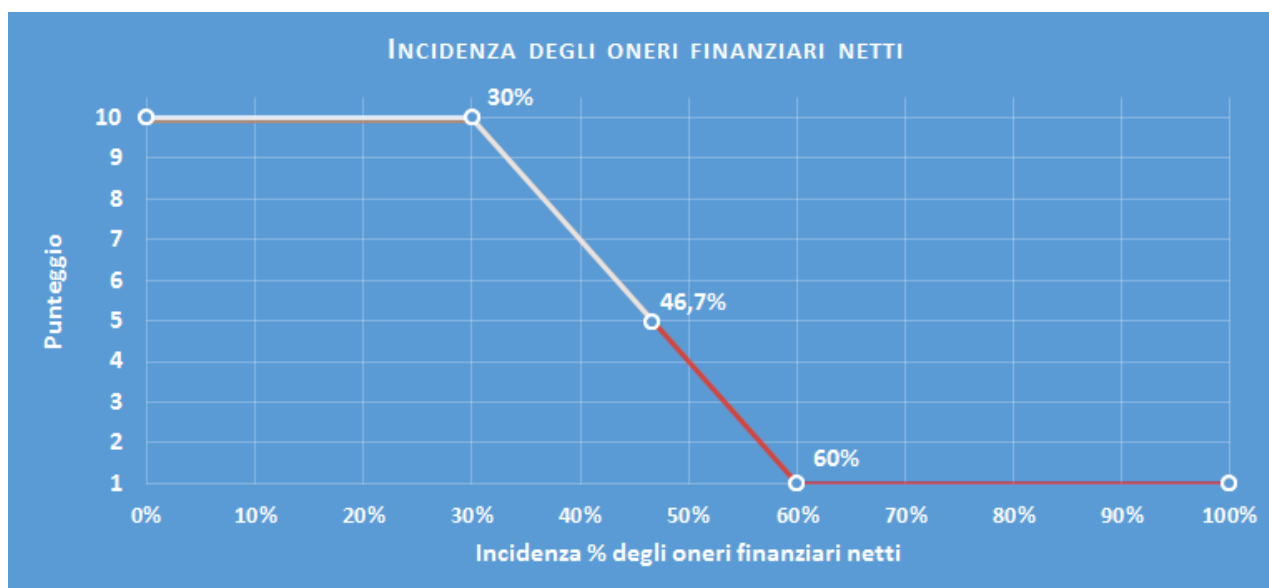
L'indicatore valuta la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra gestione operativa e finanziaria.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli **oneri finanziari netti** e il **reddito operativo**.

Qualora gli oneri finanziari netti siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli oneri finanziari netti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**30%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**60%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>13</sup> fra 1 e 10.

<sup>13</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$



L'indicatore è applicato quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Qualora il reddito operativo sia non positivo, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

## INDICATORI SPECIFICI

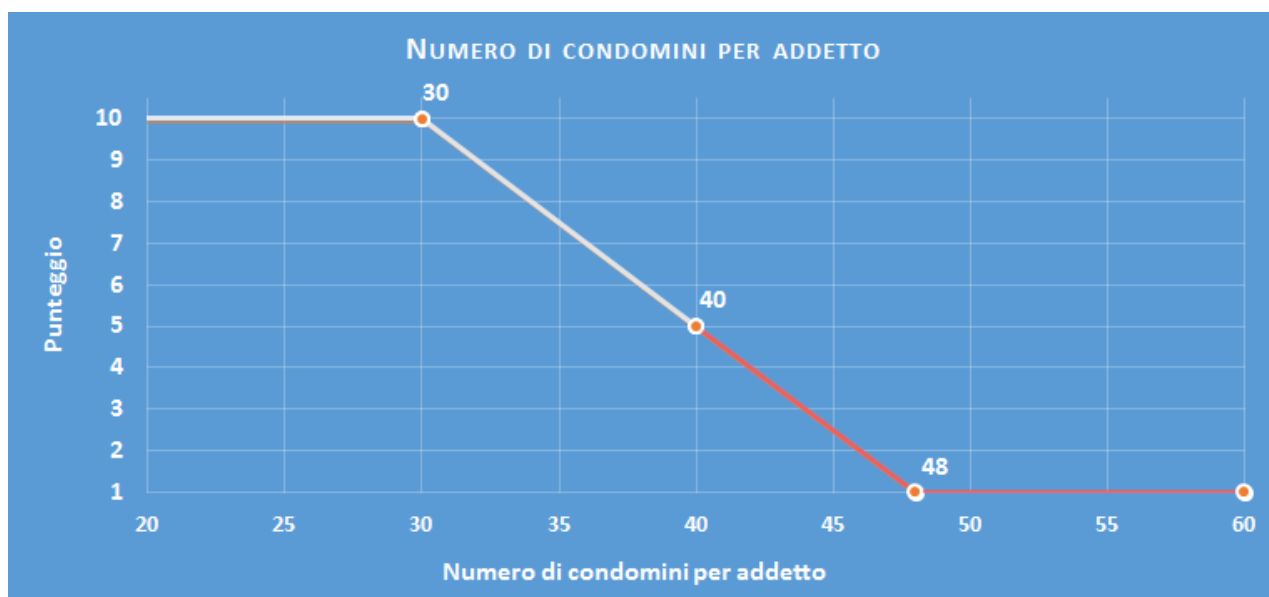
### NUMERO DI CONDOMINI PER ADDETTO

L'indicatore verifica la plausibilità del numero di condomini amministrati con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il **Numero di condomini** e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di condomini per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**30**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**48**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>14</sup> fra 1 e 10.

<sup>14</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times [(indicatore - soglia\ minima) / (soglia\ massima - soglia\ minima)]$



L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

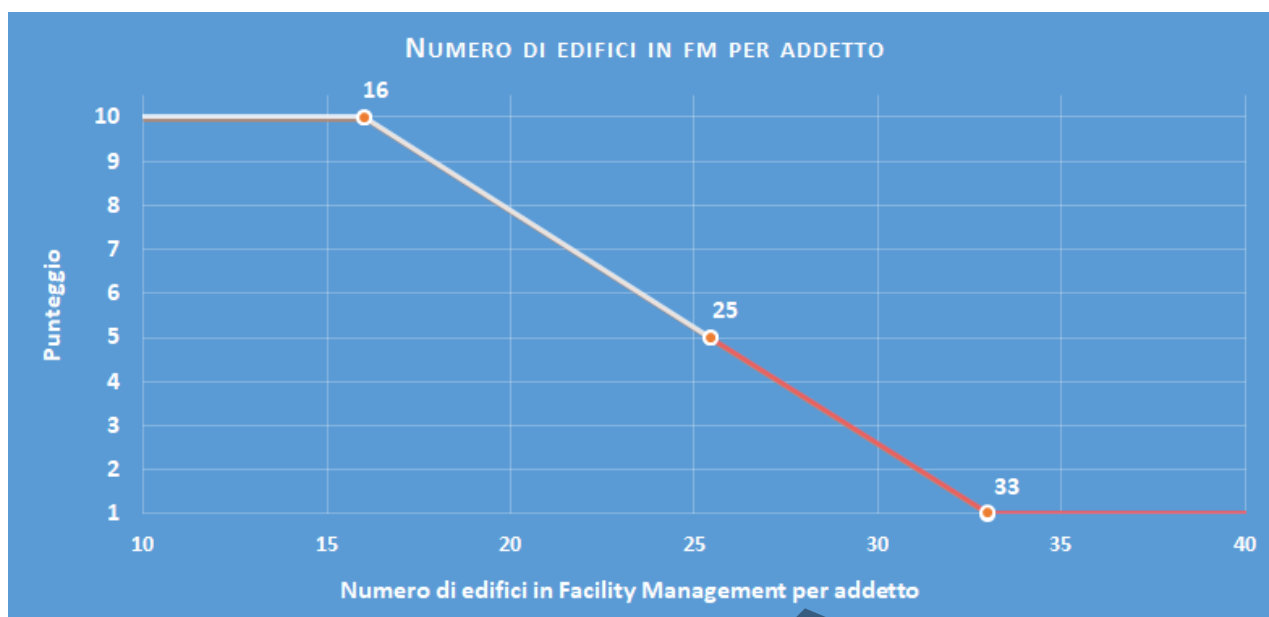
## NUMERO DI EDIFICI IN FM PER ADDETTO

L'indicatore verifica la plausibilità del numero di edifici in Facility Management con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il numero di "Edifici" e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di edifici in FM per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**16**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**33**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>15</sup> fra 1 e 10.

<sup>15</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$



L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

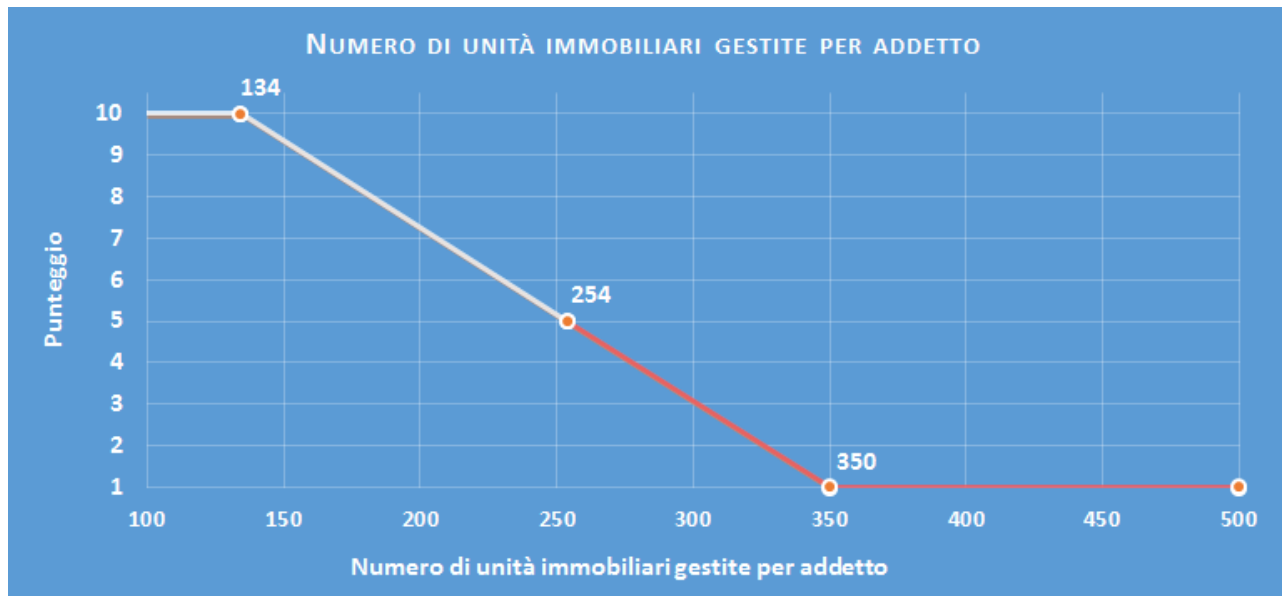
## NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE PER ADDETTO

L'indicatore verifica la plausibilità del numero di unità immobiliari gestite con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra il numero di "Unità immobiliari gestite (esclusi i terreni)" e il numero di addetti.

All'indicatore "Numero di unità immobiliari gestite per addetto" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**134**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**350**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato<sup>16</sup> fra 1 e 10.

<sup>16</sup>Punteggio =  $10 - 9 \times \frac{(\text{indicatore} - \text{soglia minima})}{(\text{soglia massima} - \text{soglia minima})}$



L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

## **ATTIVITÀ NON INERENTI**

Gli indicatori di questa tipologia individuano situazioni in cui il contribuente svolge in prevalenza attività economiche non rientranti nell'ambito di applicazione dell'ISA di riferimento.

Di seguito sono riportate le attività non inerenti.

### **TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': ACQUISTO/VENDITA DI IMMOBILI PER CONTO PROPRIO > 50% DEI RICAVI**

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi da "Acquisto/vendita di immobili per conto proprio", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

### **TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA IMMOBILIARE > 50% DEI RICAVI**

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi da "Intermediazione e consulenza immobiliare", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

### **TIPOLOGIA DELL'ATTIVITA': CONTABILITÀ ED ELABORAZIONE DATI > 50% DEI RICAVI**

Qualora il contribuente abbia indicato di derivare più del 50% dei ricavi da "Contabilità ed elaborazione dati", l'indicatore è **applicato** e il punteggio è pari a 1.

## SUB ALLEGATI

### SUB ALLEGATO 48.A.A - ASSEGNAZIONE AI MOB

In fase di applicazione, per l'assegnazione dei contribuenti ai MoB viene utilizzata una combinazione di due tecniche statistiche di tipo multivariato (analisi fattoriali e modelli di mistura finita) che utilizza le seguenti variabili:

Analisi Fattoriale	Nome variabile	Descrizione variabile
Gamma dei servizi offerti	MODATT_CONDOMINIO_P	Tipologia dell'attività: Amministrazione immobiliare
	MODATT_GEST_IMMOB_P	Tipologia dell'attività: Gestione immobiliare
	MODATT_FACILITY_MNG_P	Tipologia dell'attività: Facility Management
Struttura dei Ricavi/Compensi	CONDOMINIO_F30_N	Condominio amministrato fino a 30 unità immobiliari
	CONDOMINIO_O30_N	Condominio amministrato con oltre 30 unità immobiliari

Sulla base di tali variabili, il contribuente viene assegnato ad uno o più MoB attraverso l'attribuzione di una probabilità di appartenenza, come descritto nell'**Allegato 84** al DM del 28 dicembre 2018.

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 94** (in elaborazione).

## SUB ALLEGATO 48.A.B - FUNZIONE "RICAVI PER ADDETTO"

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione "Ricavi per addetto", con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>INPUT PRODUTTIVI</b>	Valore dei beni strumentali	(*)	0,0985907485066	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,054494960469855	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria	(*)	0,033459642558255	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,370198311092946	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,37% del Ricavo stimato
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	(*)	0,21976579847896	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato



	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,24392055086711	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,24% del Ricavo stimato
	Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati		0,217490241841538	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Totale spese condominiali amministrate	(*)	0,01444832218485	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Totale spese condominiali amministrate di cui per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	(*)	0,004053184823446	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,004% del Ricavo stimato
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,024749025967783	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Quota numero Dipendenti		−0,072049458616348	Un dipendente presenta una produttività inferiore del 7,20% in termini di Ricavo stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di amministrazione immobiliare		0,077703125478182	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 7,77% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)		0,072557958349662	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 7,26% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Contribuenti che svolgono in genere attività diversificate		0,076963553685028	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 7,70% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare		0,135056571791673	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 13,51% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini		0,106376015041099	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 10,64% del Ricavo stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 2		—0,094676344197595	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 9,47% del Ricavo stimato
	Territorialità generale a livello provinciale relativa al gruppo 5		—0,186004067907442	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 18,60% del Ricavo stimato
	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5		—0,085867961532102	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione dell'8,59% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE</b>	(Costo del venduto e per la produzione di servizi) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	(****)	—0,000839248178162	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Ricavo stimato
	(Costo del venduto e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali)	(****)	—0,000826077579665	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Ricavo stimato
	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	(****)	—0,002437709124745	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% del Ricavo stimato
<b>INTERCETTA</b>	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,308264680826123	
<b>Coefficiente di rivalutazione</b>			1,005269841070381	
<b>Coefficiente individuale</b>	Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018			

(\*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come  $LN[1+XC/(N^{\circ}addetti \times 1.000)]$

(\*\*) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come  $LN[1+XN/(N^{\circ}addetti)]$

(\*\*\*) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come  $LN(1+N^{\circ}addetti)$

(\*\*\*\*) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come  $LN(1+XS)$

## SUB ALLEGATO 48.A.C - FUNZIONE "VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO"

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione "Valore aggiunto per addetto", con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
<b>INPUT PRODUTTIVI</b>	Valore dei beni strumentali	(*)	0,127921445670886	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,094288015378948	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del VA stimato
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,127801147643724	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
	Costo del venduto e per la produzione di servizi	(*)	0,044506608056169	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,311978108854422	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,31% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati		0,399939900116292	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,40% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Totale spese condominiali amministrate	(*)	0,022008068140247	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Totale spese condominiali amministrate di cui per opere/servizi rientranti nell'ambito della gestione straordinaria	(*)	0,008412949352994	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari gestite	(*)	0,016547959422319	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Cooperativa		—0,101466043289209	La condizione di 'Cooperativa' determina una diminuzione del 10,15% del VA stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Contribuenti che svolgono prevalentemente 'altre attività'		—0,188708781225843	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 18,87% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Contribuenti che erogano prevalentemente servizi integrati di gestione agli edifici (Facility Management)		—0,094712353415768	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 9,47% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Contribuenti che in genere amministrano un numero più elevato di condomini		0,034262262842661	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 3,43% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Contribuenti che svolgono prevalentemente attività di gestione immobiliare		—0,106606959123889	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 10,66% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità generale a livello comunale relativa ai gruppi 2 o 5		—0,104224178123444	L'appartenenza ai gruppi territoriali considerati determina una diminuzione del 10,42% del VA stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Tasso di occupazione a livello regionale		0,004774650473274	Una diminuzione di un punto della variabile determina una flessione dello 0,48% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Valore dei beni strumentali) x (****) (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)		—0,003578401359388	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,004% del VA stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		1,929973116967529	
Coefficiente di rivalutazione			1,037791092449354	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 72 al DM del 23 marzo 2018			

(\*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come  $\text{LN}[1+XC/(N^{\circ}\text{addetti} \times 1.000)]$

(\*\*) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come  $\text{LN}[1+XN/(N^{\circ}\text{addetti})]$

(\*\*\*) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come  $\text{LN}(1+N^{\circ}\text{addetti})$

(\*\*\*\*) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come  $\text{LN}(1+XS)$

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo di imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

BONZA

---

## SUB ALLEGATO 48.A.D - FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

---

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA BK16U:

**Addetti<sup>17</sup> (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.

**Addetti (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.

**Addetti non dipendenti<sup>18</sup> (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.

**Addetti non dipendenti (società)** = Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione + Numero soci amministratori + Numero soci non amministratori + Numero amministratori non soci.

**Ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro** = Ammortamenti per beni mobili strumentali - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.

**Cooperativa** = 1 se Natura giuridica dell'impresa è uguale a (4 = Società cooperative e loro consorzi, 5 = Altre società cooperative, 58 = Società cooperativa europea), altrimenti assume valore pari a zero.

**Costi produttivi** = Costo del venduto e per la produzione di servizi + Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + Canoni 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).

**Costi residuali di gestione** = Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Perdite su crediti - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi

---

<sup>17</sup> Il titolare è pari a uno. Il numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale, il numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa, il numero associati in partecipazione, il numero soci amministratori e il numero soci non amministratori sono pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100. Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa, il numero amministratori non soci e il titolare sono rideterminati in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12. Il numero addetti non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta" diviso 12).

<sup>18</sup> Il titolare è pari a uno. 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 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 di imposta diviso 12. 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).



derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva.

**Costi totali** = **Costi produttivi** + Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Perdite su crediti - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva.

**Costo del venduto e per la produzione di servizi**<sup>19</sup> = [Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti] - Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale.

**Dipendenti a tempo parziale e apprendisti** = Dipendenti a tempo parziale, assunti con contratto di lavoro intermittente, di lavoro ripartito, con contratto di inserimento, a termine, lavoranti a domicilio, personale con contratto di somministrazione di lavoro + Apprendisti.

**Giornate retribuite dichiarate ai fini UNIEMENS-INPS** = Numero giorni retribuiti nella qualifica. Il calcolo viene dapprima effettuato per ogni dipendente dell'azienda utilizzando un limite massimo di 312 giornate retribuite. Successivamente si calcola il numero complessivo di giornate retribuite per ciascuna azienda sommando le giornate retribuite di tutti i relativi dipendenti. Il calcolo viene effettuato escludendo i lavoratori con codice qualifica 'Z' ("lavoratori esclusi da contribuzione INPS previdenziale ed assistenziale, OTD o OTI dipendente di azienda agricola in genere ovvero OTD dipendente da cooperativa Legge 240/84") e i lavoratori con codice qualifica '4' o '5' afferenti agli apprendisti.

**Giornate retribuite dichiarate nel modello CU** = (Numero di giorni per i quali spettano le detrazioni di lavoro dipendente) x 312 diviso 365. Il calcolo viene dapprima effettuato per ogni dipendente del sostituto d'imposta imponendo un limite massimo di 312 giornate retribuite. Successivamente si calcola il numero complessivo di giornate retribuite per ciascun sostituto di imposta sommando le giornate retribuite di tutti i relativi dipendenti. Il calcolo viene effettuato solo per i sostituti d'imposta che non hanno compilato la Sezione 3 "INPS Gestione separata parasubordinati" del modello CU ovvero quelli che non hanno dichiarato collaboratori coordinati e continuativi.

**Margine operativo lordo** = **Valore aggiunto** - (Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Spese per prestazioni rese da professionisti esterni - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)).

**Numero di condomini** = Condominio amministrato fino a 30 unità immobiliari (Numero) + Condominio amministrato con oltre 30 unità immobiliari (Numero).

<sup>19</sup> Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia relativo al "costo del venduto e per la produzione di servizi", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.

**Numero dipendenti** = (Numero delle giornate retribuite - Numero delle giornate di sospensione, C.I.G. e simili del personale dipendente) diviso 312.

**Oneri finanziari netti** = Interessi e altri oneri finanziari - Risultato della gestione finanziaria.

**Quota dei Collaboratori familiari e dei Soci, escluso il primo, e/o associati** = [Numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione + (Numero soci amministratori escluso il primo socio + Numero soci non amministratori)<sup>20</sup>]/(Addetti).

**Quota numero Dipendenti** = (Addetti - Addetti non dipendenti) / Addetti.

**Reddito** = Risultato ordinario + Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR + Altri proventi e componenti positivi - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva.

**Reddito operativo** = Margine operativo lordo - Ammortamenti - Accantonamenti.

**Ricavi** = Ricavi di cui ai commi 1 (lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità.

**Risultato ordinario** = Reddito operativo + Risultato della gestione finanziaria - Interessi e altri oneri finanziari + Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

#### **Tasso di occupazione a livello regionale**

La variabile è la media, per tutte le unità locali compilate, dei singoli indicatori regionali.

Un'unità locale è compilata se il comune dell'unità locale è compilato.

Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

#### **Territorialità generale a livello comunale**<sup>21</sup>

La territorialità è applicata a livello comunale.

Gruppo 1 - Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato;

Gruppo 2 - Aree con livello di benessere non elevato, bassa scolarità, sistema economico locale poco sviluppato e basato prevalentemente su attività commerciali;

Gruppo 3 - Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti;

Gruppo 4 - Aree caratterizzate dalla presenza di piccoli comuni con organizzazione spiccatamente artigianale

<sup>20</sup> Il primo socio è rideterminato in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi dell'attività nel corso del periodo d'imposta diviso 12. La somma del numero soci non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo d'imposta" diviso 12).

<sup>21</sup> I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.

dell'attività produttiva e livello medio di benessere;

Gruppo 5 - Aree di marcata arretratezza economica, basso livello di benessere e scolarità poco sviluppata.

Il valore del gruppo territoriale di riferimento è calcolato come rapporto tra il numero delle unità locali compilate che appartengono al gruppo territoriale di riferimento e il numero totale delle unità locali compilate.

Una unità locale è compilata se è compilato il comune dell'unità locale.

Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

### **Territorialità generale a livello provinciale <sup>22</sup>**

La territorialità è applicata a livello provinciale.

Gruppo 1 - Aree con livello di benessere elevato, istruzione superiore, sistema economico locale organizzato;

Gruppo 2 - Aree con livello di benessere non elevato, bassa scolarità, sistema economico locale poco sviluppato e basato prevalentemente su attività commerciali;

Gruppo 3 - Aree ad elevata urbanizzazione con notevole grado di benessere, istruzione superiore e caratterizzate da sistemi locali con servizi terziari evoluti;

Gruppo 5 - Aree di marcata arretratezza economica, basso livello di benessere e scolarità poco sviluppata.

Il valore del gruppo territoriale di riferimento è calcolato come rapporto tra il numero delle unità locali compilate che appartengono al gruppo territoriale di riferimento e il numero totale delle unità locali compilate.

Una unità locale è compilata se è compilato il comune dell'unità locale.

Se non risulta compilata alcuna unità locale occorre far riferimento al comune del domicilio fiscale qualora presente.

**Valore aggiunto** = Ricavi - [(Costo del venduto e per la produzione di servizi) + (Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)) + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) + Spese per prestazioni rese da professionisti esterni) + (Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva)].

**Valore dei beni strumentali** = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

**Valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro** = Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.

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