

## ISA AG40U

LOCAZIONE, VALORIZZAZIONE, COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI





Rappresenta il posizionamento di ogni contribuente in termini di affidabilità dei suoi comportamenti fiscali.  
È una media semplice di indicatori elementari.

## Gli indicatori elementari prendono in considerazione:

- ✓ la plausibilità dei ricavi, del valore aggiunto e del reddito
- ✓ l'affidabilità dei dati dichiarati
- ✓ le anomalie economiche



Il valore dell'indice sintetico assegnato al contribuente è compreso tra 1 e 10.



**AFFIDABILITÀ ELEVATA**



**AFFIDABILITÀ RIDOTTA**

Mario Rossi SRL  
Denominazione

AG40U  
Settore

Indice 6,30

Premialità 1

Premialità 2

✓ permette al contribuente di ottenere una valutazione del proprio grado di **AFFIDABILITÀ** nei rapporti con il Fisco anche sugli anni pregressi già oggetto di dichiarazione

✓ prevede nei casi di alto grado di affidabilità un meccanismo di **PREMIALITÀ** basato su uno o più livelli.

## INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ

È la media semplice di un insieme di indicatori elementari.

### INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

Indicatori che valutano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e strutturale **tipici per il settore e/o per il modello organizzativo di riferimento.**

Il loro valore è calcolato su una scala da 1 a 10.

### INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

Indicatori che segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici rispetto al settore o al modello organizzativo di riferimento o evidenziano incongruenze riconducibili a disallineamenti tra le informazioni dichiarate nei modelli ISA e/o in altre banche dati.

Il loro valore varia da 1 a 5.

## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

### RICAVI

Adeguamento

Aggi derivanti dalla vendita di generi soggetti ad aggio o ricavo fisso

### RICAVI da gestione caratteristica

Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi

Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi

### VARIAZIONE delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi

Esistenze iniziali relative a merci, materie prime e sussidiarie

Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie

Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi

### COSTO DEL MATERIALE IMPIEGATO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI

Spese per l'acquisto di servizi

Costo per il godimento di beni di terzi

Altri costi

Costi residuali di gestione

### VALORE AGGIUNTO

Spese per lavoro dipendente

Altre prestazioni diverse da lavoro dipendente

### MARGINE OPERATIVO LORDO

Ammortamenti

Accantonamenti

### REDDITO OPERATIVO

Risultato della gestione finanziaria

Interessi e altri oneri finanziari

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

### RISULTATO ORDINARIO

Proventi straordinari e altri componenti positivi

Oneri straordinari

### REDDITO

Ulteriori elementi contabili

### REDDITO D'IMPRESA (O PERDITA)

Stima



1. RICAVI PER  
ADDETTO

STIMA DI PIÙ "BASI  
IMPONIBILI"

Si stimano i **ricavi**, il **valore aggiunto** e il **reddito**.

Indicatori basati su stime econometriche e dati panel.

Stima



2. V.A. PER  
ADDETTO

Stima



3. REDDITO PER  
ADDETTO



## RICAVI PER ADDETTO

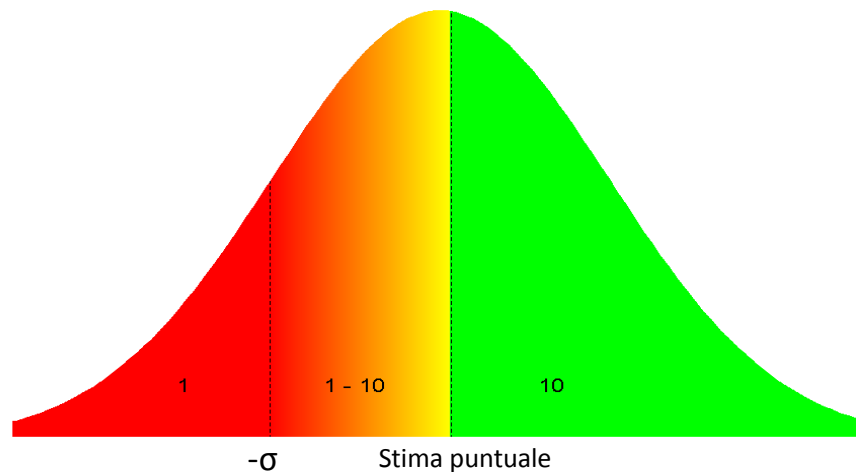
L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare di ricavi che un'impresa consegue attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun addetto

## VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

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

## REDDITO PER ADDETTO

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





## Panel non bilanciato di 9 anni

Il campione di regressione è costituito dalle imprese presenti nella banca dati degli studi di settore nei periodi d'imposta dal 2008 al 2016.

Ai fini della stima vengono selezionate tutte le imprese presenti nei nove anni escludendo quelle considerate economicamente non coerenti sulla base di specifici indicatori.

**Ciò consente di disporre di più informazioni per stime più efficienti e più precise nonché con una maggiore capacità di cogliere la dinamica delle relazioni nel tempo.**

## Unico modello di regressione

Non più una regressione per ogni cluster ma un'unica regressione in cui la probabilità di appartenenza ai singoli Modelli Organizzativi di Business diventa una delle variabili esplicative.

**Maggiore stabilità e robustezza delle stime econometriche.**

## Modelli organizzativi di Business (MOB)

Nuova metodologia di individuazione dei modelli organizzativi che consente una tendenziale riduzione del numero, maggiore stabilità nel tempo ed assegnazione più robusta del contribuente al cluster.



## Nuovo modello di stima

Stima dei ricavi e del valore aggiunto con utilizzo di una funzione di produzione di tipo Cobb-Douglas in forma logaritmica.

**Maggiore interpretabilità economica dei coefficienti stimati (elasticità) e migliore aderenza dei risultati alla realtà economica.**

## Modello pro-capite

La variabile risposta (ricavi, valore aggiunto, reddito) e le variabili esplicative quantitative sono espresse in rapporto al numero di addetti (nel modello il «fattore lavoro» è un input fondamentale per la creazione del valore).

**In questo modo è possibile tenere sotto controllo il fattore dimensionale.**

## Andamento Congiunturale

Il nuovo modello di stima ingloba il ciclo economico di settore e individuale attraverso l'analisi dell'andamento economico del settore, del territorio e dell'occupazione.

**Non è più necessario predisporre ex-post specifici correttivi congiunturali (c.d. «correttivi crisi»).**

## Effetto individuale

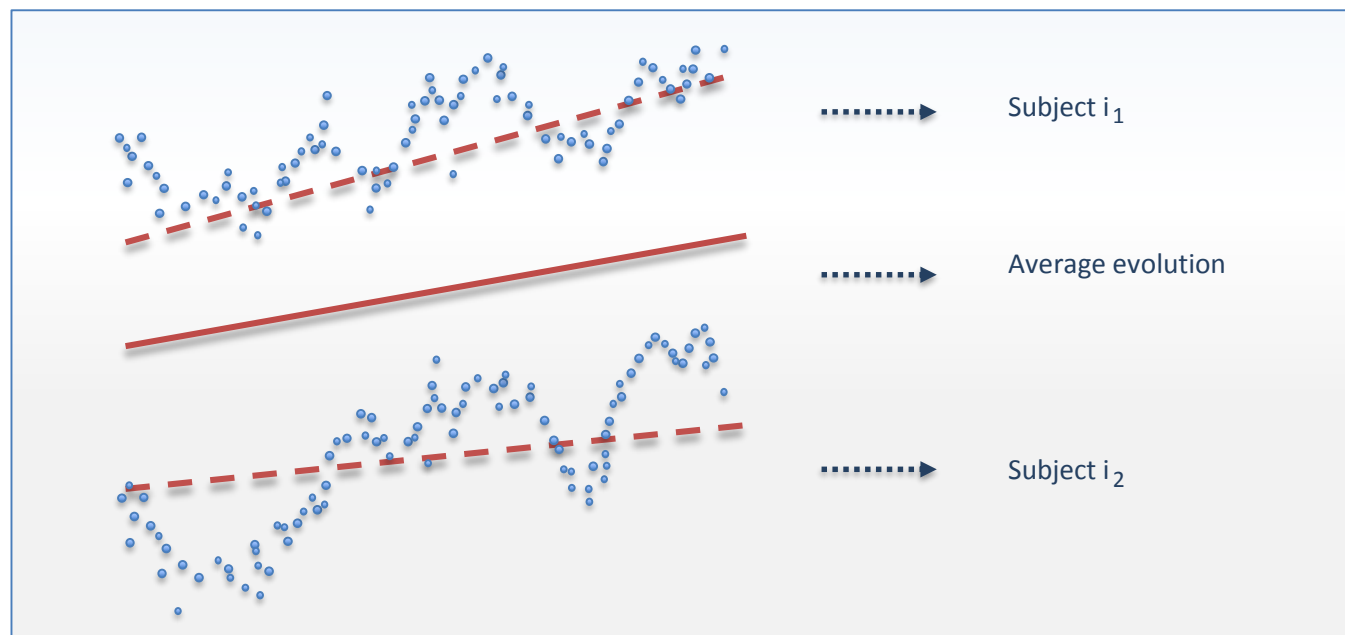
Stima personalizzata per singolo contribuente sulla base dei comportamenti individuali calcolati con il nuovo modello di stima.

**Sono colte le caratteristiche specifiche dei singoli operatori attraverso i coefficienti individuali che variano per soggetto e nel tempo.**



## L'EFFETTO INDIVIDUALE NEGLI ISA

L'effetto individuale può misurare un'eterogeneità persistente nel tempo. Ci sono differenze persistenti nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e differenze transitorie nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a shock di domanda/offerta nelle località in cui opera l'impresa).



La linea continua rappresenta l'evoluzione media della popolazione. Le linee tratteggiate mostrano la specifica evoluzione per due soggetti.

## I MODELLI DI BUSINESS

- ✓ rappresentano la struttura della **Catena del Valore** alla base del processo di produzione del bene o del servizio
- ✓ sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle **diverse combinazioni delle funzioni operative** di impresa (produzione, logistica, commerciale)

Le determinanti fondamentali del Valore sono analizzate in base a una “**griglia**” omogenea utilizzata per tutti i macrosettori economici e articolata in quattro aree:

VALUE PROPOSITION	VALUE NETWORK	VALUE FINANCE	VALUE ARCHITECTURE
Il Valore generato dalla Proposta di Mercato	Il Valore generato dalle Relazioni di Rete	Il Valore associato alle specificità della struttura di Costi e Ricavi	Il Valore generato dalle specificità organizzative

## IL METAMODELLO – La struttura informativa

**Value Proposition**

GAMMA DEI SERVIZI



### Specializzazione

<input type="checkbox"/> Vendita di fabbricati	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Vendita di aree edificabili e vendita di altri terreni	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Locazione di fabbricati ad uso abitazione	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Locazione non residenziale <sup>1</sup>	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Affitto di terreni ad uso agricolo	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Affitto altri terreni	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Affitto di aziende	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Sviluppo di progetti immobiliari e valutazioni/stime/studi di fattibilità	% sui ricavi
<input type="checkbox"/> Uso abitazione(venduti)	Mq
<input type="checkbox"/> Vendita non residenziale <sup>2</sup>	Mq

**Value Fianance**

STRUTTURA DEI RICAVI<sup>3</sup>



### Attività di vendita

<input type="checkbox"/> Fabbricati venduti	Numero e Mq
<input type="checkbox"/> Fabbricati invenduti	Numero e Mq

### Attività di locazione

<input type="checkbox"/> Fabbricati locati	Numero e Mq
<input type="checkbox"/> Fabbricati non locati	Numero e Mq

1. La specializzazione **Locazione non residenziale** comprende: Locazione di fabbricati ad uso commerciale; Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigiani); Locazione di fabbricati ad uso ufficio; Locazione di fabbricati ad altro uso.
2. La specializzazione **Vendita non residenziale** comprende: Uso commerciale/industriale(venduti); Uso ufficio (venduti); Altro uso (venduti).
3. Testato in regressione.



**MoB 1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività (Numerosità: 10.371)**

**MoB 2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di azienda (Numerosità: 11.479)**

**MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati non residenziali (Numerosità: 96.170)**

L'attività svolta riguarda prevalentemente la locazione di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso.

**MoB 4 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali (Numerosità: 912)**

L'attività svolta riguarda prevalentemente la vendita di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso.

**MoB 5 - Imprese despecializzate (Numerosità: 11.965)**

L'attività svolta riguarda prevalentemente la locazione di fabbricati non residenziali, la locazione di fabbricati residenziali e in misura minore la vendita di fabbricati residenziali e non residenziali.

**MoB 6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali (Numerosità: 13.425)**

**MoB 7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni (Numerosità: 690)**



**MoB 8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni (Numerosità: 424)**

**MoB 9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo (Numerosità: 1.048)**

**MoB 10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali (Numerosità: 3.087)**

**MoB 11 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di sviluppo di progetti immobiliari e nelle valutazioni/stime/studi di fattibilità (Numerosità: 506)**

## Coefficienti della funzione di stima dei Ricavi per addetto (pagina 1 di 4)

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing	(*)	0,040001651199047	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,043264908500398	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria	(*)	0,044396431153830	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi	(*)	0,233264449275110	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,23% del Ricavo stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo	(*)	0,202734663446230	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% del Ricavo stimato
	Totale spese per servizi	(*)	0,268868586389240	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,27% del Ricavo stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,100077171519960	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)		-0,171408257942180	La condizione di "Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)" determina una diminuzione del 17,14% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,030021056211540	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,040436240511170	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,047520774711150	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,032922944531944	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,042420396312152	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,037611761046516	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,052366065860742	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,010686100234231	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,017854270211224	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,034634824137950	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro	(**)	0,015917643661529	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 e fino a 100 euro	(**)	0,033847951728964	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato

(\*) 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  $LN(1+XS)$

## Coefficienti della funzione di stima dei Ricavi per addetto (pagina 2 di 4)

VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro	(**)	0,044089222930276	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,007131838424906	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,010637062629263	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,000985286253030	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,001% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 150 e fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014714864929323	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,020057390490424	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso abitazione	(**)	0,154811332717300	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso ufficio	(**)	0,224249841483590	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso commerciale	(**)	0,358119697256400	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,36% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad uso industriale	(**)	0,398499105924520	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,40% del Ricavo stimato
Numero fabbricati locati ad altro uso	(**)	0,114501570667470	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del Ricavo stimato
Metri quadri dei terreni agricoli affittati	(**)	-0,006642426353386	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati	(*)	0,060264964582957	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del Ricavo stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,008225187378113	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 10 e fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014742808039461	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,025542949081646	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,003058424095276	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,003% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,007453215695516	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro	(**)	-0,011759810325122	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 1.200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro	(**)	0,004392437738219	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,004% del Ricavo stimato

(\*) 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  $\text{LN}(1+XS)$





## Coefficienti della funzione di stima dei Ricavi per addetto (pagina 3 di 4)

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,026244295691532	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino 25 euro	(**)	0,010354363194818	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro	(**)	0,031781139977442	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,048501292049556	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate	(*)	0,017343848789018	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Numero di progetti immobiliari realizzati	(**)	0,006141458830670	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Regione (escluso D62 e D63) /100		0,093934343954190	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,131136474314740	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Est (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia-Giulia, Emilia-Romagna, Veneto) /100		0,139007636577860	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,14% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Centro (Toscana, Umbria, Marche, Lazio) /100		0,134184132893560	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Fuori regione Sud-Isole /100		0,087815751486420	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Estero /100		0,186132301685760	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,19% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati non locati	(**)	-0,047125648864811	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,05% del Ricavo stimato
	Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,020537924167663	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Spese per ristrutturazioni edilizie	(*)	0,008362846273884	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Spese di manutenzione ordinaria sui beni immobili	(*)	-0,028659480866324	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese di manutenzione straordinaria sui beni immobili	(*)	-0,028251913675638	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese per la manutenzione/riparazione straordinaria per le aziende affittate	(*)	-0,031126051398708	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese di registrazione dei contratti	(*)	0,154850617386110	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del Ricavo stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		-0,059246708838112	L'appartenenza al <del>MoB</del> determina una diminuzione del 5,92% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di azienda		0,083064538944670	L'appartenenza al <del>MoB</del> determina un aumento dell'8,31% del Ricavo stimato

(\*) 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  $\text{LN}(1+XS)$



## Coefficienti della funzione di stima dei Ricavi per addetto (pagina 4 di 4)

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MOB4 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali		0,217803980366320	L'appartenenza al MOB determina un aumento del 21,78% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB5 - Imprese despecializzate		-0,057737223371030	L'appartenenza al MOB determina una diminuzione del 5,77% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		-0,229348263836150	L'appartenenza al MOB determina una diminuzione del 22,93% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		-0,169280769365190	L'appartenenza al MOB determina una diminuzione del 16,93% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni		0,318477619715780	L'appartenenza al MOB determina un aumento del 31,85% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		-0,319093736704390	L'appartenenza al MOB determina una diminuzione del 31,91% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,331621482351760	L'appartenenza al MOB determina un aumento del 33,16% del Ricavo stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,002831858730028	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello delle quotazioni immobiliari determina un aumento dello 0,28% del Ricavo stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,329661061158840	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,33% del Ricavo stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	Numero fabbricati locati ad uso ufficio^2		-0,008928282706368	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso commerciale^2		-0,037540808743031	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale^2		-0,042174674384059	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del Ricavo stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,002115129988456	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% del Ricavo stimato
	(Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,000761332187205	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Ricavo stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,362690956389970	
	Coefficiente di rivalutazione		1	
	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  $\text{LN}(1+XS)$

□



## Coefficienti della funzione di stima del Valore Aggiunto per addetto (pagina 1 di 4)

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing	(*)	0,048091051746052	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,074360200356130	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi	(*)	0,048939848118387	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali - finali) valutate a costo	(*)	0,013818146499457	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Totale spese per servizi	(*)	0,064336806691370	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,162493345815750	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato
	Canoni relativi a beni immobili	(*)	-0,068774775368880	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,07% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)		-0,214905062692520	La condizione di 'Primo anno (vale 1 per il primo periodo d'imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione del 21,49% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,017612109980506	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,046567209104436	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,076310295770990	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,042807288937685	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,065091903534740	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,07% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,035858431272899	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,081944814220100	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,011988910741440	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri di fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,036463277359416	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,057309486432855	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro	(**)	0,025309172069049	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato

(\*) 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  $LN(1+XS)$

## Coefficienti della funzione di stima del Valore Aggiunto per addetto (pagina 2 di 4)

VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 e fino a 100 euro	(**)	0,040901812464491	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro	(**)	0,050726837835452	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,010097557030217	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,026870329233422	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,005256684433145	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 150 e fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,020319184588204	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati, prezzo di locazione al mq oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,028801197512590	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Numero fabbricati locati ad uso abitazione	(**)	0,222508391612560	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del VA stimato
Numero fabbricati locati ad uso ufficio	(**)	0,275231162684810	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,28% del VA stimato
Numero fabbricati locati ad uso commerciale	(**)	0,516387972581150	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,52% del VA stimato
Numero fabbricati locati ad uso industriale	(**)	0,546908591236340	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,55% del VA stimato
Numero fabbricati locati ad altro uso	(**)	0,155881767809670	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato
Metri quadri dei terreni agricoli affittati	(**)	-0,007469992774627	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati	(*)	0,097731280169790	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,014179386883695	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 10 e fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,025291343433439	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,040050312472646	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,004343334945834	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,004% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 150 mq fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,012015182348985	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro	(**)	-0,013843508817649	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino 1.200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro	(**)	0,010971017437865	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato

(\*) 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 di addetti è utilizzata in stima come  $\text{LN}(1+N^{\circ}\text{addetti})$

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

## Coefficienti della funzione di stima del Valore Aggiunto per addetto (pagina 3 di 4)

VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 600 mq fino 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,037910078397144	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino 25 euro	(**)	0,020791909884417	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro	(**)	0,048313649576946	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro	(**)	0,063734615237480	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato
Valore complessivo delle aziende affittate	(*)	0,027636649233574	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Numero di progetti immobiliari realizzati	(**)	0,012355970649172	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Regione (escluso D62 e D63) /100		0,114836810117280	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,149452996082380	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Nord-Est (Trentino Alto-Adige, Friuli Venezia-Giulia, Emilia-Romagna, Veneto) /100		0,134904434616640	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Centro (Toscana, Umbria, Marche, Lazio) /100		0,169048206196620	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati fuori regione Sud-Isole /100		0,111494711566370	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati Estero /100		0,305112134929000	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,31% del VA stimato
Numero fabbricati non locati	(**)	-0,060535974498038	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
Spese per acquisto di immobili	(*)	-0,013473697151488	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
Spese di progettazione	(*)	0,028790191103707	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,043913122811701	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
Spese per ristrutturazioni edilizie	(*)	0,014836272125091	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
Spese di manutenzione ordinaria sui beni immobili	(*)	-0,021883734921897	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
Spese di manutenzione straordinaria sui beni immobili	(*)	-0,03666961631262	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato
Spese per la manutenzione/riparazione straordinaria per le aziende affittate	(*)	-0,041699892859495	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato
Spese di registrazione dei contratti	(*)	0,196859813732330	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% del VA stimato
Probabilità di appartenenza al MOB1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		-0,152184096850110	L'appartenenza al MOB determina una diminuzione del 15,22% del VA stimato

(\*) 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 di addetti è utilizzata in stima come  $LN(1+N^{\circ}addetti)$

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

## Coefficienti della funzione di stima del Valore Aggiunto per addetto (pagina 4 di 4)

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MOB2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di azienda		0,104856459193720	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 10,49% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB5 - Imprese despecializzate		-0,082366685407190	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione dell'8,24% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		-0,310976660666290	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 31,10% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		-0,150300009361460	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 15,03% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni		0,150131815595230	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 15,01% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		-0,408238012441770	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 40,82% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MOB10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,084925375172760	L'appartenenza al MoB determina un aumento dell'8,49% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,004383092650611	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello delle quotazioni immobiliari determina un aumento dello 0,44% del VA stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore		0,401970063721620	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico 'Andamento dell'ammontare dei ricavi del settore' determina una flessione dello 0,40% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	Numero fabbricati locati ad uso commerciale*2		-0,058916364205789	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale*2		-0,061848401812684	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del VA stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,000768927796742	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
	(Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore) x (Valore dei beni strumentali mobili in proprietà e in leasing)	(****)	-0,001331374080883	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,050424027036800	
Coefficiente di rivalutazione			1,050661372537510	
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  $\text{LN}(1+XS)$





## IL FATTORE CORRETTIVO (FC)

Il fattore correttivo (FC) coglie l'eventuale incremento di rimanenze valutate a costo

E' calcolato come

Variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e in corso di lavorazione (Rimanenze - Esistenze)

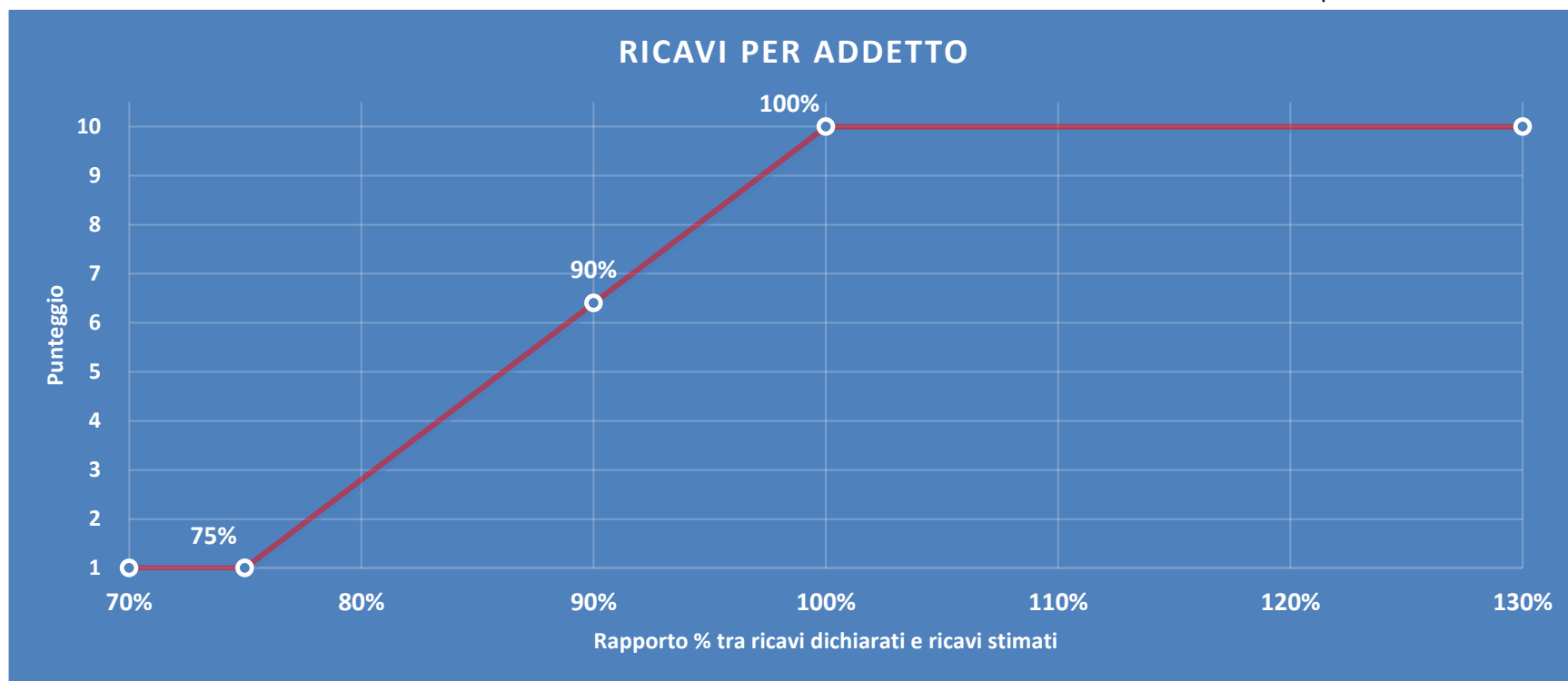
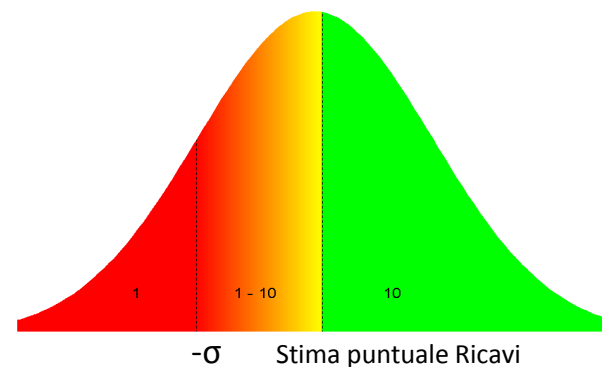
$$FC = 1 - \frac{\text{Costi afferenti la produzione}}{\text{Costi afferenti la produzione}}$$

Il fattore correttivo (FC) varia tra 0 e 1. Più il valore è prossimo allo zero più i costi di produzione sono stati utilizzati per incrementare le rimanenze valutate a costo.

I valori stimati sono determinati utilizzando FC.

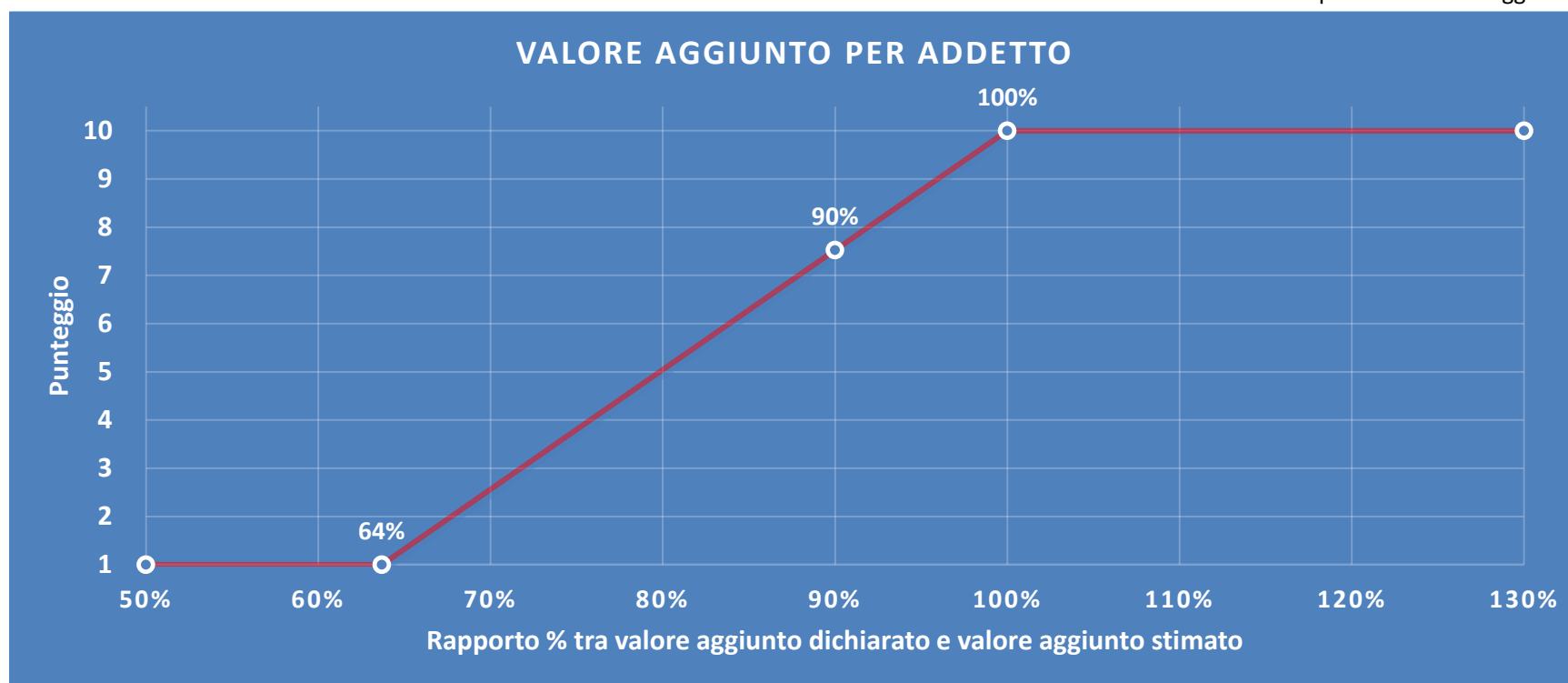
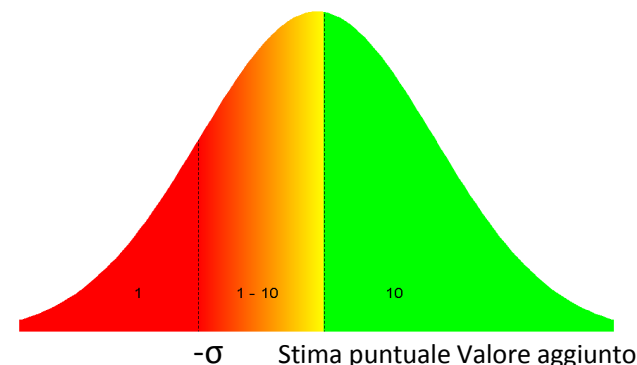
## RICAVI PER ADDETTO

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



## VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

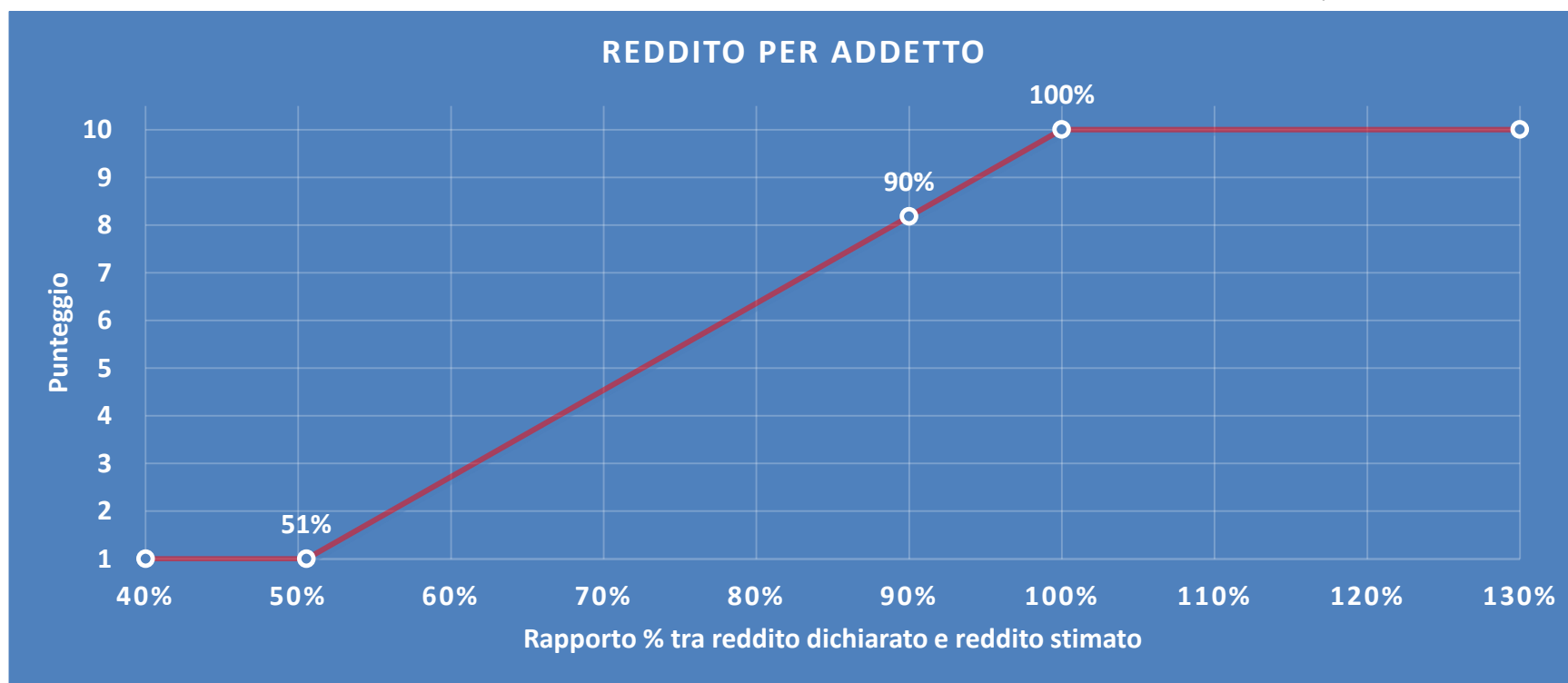
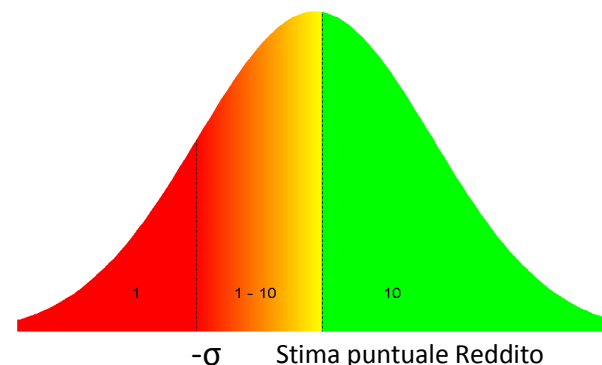
L'indicatore misura l'affidabilità del valore aggiunto creato con riferimento al contributo di ciascun addetto





## REDDITO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del reddito che un'impresa realizza in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto.  
Il maggior reddito stimato è pari al maggior valore aggiunto stimato.





## INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA



individuano

- situazioni atipiche sotto l'aspetto contabile e gestionale
- disallineamenti tra dati e informazioni presenti in diversi modelli di dichiarazione ovvero emergenti dal confronto con banche dati esterne

Alcuni indicatori elementari di anomalia sono stati costruiti tenendo conto dei criteri utilizzati per l'invio delle **comunicazioni di anomalia** da Studi di Settore e dei criteri impiegati per individuare i **filtri** nelle diverse fasi di realizzazione dell'ISA.

Gli indicatori elementari di anomalia partecipano al calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale solo quando l'anomalia è presente.

Il punteggio degli indicatori elementari di anomalia varia tra 1 e 5.





## GESTIONE CARATTERISTICA (15)

- Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi negativo
- Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) 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 esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti con le relative rimanenze
- Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU\* e i dati INPS
- Copertura delle spese per dipendente
- Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili
- Incidenza dei costi residuali di gestione
- Margine operativo lordo negativo
- Corrispondenza dei costi con i dati dei bilanci delle società di capitali, corretti con le riprese fiscali\*\*
- Corrispondenza tra la variazione delle rimanenze finali con la base dati IRAP\*\*

*\*In fase di costruzione, per i p.i. antecedenti al 2015 è stato utilizzato il modello 770 Semplificato.*

*\*\*Indicatore non utilizzato in fase di applicazione.*



## GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI (2)

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

## REDDITIVITÀ (3)

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

## GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA (3)

- Incidenza degli accantonamenti
- Incidenza degli oneri finanziari netti
- Incidenza degli oneri straordinari\*\*

## INDICATORI SPECIFICI (3)

- Corrispondenza delle operazioni da ristrutturazione nel settore edile con quelle dichiarate nei dati dei Bonifici per ristrutturazione
- Valorizzazione delle rimanenze finali per le imprese che svolgono esclusivamente attività di affitto di aziende
- Corrispondenza dei canoni da locazione desumibili dal modello Registro Locazioni Immobili con quelli dichiarati

*\*\* Indicatore non utilizzato in fase di applicazione.*



## Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS

È un indicatore di controllo, mediante banche dati esterne, del numero di giornate retribuite dichiarate per il lavoro dipendente. Il confronto avviene con il modello CU (con esclusione dei percipienti con rapporti di collaborazione coordinata e continuativa) e con i dati UNIEMENS-INPS.

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

Un soggetto è anomalo quando la differenza tra le giornate retribuite di riferimento e le giornate retribuite da SDS è superiore al seguente valore:

$$52 \text{ gg} + 20\% \text{ GG\_RIFERIMENTO} + 312 * \text{QA\_SOCI\_AMMIN\_N}$$

dove:

QA\_SOCI\_AMMIN\_N = Numero dei soci amministratori dichiarati nel modello SDS.

L'indicatore è applicabile solo ai contribuenti che rispettano le seguenti condizioni:

- ☐ sono contemporaneamente presenti nei due archivi (CU, INPS);
- ☐ non dichiarano nei modelli SDS forme di lavoro dipendente a tempo parziale e/o di apprendistato;
- ☐ non dichiarano nei modelli SDS “Mesi di attività nel corso del periodo d'imposta” superiori a 12.



## Corrispondenza delle giornate retribuite con il modello CU e i dati INPS

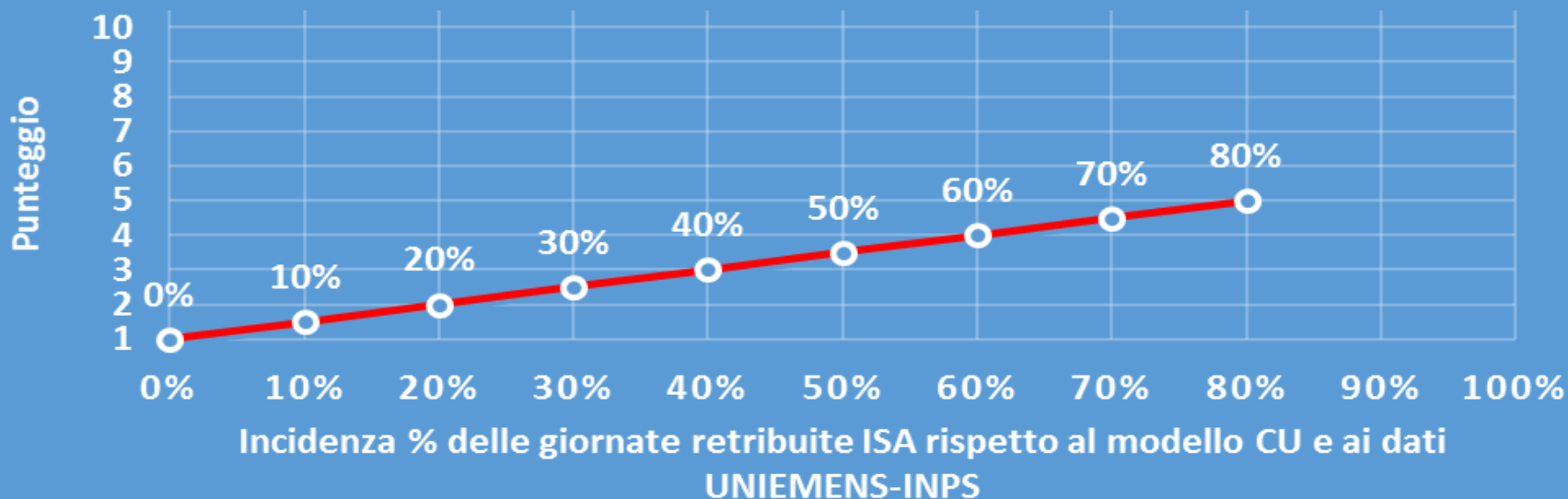
Calcolo dell'indicatore elementare di anomalia:

$$\text{indicatore} = (\text{DIP\_GG} / \text{GG\_RIFERIMENTO}) * 100$$

Calcolo del punteggio di anomalia (che varia da 1 a 5) associato all'indicatore:

$$\text{SE indicatore} \leq 80 \text{ ALLORA punteggio} = 1 + \text{indicatore} / 80 * 4$$

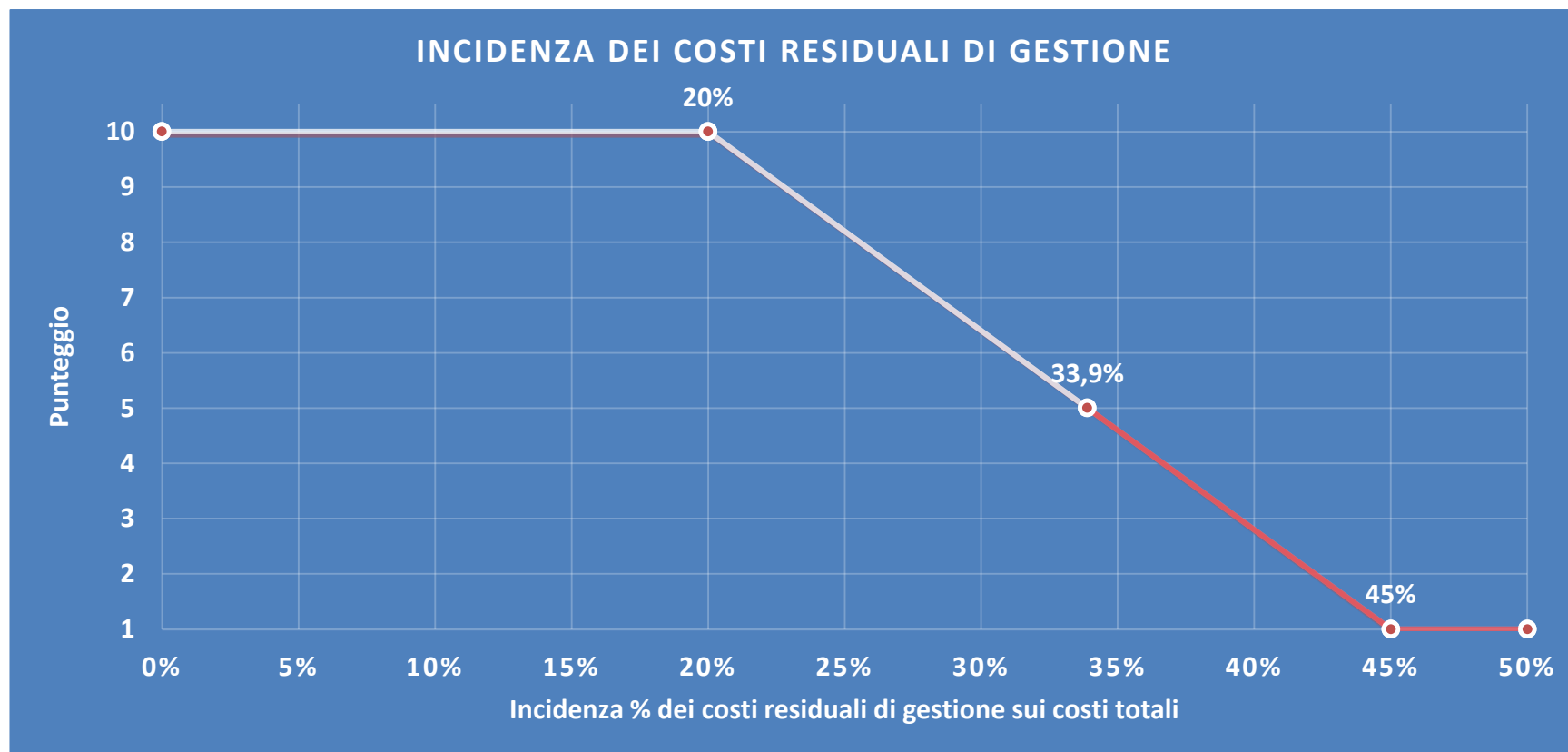
### CORRISPONDENZA DELLE GIORNATE RETRIBUITE CON IL MODELLO CU E I DATI INPS





## 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.

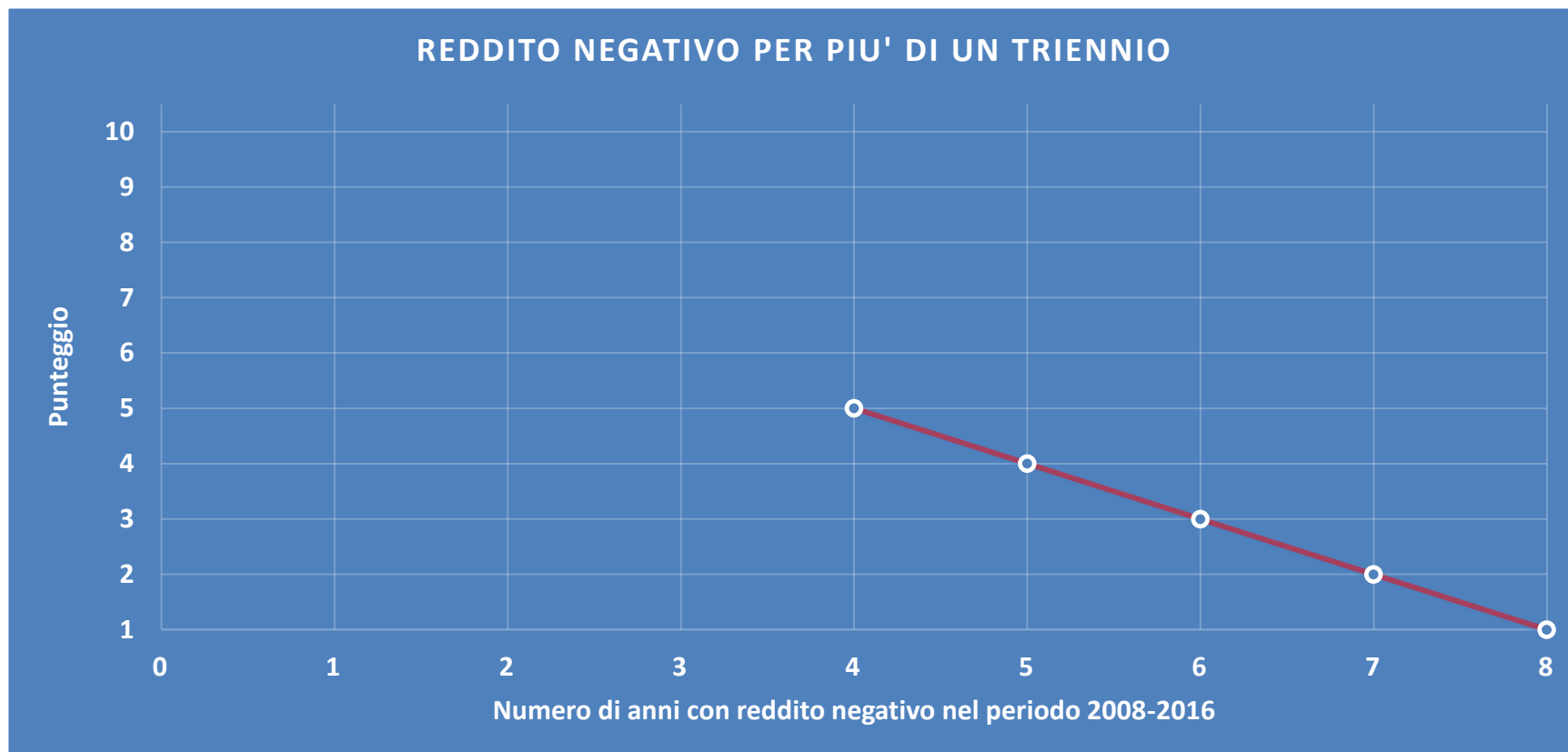


*Nota: i dati sono riferiti al MOB 1*



## Reddito negativo per più di un triennio

L'indicatore monitora situazioni di reddito negativo ripetute negli anni.

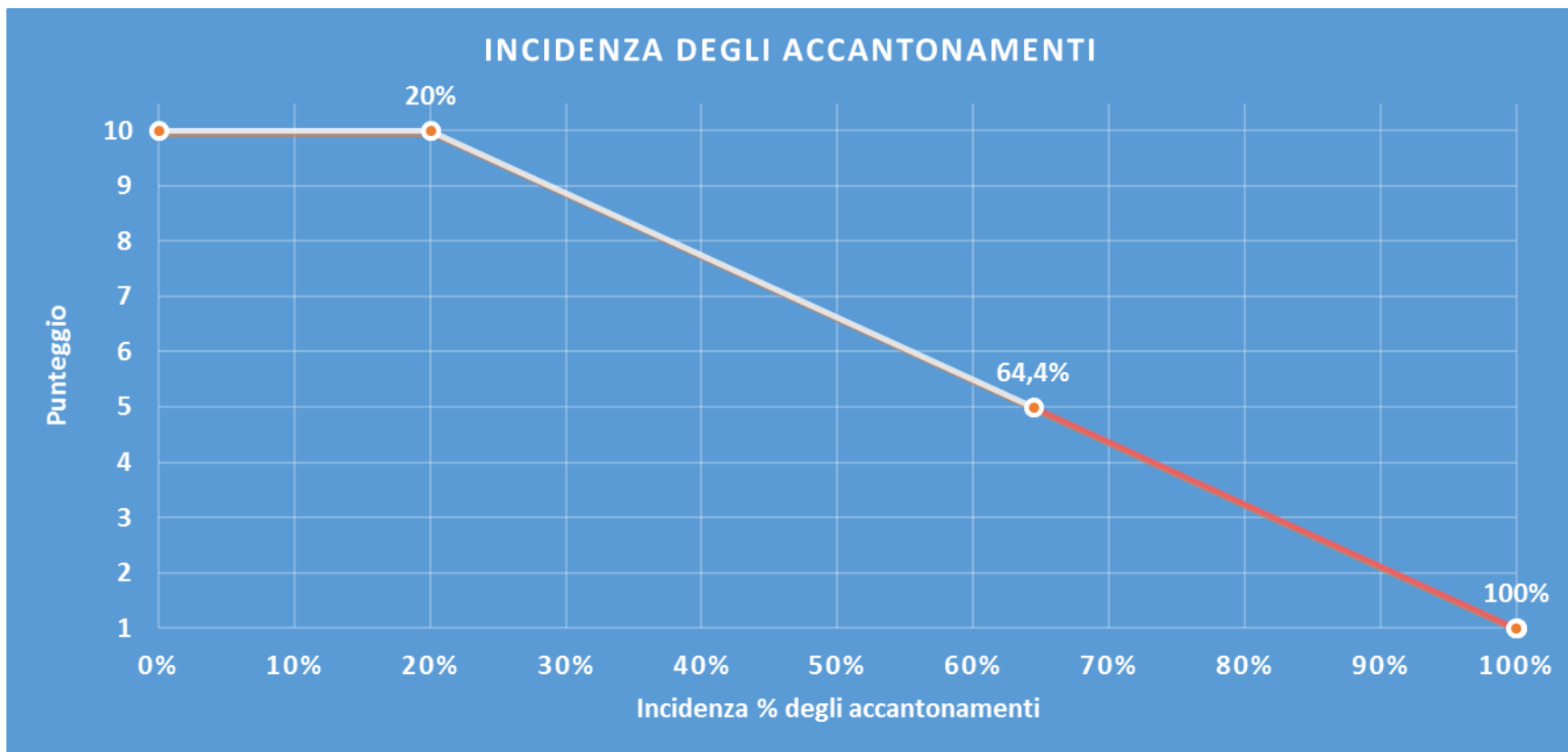






## Incidenza degli accantonamenti

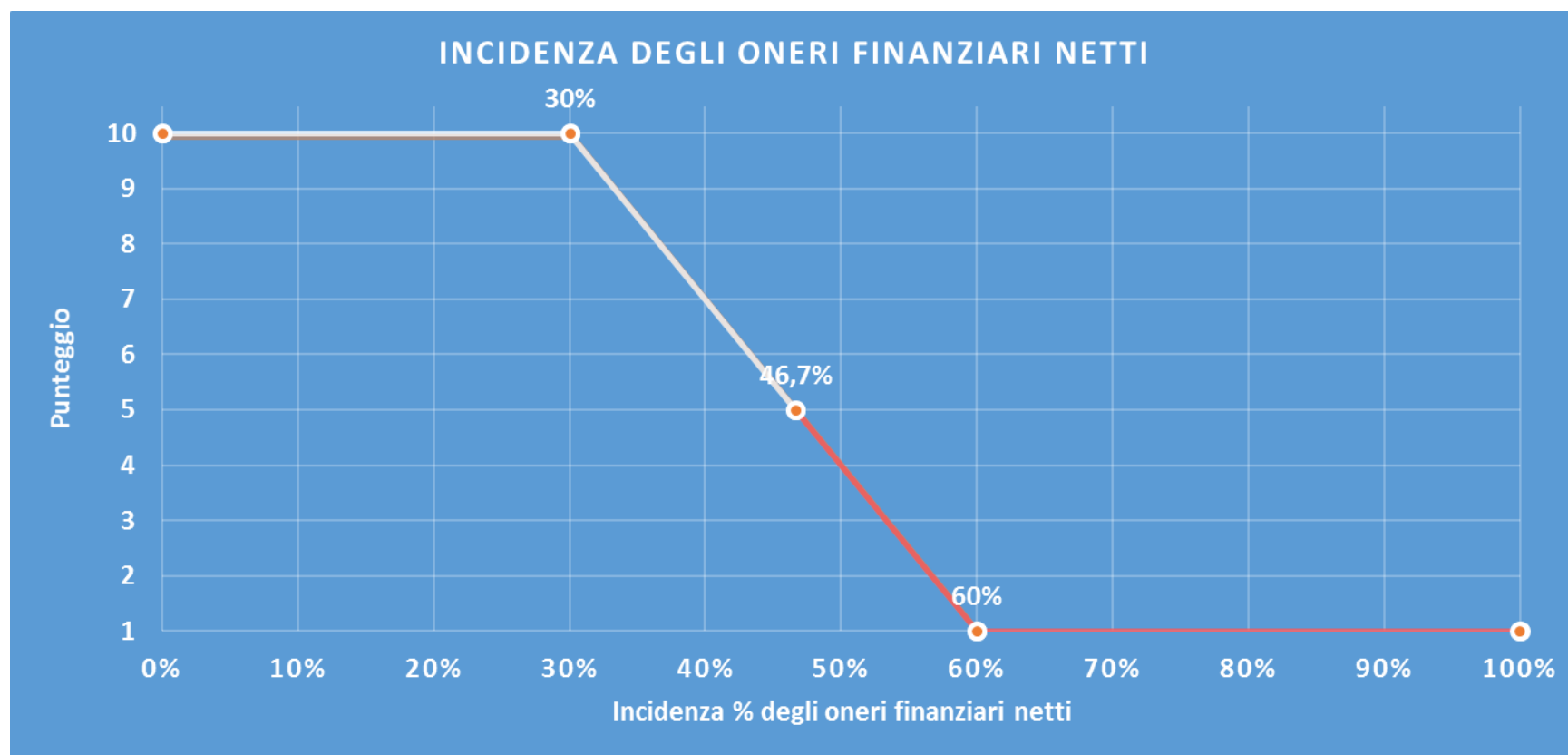
L'indicatore verifica la plausibilità degli accantonamenti rispetto alla capacità dell'impresa di produrre reddito attraverso la propria gestione caratteristica.





## Incidenza degli oneri finanziari netti

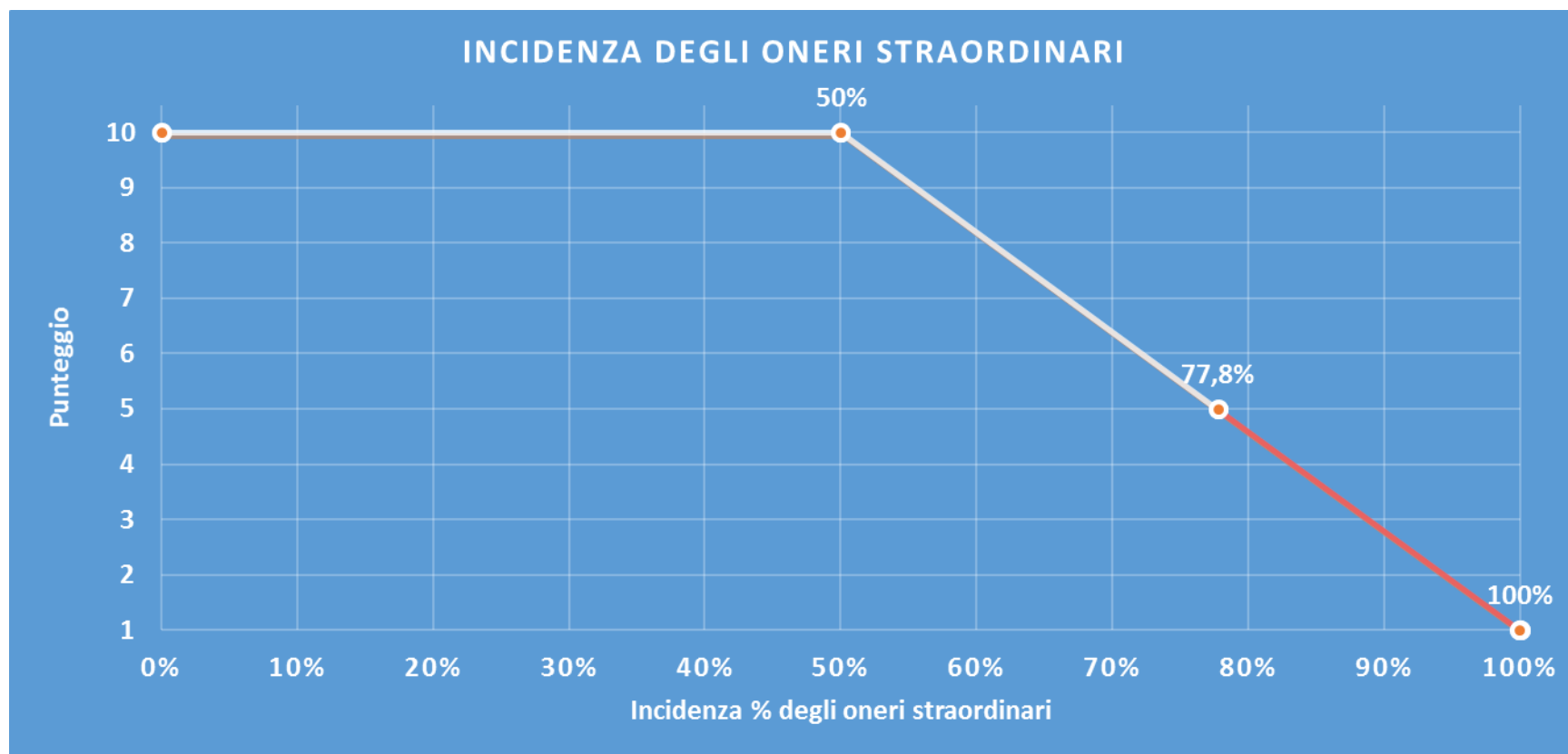
L'indicatore valuta la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra gestione operativa e finanziaria.





## Incidenza degli oneri straordinari

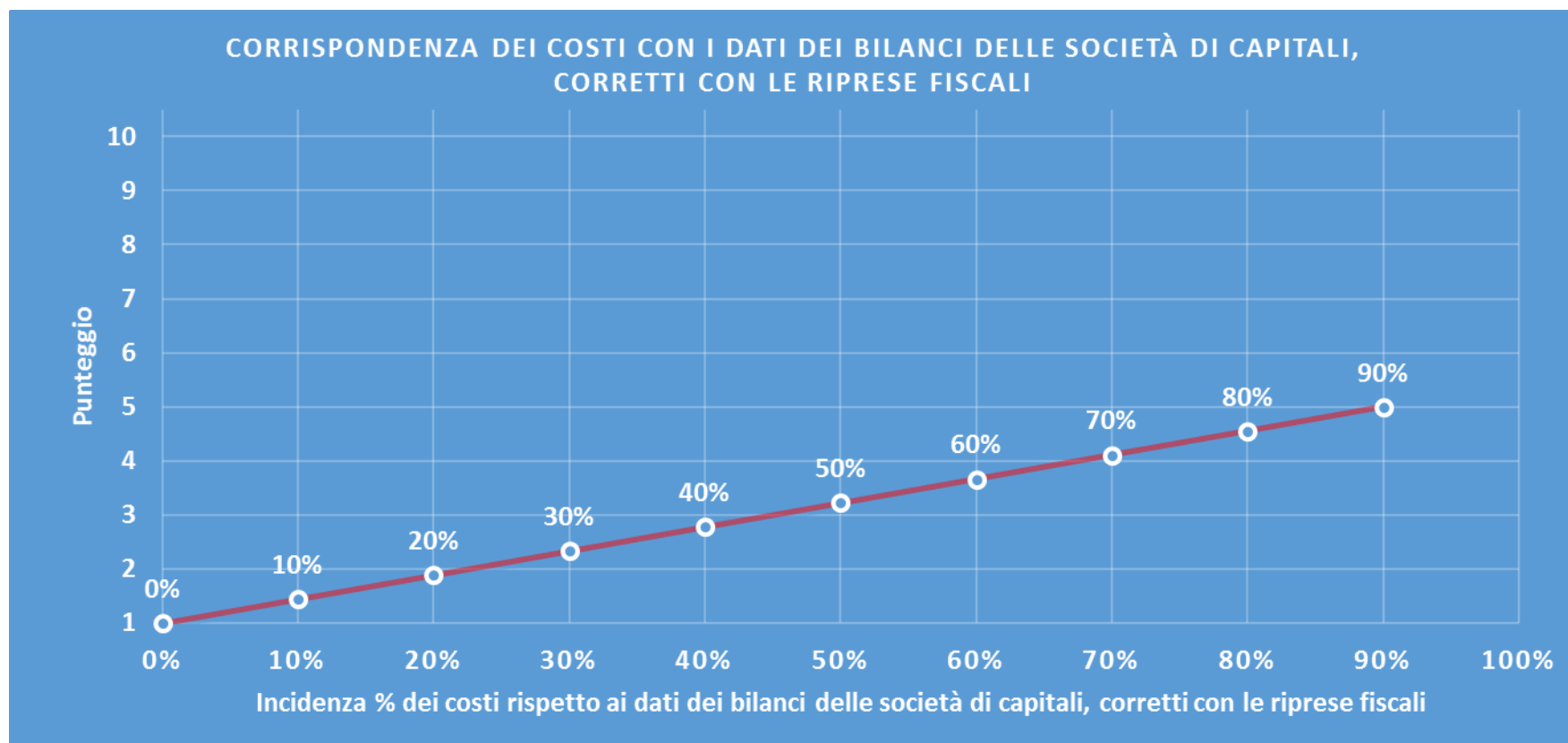
L'indicatore verifica quanta parte del risultato ordinario è assorbito dagli oneri straordinari.





## Corrispondenza dei costi con i dati dei bilanci delle società di capitali, corretti con le riprese fiscali

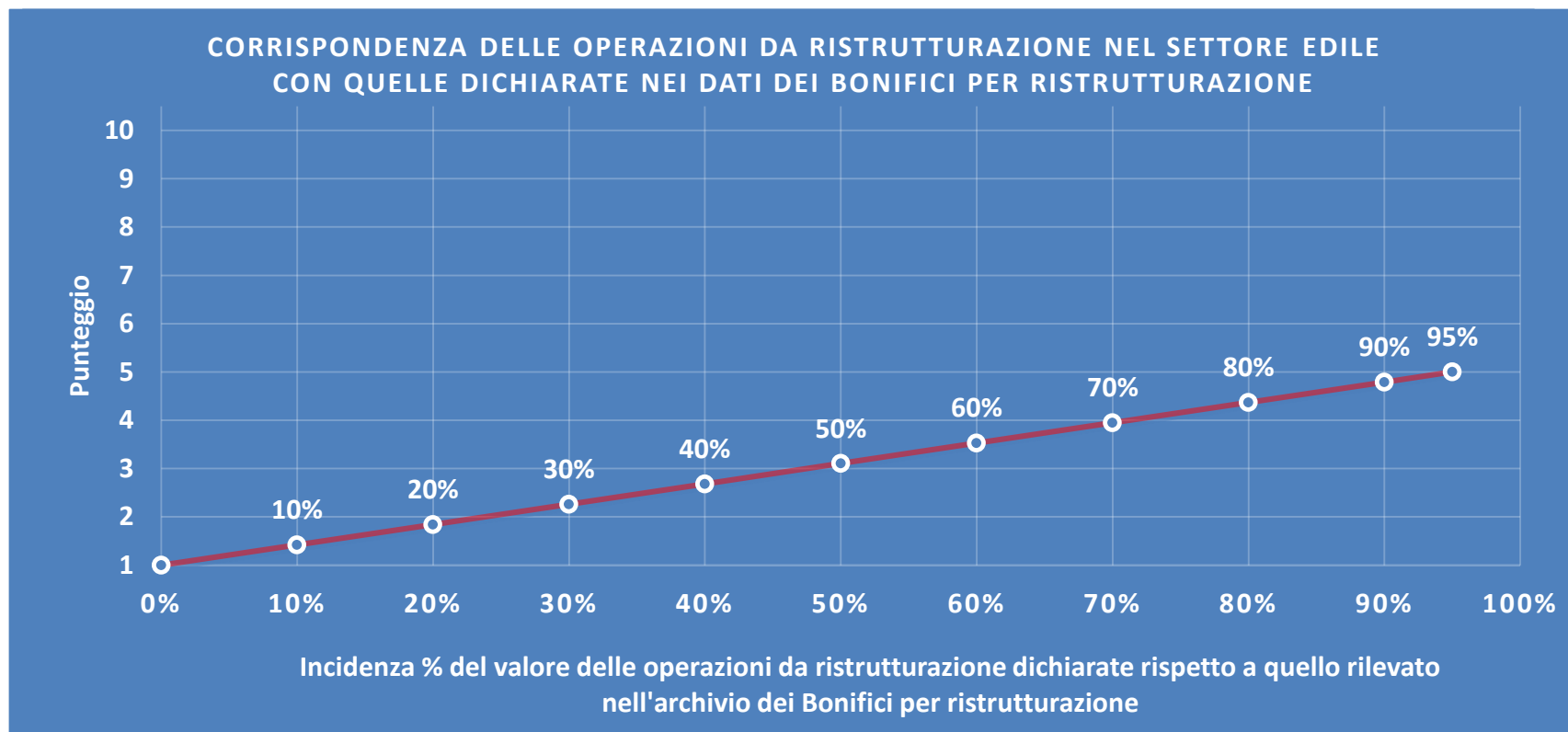
L'indicatore individua situazioni anomale di sotto-dichiarazione dei costi dichiarati nei modelli ISA rispetto a quelli riportati in bilancio (corretti con le riprese fiscali).





## Corrispondenza delle operazioni da ristrutturazione nel settore edile con quelle dichiarate nei dati dei Bonifici per ristrutturazione

L'indicatore controlla il valore delle operazioni da ristrutturazione dichiarate nel modello di rilevazione dei dati\*, con il dato desumibile dall'archivio dei Bonifici per ristrutturazione.

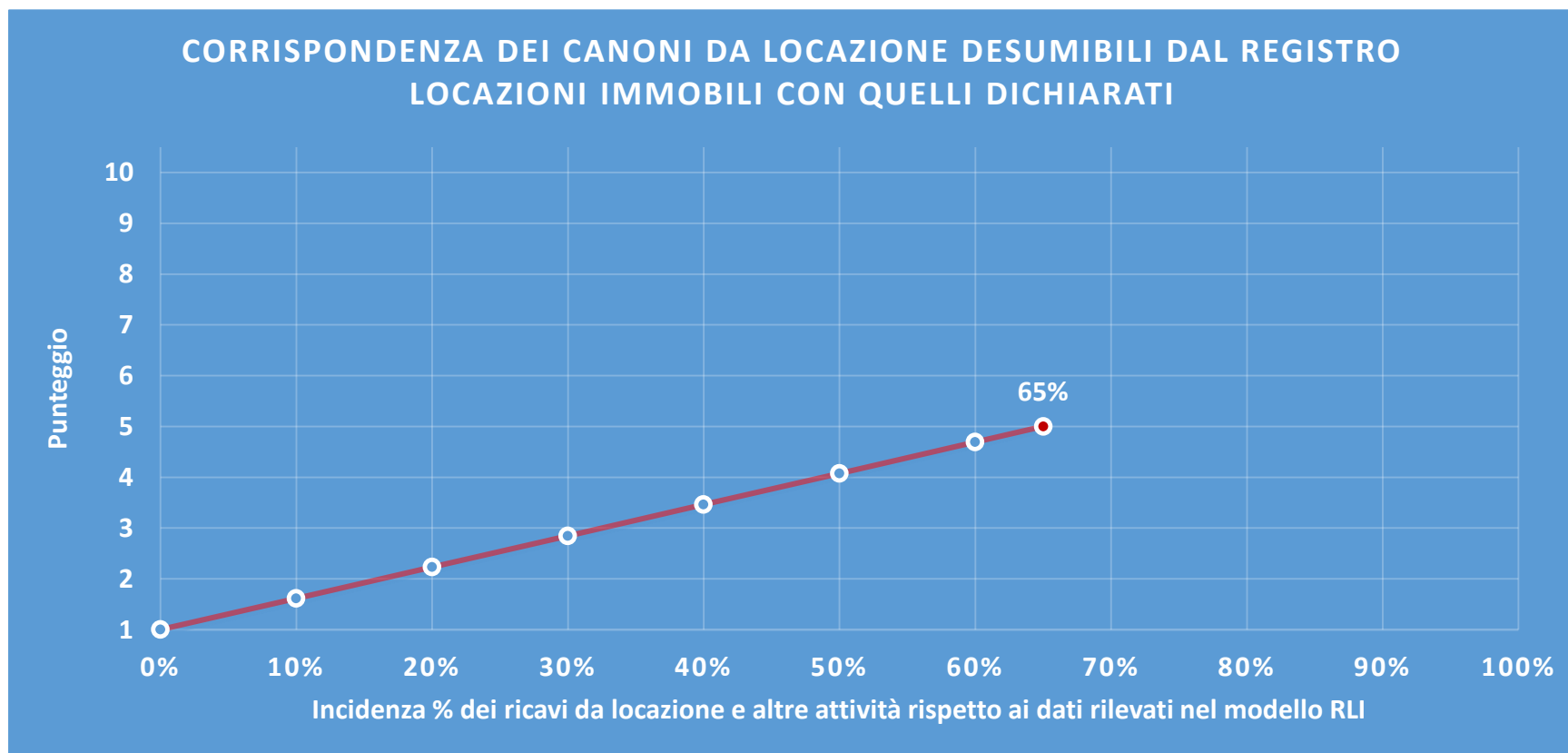


\* Riferite a 2 periodi d'imposta consecutivi.



## Corrispondenza dei canoni da locazione desumibili dal Registro Locazioni Immobili con quelli dichiarati

L'indicatore controlla i ricavi da locazione e altre attività dichiarati nel modello di rilevazione dei dati, con i canoni desumibili dal Registro Locazioni Immobili.





## Copertura delle spese per dipendente

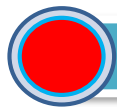
Se le spese per dipendente sono superiori al valore aggiunto per addetto, **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**

## Incidenza degli ammortamenti

Se l'incidenza degli ammortamenti per beni strumentali mobili rispetto al valore dei relativi beni strumentali mobili è superiore al valore della soglia massima (20%), **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**

## Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria

Se l'incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria rispetto al valore dei relativi beni strumentali mobili è superiore al valore della soglia massima (45%), **l'indicatore elementare di anomalia assume valore 1.**



Per i seguenti indicatori, in caso di anomalia il punteggio vale 1

- ✓ Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi negativo
- ✓ Costo del venduto (relativo a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) 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 esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale con le relative rimanenze
- ✓ Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti con le relative rimanenze
- ✓ Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili
- ✓ Margine operativo lordo negativo
- ✓ Reddito operativo negativo
- ✓ Risultato ordinario negativo
- ✓ Corrispondenza tra la variazione delle rimanenze finali con la base dati IRAP
- ✓ Valorizzazione delle rimanenze finali per le imprese che svolgono esclusivamente attività di affitto di aziende