

Approccio naturalistico all'economia: osserva e quindi prevedibili.

UTILITA': concetto ampio di massimizzazione

**L'ECONOMIA E' LO STUDIO DELLE SCELTE**

L'economia cerca di spiegare quale sia il modo di soddisfare i desideri.

**BENE** è ogni "oggetto" capace di soddisfare un bisogno.

**BENE ECONOMICO** è quel bene che può essere prodotto e consumato.

deve essere scarsità di quel prodotto perché il bene è libero.

**BENE LIBERO** (es. aria), è un bene fruibile senza costi.

Il suo essere libero perché c'è qualcuno di cui non si può disporre.

## CLASSIFICAZIONE DEL TIPO DI BENI

- MATERIALI E IMMATERIALI
- DI CONSUMO (soddisfano immediatamente i bisogni)
- CAPITALI (strumentali o indiretti, beni che producono altri beni)
- PRODOTTI (ottenuti dalla produzione)

# PRINCIPALI OPERAZIONI ECONOMICHE

1. vendite o liquidazioni di beni ( analisi de
2. finanziamenti
3. acquisto di beni
4. investimenti ( impiego di capitale a scop

**MERCATO :** È l'insieme dei compratori e d  
→ è il luogo dove abitualmente  
→ legato al luogo fisico (es M  
→ legato a beni fisici

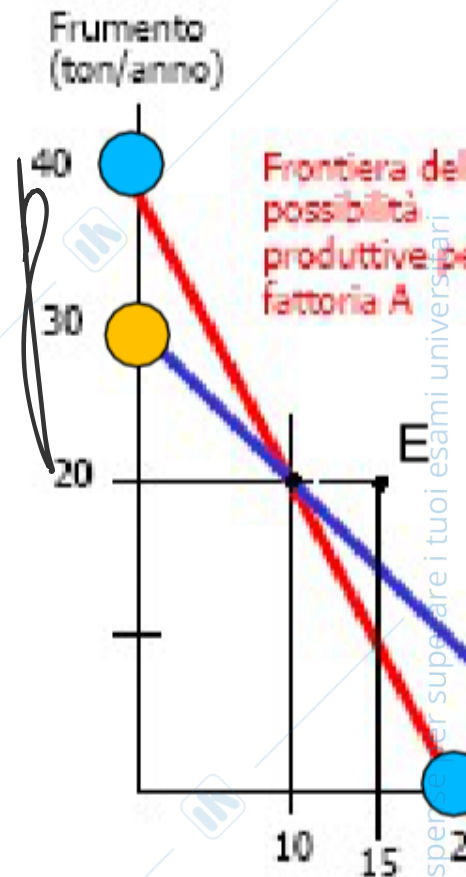
Esistono tanti tipi di mercato :

- mercati interni e mercati internazionali
- mercato monetario ( compra - vendita
- mercato bancario e mercato finanziario
- mercato del lavoro ( dove l'oggetto è il '
- mercato dei prodotti
- mercato locale e mercato globale

## NATURALISMO ECONOMICO

Se c'è tanta domanda di uno stesso prod

# La specializzazione e lo scambio conse



Ciascuno cede metà della  
entrambi possiedono le s

## PRINCIPIO COSTO OPPORTUNITÀ CRE

Per aumentare la produzione di un bene  
opportunità più bassi e via via utilizzare

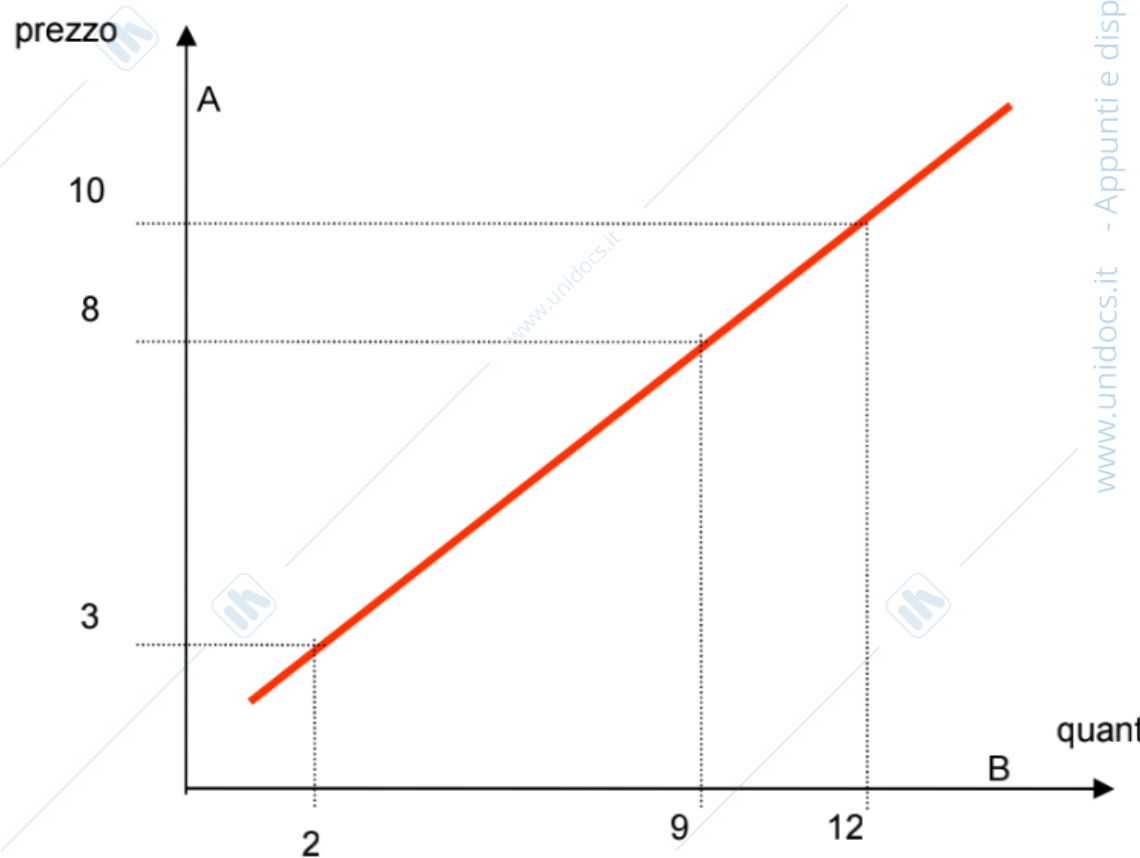
È sempre conveniente avvantaggiarsi i

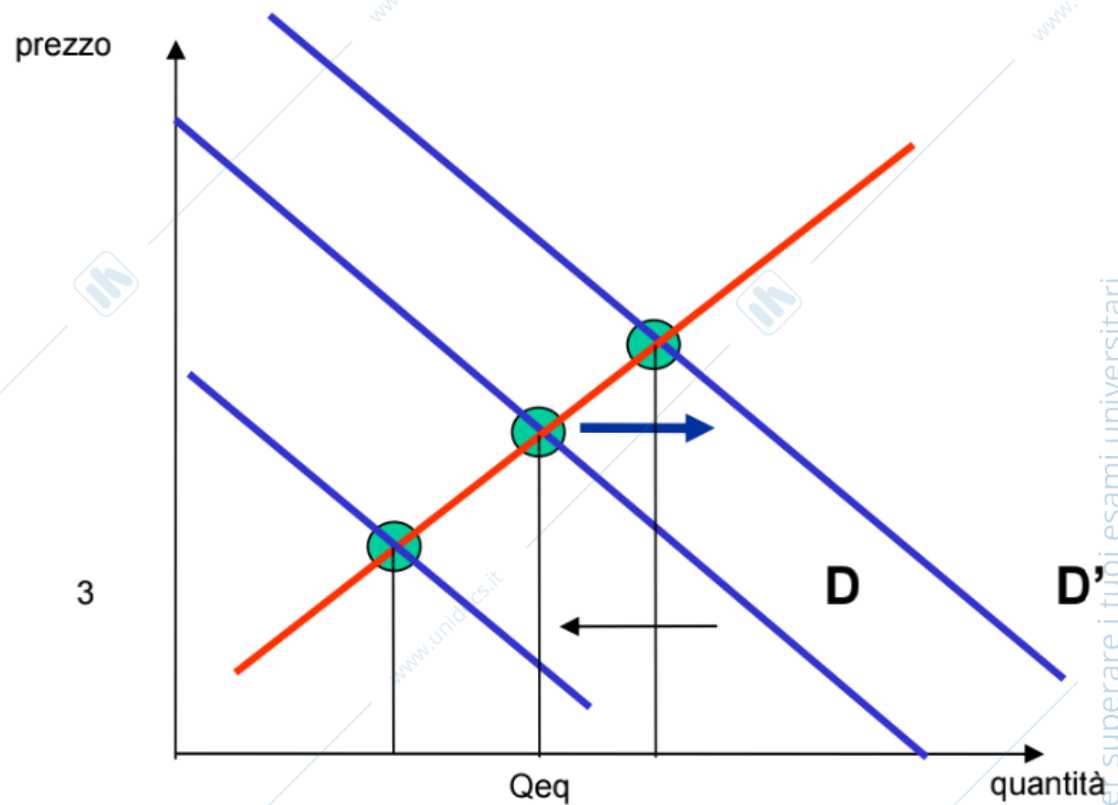
Gli esempi di mais e frumento sono ese

- **PREZZO DI RISERVA DEL COMPRATORE**  
(superato un certo valore max il compratore non compra)

## **CURVA DI OFFERTA:**

La curva di offerta di un dato bene è il prezzo minimo in corrispondenza dei diversi prezzi possibili.





Gli spostamenti della curva di domanda sono causati da uno dei fattori principali che causano lo spostamento della curva di domanda: un aumento del numero di consumatori per quel bene, un aumento del reddito dei consumatori, un aumento del prezzo di quel bene in futuro.

## Spostamento curva di offerta

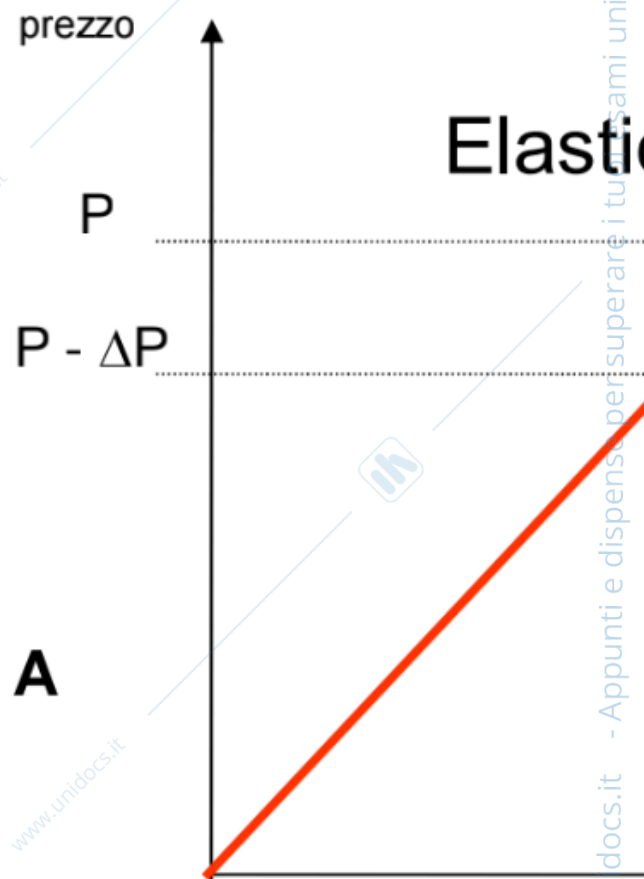
Qual è la reattività di un compratore ris

**elasticità** = indicatore dell' entità con cui  
del reddito e di altri elemen

**elasticità della domanda** : indicatore dell'  
stesso.

"interpretazione fisica dell' elasticità del  
l' elasticità della domanda rispetto al pr  
prezzo e quantità in quel punto multipli

# elasticità dell' offerta : indicatore della sensibilità dell'offerta alla variazione del prezzo



Quali sono i fattori che influiscono sull'elasticità dell'offerta?

- **flessibilità degli input** : elasticità dell'offerta rispetto ai prezzi degli input impiegati anche

# LA LEGGE DELLA DOMANDA : gli ind associ

I bisogni muovono la curva di domanda.  
In economia si distingue il bisogno come  
chiamati impropriamente BISOGNI; tutt  
DESIDERI



I desideri (ovvero preferenze e gusti) s  
un fattore importante da cui dipende  
prezzo di riserva che un compratore ha  
dei confronti di un determinato bene

La "sfida" è quella di utilizzare risorse lin  
soddisfazione.

Se beni e servizi sono il mezzo con cui s  
disponibili?

Misurare i desideri attraverso il concett  
soddisfazione degli individui nel consum

Se i costi unitari si abbassano si parla di rendimenti marginali decrescenti

I beni e i servizi presenti sul mercato (per un unico scopo generare profitti) che esistono

Def PROFITTO : RICAVI TOTALI - COSTI TOTALI

Un'impresa che "massimizza il profitto"

### ***Mercati perfettamente concorrenziali***

- tutte le imprese vendono lo stesso prodotto. Spesso quello che differenzia le aziende è il prezzo.
- nessun compratore o venditore ha il potere di influenzare il prezzo. Nessuna azienda può essere Price - maker ma Price - taker.
- le risorse produttive sono mobili (spazio, capitale, lavoro).
- informazione perfetta nel mercato per tutti.

# MERCO

## LA TEORIA DELLA MANO INVISIBILE

L'interesse individuale è il motore primario che soddisfa gli interessi della collettività. I produttori e i venditori in modo da promuovere al massimo

Profitto contabile = ricavi totali - costi

Profitto economico = ricavi totali - costi

Profitto normale = profitto contabile - costi

Nell'ipotesi di base che :

- il sistema economico sia basato sulla concorrenza
- l'impresa abbia come obiettivo la massimizzazione del profitto  
⇒ l'individuazione delle opportunità di profitto

Prezzi di mercato hanno 2 funzioni:

1. funzione di razionamento del prezzo

**Il potere di mercato:** capacità di stabilire  
prodotto senza per

è dato da :

- controllo esclusivo
- brevetti e copyright
- licenze e concorsi
- economie di scala
- economie di rete

si misura con

**INDICE DI LERNER**

In condizioni di concorrenza perfetta  $P = MC$

Ricavo

# ESPRESSIONI GENERALI

investimenti ad interesse semplice ( e a

$C_0$  = capitale investito

$i$  = saggio di interesse annuo ( saggio di

$n$  = durata dell' investimento

$R$  = rendita del capitale per periodo di

$$R = C_0 i n \quad \text{se } n=1 \text{ (anno)} \quad R = C_0 i$$

In generale  $C_0 = R / i n$  → espressioni  
ad interesse

$C_f = C_0 + R = C_0 ( 1 + i n )$  capitale finale

$C_0 = C_f / ( 1 + i n )$  → espressione di at  
di capitali da per

(negli esercizi se  $n$  non viene specificato)

## ANNUALITA'

es la somma di rimp  
 rimp  $\in$  Spa e la rimp  
 ↑  
 rimp

Si definisce annualità una quota  
 venga investita ad interesse composto  
 al fine di ottenere un

## Annualità posticipata (investimenti)

$A$  = annualità costante posticipata

$i$  = saggio di rendimento costante

$n$  = numero di anni di durata dell'inv

$C_n$  = <sup>MONTANTE</sup> Capitale finale (che è dato dai  
 prodotti dalle successive annualità

$$C_n = A q^{n-1} + A q^{n-2} + \dots + A = A ($$

Ultimo regalo  
 non frutterà niente  
 ... la investo

il termine tra

# SCONTO

Si definisce SCONTO

$C_m$  = capitale ad

$C_0$  = valore attua

Che consente di

(rendere "attuale

**Scontare = ripor**

(noti  $C_m$  e  $S$ )

**Investimento:** successione temporale di  
breve \ medio \ lungo te

si può avere:

- 1) un solo costo e un solo
- 2) un solo costo e una suc  
un costo iniziale e poi u
- 3) successione di costi e u
- 4) successione di costi e s

**Saggio di investimento interno :** se  $G(x)$   
algebra  
definis

**$G(x) = 0$  ... l'incognita è  $i$**

**1. Nel caso di un solo costo iniziale e**

## Indice dei pre

I tre indici dei

- il **NIC** misura  
altre parole  
famiglia di com  
sono ovviame  
NIC rapprese  
delle politiche

- il **FOI** si rifer  
capo a un lav  
adeguare per  
gli assegni dov

- l'**IPCA** è stato  
comparabile  
indicatore per  
membri dell  
permanenza r

FAMIGLIA OPERAI e IMPIEGATI (+ usato)

I tre indici si basano su

# Il Debito Pubblico

è il debito che lo Stato contrae con altri per coprire il fabbisogno finanziario.

Possono essere :

- **Prestito obbligazionario** è un'operazione di indebitamento
- **Titolo obbligazionario** (obbligazioni a date distinte e scadenze)

I TITOLI DI STATO italiano vengono emessi a parità di emissione ma non il prezzo. Possono essere:

- Buoni Ordinari del Tesoro (BoT)
- Certificati del Tesoro Zero Coupon
- Buoni del Tesoro Poliennali (Btp)
- Certificato di Credito del Tesoro (CCT)
- BTn Italia

# I PRINCIPI DELL'ESTIMO E

il mercato immobiliare ha bisogno di valore

Un errore di valutazione immobiliare viene

I fondi immobiliari vengono valutati da un

causano un danno rispetto al valore generale

La finanziarizzazione dell'immobiliare richiede

Ipotecarietà dell'immobile --> crediti ipotecari

A fronte del credito erogato non esisteva

Dal quel momento si stabilì che le valutazioni

La commissione europea ha emesso una direttiva

che si affida la responsabilità della valutazione

(certificato a seguito di una Norma) di valore

----> IMPORTANZA DELLA VALUTAZIONE

## 3 METODI SPECIFICI PER LA VALUTAZIONE

Tutti i principi di valutazione sono di origine

1- METODO DI VALORE DEL MERCATO (METHODO)

2- METODO ECONOMICO FINANZIARIO (METHODO)

3- METODO DEL COSTO DI PRODUZIONE (METHODO)

## POSTULATI DI BASE DELL'ESTIMO

- la previsione quale carattere imminente
- la previsione dipende dal l'orizzonte ec bene oggetto di stima
- il principio della permanenza delle con
- il valore è il fondamento del giudizio di
- il giudizio di stima dipende dallo scopo
- il giudizio si basa sul principio dell'ordi
- il giudizio si stima sulla comparazione
- Il giudizio di stima è una previsione che "presente" ( valore attuale), o "ex post"
- il valore della stima dipende dallo scopo valori quante le ragioni per cui la stima
- il più probabile valore di un bene è il va distribuzione normale Gaussiana dei v

## LE FONTI DELL'ESTIMO

- leggi

IL VALORE DI MERCATO È IL PREZZO A VALUTAZIONE IN BASE AD UN CONTRA COMPRATORE, NON COSTRETTI ED IND PUBBLICIZZATO, CHE IL MERCATO PER RIGUARDO ALLA NATURA DELL'IMMOB (91\647\CEE)

Il valore del mercato l'ammontare stimato data della valutazione tra acquirente ed interessi opposti, dopo un'adeguata attività capacità, con prudenza e senza alcuna

IL VALOR EQUO "fair value" è un concetto nulla la convenienza di operazioni di arbitro venditore che il compratore raggiungono perdita.

VALORE D'USO OTTIMALE HBU

È necessario che i prezzi di tali beni cam

Per pervenire alla determinazione del pi  
tutte le caratteristiche estrinseche ed int  
valore di ciascuno dei beni presi a base

Alla base della comparazione dovrà esse  
espressi qualitativamente e nel contemp  
relativamente allo scopo della stima stes

Dovrà essere posta alla base della stima

## **1. parametri di natura fisica o geometrica**

ad esempio metro quadro o metro cubo

## **2. parametri di natura merceologica o tecnica**

tra i quali diversi tipi di materiali impiegati  
le strutture degli impianti

## **3. parametri di natura economica prod**

# I COS

Esistono una Direttiva Madre e altre Dir  
Una delle D.F. è la Direttiva cantieri ( De  
del Lavori (che si sovrappone al RUP, ci  
Direttore della Sicurezza in fase di esec  
della sicurezza era l'impresa che apriva

Fino al '96 le Norme erano di tipo tecnico

Decreto Legislativo 81/08 diviso in capi

Titolo IV: cantieri temporanei o mobili

Art. 88 campo di applicazione

Art. 89 applicazioni

Art. 90 sugli obblighi del committente

Lo scopo è creare un progetto con una

del decreto era l'impresa che doveva de

sicurezza in fase di realizzazione; con qu

Uno degli elementi principali di rischio

Una volta era l'impresa che doveva capire il progetto in favore di sicurezza perchè non la norma consiste nel fare un progetto che preveda modalità progettuali sicure. la realizzazione deve garantire la sicurezza del lavoratore.

L'elemento principale di rischio era la sovrapposizione di lavori in coordinamento---> deve nascere necessariamente un piano di sicurezza.

La figura che diventa obbligatoria quando si tratta di lavori in Sicurezza.

Il committente pubblico emette a carico del committente un ordine di Lavori (---> solo nel caso di lavori pubblici).

## METODO DEL VALORE

Fondato sul principio di sostituzione, è basato sul costo di ricostruzione dell'opera o dell'edificio, tenuto conto del valore di mercato per riconoscere per l'immobile una somma al netto del costo di costruzione dell'edificio al netto del valore di mercato.

**DEPREZZAMENTO** --> aspetto più com

Curve di deprezzamento non troppo aff

È facile valutare le curve di deprezzame

◦ Costi diretti e indiretti di acquisto dell'a  
stima per comparazione tramite rappor

◦ Costi di costruzione  
attribuzione di prezzi di mercato attual  
stima parametrica

◦ Costo indiretto di costruzione  
oneri di urbanizzazione, spese tecniche

◦ Oneri finanziari  
analisi dei tempi e analisi di cash-flow  
(oneri finanziari)

◦ Altri costi

REGOLAMENTO

EMUZIO

dimensiona

UBT : es 1000 mg slp comm

## VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

- metodo di confronto di mercato
- valore di trasformazione
- ripartizione del valore dell'immobile se

## METODOLOGIA ECONOMICA (IM)

Metodologia basata sull'assunto fondamentale che il valore di mercato è superiore al valore attuale dei benefici c

## come si trova saggio di capitalizzazione rapporto tra canone di mercato

La ricerca del saggio di capitalizzazione  
superficie  $S_j$  è un campione di mercato

$$i = \frac{\sum R_j}{\sum S_j} \quad ; \quad \frac{\sum P_j}{\sum S_j}$$

Il saggio di capitalizzazione può essere  
attraverso:

- i) media ponderata tra saggio di capitalizzazione  
immobiliare rappresentato dal l'immo
- ii) media ponderata tra saggio di capitalizzazione

La ponderazione è in funzione della per  
dell'area (ii)

**tasso di capitalizzazione**



# METOD

## Procedimento di stima per crite

- criterio che considera la relazione tra i  
l'evoluzione dei canoni di locazione e
- criterio basato sull' **attualizzazione dei**
- criticità in : **previsione dei flussi di ca**  
**scelta del tasso di attualiz**

## Saggio di capitalizzazione medio (ih)

procedimento :

- 1) scelta del periodo di analisi
- 2) definizione dei flussi di cassa del peri

# LA CERTIFICAZIONE DEL VALUT

L'utilizzo del bene immobiliare non è p  
una figura non ricopre quasi mai pù r  
Il mercato immobiliare non è più locale  
(straniero).

3 modi di agire delle politiche economiche

- politica monetaria che fissa il costo de  
rialzo dei tassi) \*

- politica fiscale che tassa o detassa un  
quel bene (tutte queste operazioni so

- politica strutturale delle riforme di pro  
del sistema pensionistico. Esempio solo  
andare in pensione dopo 9 anni e 9 me  
popolazione andasse ad aumentare ma

\* QUANDO DOVREI ALZARE I TASSI?

Quando c'è tanta domanda di capitale

Viceversa abbasso quando l'economia v

## Conoscenze e aree di apprendimento s

a) conoscenze approfondite in ambito fo

- stima e valutazione
- principi di economia e mercato imm

b) le conoscenze documentate di:

- elementi di diritto pubblico e privato
- elementi di diritto urbanistico
- elementi di matematica finanziaria
- elementi di statistica
- catasto e sistema catastale
- elementi di scienza e tecnica delle cos
- elementi di certificazione ambientale
- fiscalità immobiliare ( in Italia il settore

Il valutatore deve anche possedere abili  
particolare:

- 1) nella ricerca dei parametri e dati che
- 2) nella tecnica di rilevazione dei dati in

poche Transazioni:

6) mi ritornano al pto di po  
Risultate

- quello arancione è l' ANDAMENTO

- quello esagonale è il MODELLO

↳ Indu

e per

Per capire dove si è u sono dep

1) SAGGIO DI VAGANCY (vuoti) →

2) LIVELLO DI OCCUPACY

3) n° CONTRATTI PER UNITÀ DI TER

4) TEMPI necessari per la commerc

5) volume dei FINANZIAMENTI e

6) rapporto tra contratti obbligati a

# GLI ATTORI DEL PROCESSO :

I principali attori nel processo edilizio:

## 1. Fase di progetto

- committente o stazione appaltante (è
- Responsabile dei Lavori (ovvero Resp "apicale" del processo) --> viene indicato
- progettisti (architettonico, strutturale,

## 2. Fase di gara

- committente o stazione appaltante
- Responsabile dei Lavori (ovvero Resp
- ci si confronta con un mercato (impres

## 3. Fase di esecuzione

- committente
- Responsabile dei Lavori (Responsabile
- Direttore dei Lavori (talvolta diversi pe
- impresa/e esecutrici con struttura prop

# INTRODUZIONE

appalto unico (privo di sub- appalti, né appalti separati ( o scorporati, già a mo' di appalti di sola fornitura (fornisco all'impresa) e appalti di fornitura e posa (fornisco all'impresa e una posa specifica)  
subappalto, deve essere approvato

Per l'appalto pubblico dei lavori la principale fonte normativa proviene da una serie di Decreti del Presidente della Repubblica. È un decreto sull'aggiudicazione di contratti di appalto erogatori nei settori dell'acqua, energia, trasporti, di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

10 anni prima esisteva un vecchio codice di procedura civile del 1906; spesso codice e linee guida non aggiornate. È stato pubblicato un decreto (2010) che faceva riferimento al codice di procedura civile del 1906. Ad oggi è richiesta una "hard law" e non una "soft law".

Il progetto esecutivo deve essere altresì in relazione al ciclo di vita.

9. In relazione alle caratteristiche e all'insieme dei contenuti momenti di verifica tecnica del progetto

Art.26 (verifica preventiva della progettazione)

1. la stazione appaltante, nei contratti di appalto, nonché la loro conformità alla normativa

2. La verifica di cui al comma 1 ha luogo all'affidamento congiunto di progettazione e appalto, al luogo prima dell'inizio dei lavori.

3. al fine di accertare l'unità progettuale e la affidabilità. Al contraddittorio partecipa il progettista, verificano la conformità della soluzione esprime in ordine a tale conformità.

4. la verifica accerta in particolare:  
a) la completezza della progettazione  
b) la coerenza e completezza del quadro  
c) l'appaltabilità della soluzione progettuale

4. sono considerate INAMMISSIBILI le
- in relazione alle quali la commissione repubblica per reati di corruzione o fen
  - che non hanno la qualificazione nece
  - il prezzo supera l'importo posto dall'a
- dell'avvio della procedura di appalto.

## 5. LA GARA È INDETTA MEDIANTE UN

5-bis. In relazione alla natura dell'opera  
CORPO O A MISURA

PRESTAZIONI A CORPO: il prezzo offerto

PRESTAZIONI A MISURA: il prezzo con  
dei lavori eseguiti

Art. 95 (Criteri di aggiudicazione dell'app

1. OFFERTA PIÙ BASSA criterio più semp

2. ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOS

offerta più vantaggiosa non è solo quella