



Università degli Studi di Trieste

Dipartimento di Ingegneria e Architettura

Corsi di Laurea Triennale in Ingegneria Civile e Ambientale

A.A. 2023-24 (6 crediti)

Docente: Paolo Rosato

Corso di Economia ed Estimo Civile

Il corso è organizzato in due parti.

PARTE A - ELEMENTI DI ECONOMIA E DI MATEMATICA FINANZIARIA

Teoria del consumo e della domanda

Concetti base: bisogno, bene utilità

La natura dei beni economici: rivalità ed escludibilità nel consumo

Il sistema economico circolare: Produzione/Consumo

La funzione di utilità totale e utilità marginale

Utilità marginale ed equilibrio del consumatore

La funzione di isoutilità (isoquanto)

Il saggio marginale di sostituzione

L'equilibrio del consumatore e vincoli di reddito

L'equilibrio del consumatore e variazioni di prezzo.

La curva prezzo/consumo e la funzione di domanda

La rendita del consumatore

La funzione aggregata di domanda

L'elasticità della domanda al prezzo del bene, al reddito ed al prezzo degli altri beni

Le scelte di consumo intertemporali

Teoria della produzione e dell'offerta

Concetti base: azienda, impresa, imprenditore

L'offerta e gli obiettivi dell'impresa

La produzione ed i fattori della produzione

Fattori della produzione: fissi e variabili, utilità semplice e utilità ripetuta

I costi della produzione: fissi e variabili, privati e sociali, contabili e opportunità

La produzione nel breve e nel lungo periodo

La funzione di produzione totale, media e marginale

L'ottimo impiego di un fattore della produzione

L'ottima combinazione dei fattori della produzione: approccio primale e duale

La funzione di produzione a due fattori ed il saggio marginale di sostituzione tecnica

La produttività marginale ponderata

La funzione di costo totale, costo medio e costo marginale

La funzione di offerta nel medio e nel lungo periodo

L'ottimizzazione della produzione: approccio primale

L'ottima combinazione dei livelli produttivi (più prodotti)

Il concetto di ricavo marginale ponderato

La curva di espansione dell'impresa

La funzione di offerta aggregata e la sua elasticità al prezzo di mercato

Teoria dei mercati concorrenziali e non concorrenziali

Le principali forme di mercato: fattori determinanti

Il mercato di libera concorrenza: caratteristiche principali

L'equilibrio del mercato di libero concorrenza

L'adattamento dell'equilibrio del mercato di libera concorrenza

La rendita nel mercato di libera concorrenza

L'equilibrio del mercato concorrenziale con adattamento differito dell'offerta

Mercato di libera concorrenza e profitto del produttore

Il mercato di monopolio: caratteristiche principali

La genesi del monopolio

L'equilibrio del mercato di monopolio

Le rendite nel mercato di monopolio

Il monopolio con discriminazione del prezzo

Il mercato di monopsonio: caratteristiche principali

L'equilibrio del mercato di monopsonio

Le rendite nel mercato di monopsonio

Il monopolio bilaterale: caratteristiche principali

Il "mancato" equilibrio del monopolio

Le rendite nel mercato di monopsonio

Il mercato di oligopolio: caratteristiche principali

La genesi dell'oligopolio

La formazione del prezzo nel mercato di oligopolio

Collusione e competizione nel mercato di oligopolio

Il mercato di concorrenza monopolistica: caratteristiche principali

La formazione del prezzo nel mercato di concorrenza monopolistica

Le strategie delle imprese in concorrenza monopolistica

Cenni di macroeconomia

Ambiti di interesse della macroeconomia

La legge di Say ed i suoi limiti

Il sistema economico allargato al ruolo dello stato e del sistema finanziario

Il prodotto interno lordo ed prodotto nazionale lordo

Domanda aggregata ed offerta aggregata

L'equilibrio macroeconomico

La formazione del reddito disponibile

Il conto economico delle risorse e degli impieghi

L'inflazione

I principali indicatori macroeconomici

Elementi di matematica finanziaria

Concetti fondamentali di matematica finanziaria: Prestazioni finanziarie, ammontare e scadenza

L'interesse: natura, misura

I regimi finanziari: interesse semplice e interesse composto

Tassi nominali e tassi effettivi

Lo spostamento dei capitali nel tempo: montante e valore scontato

Le annualità: costanti e variabili, anticipate e posticipate, limitate e illimitate

L'accumulazione di annualità: finale, iniziale, intermedia

Le periodicità: anticipate e posticipate, limitate e illimitate

L'accumulazione di periodicità: finale, iniziale

La reintegrazione finanziaria
L'ammortamento ed il piano di ammortamento

PARTE B - ESTIMO

Estimo e valore dei beni economici

Definizione di estimo
La stima: caratteristiche e postulati
Gli aspetti economici dei beni
Il più probabile valore di mercato, costo, surrogazione, trasformazione, complementare
Declinazioni particolari del valore di mercato
Valore attuale, potenziale e ordinario

Cenni di statistica descrittiva

Estimo e statistica descrittiva
Indicatori di tendenza centrale: media semplice, geometrica, armonica, ponderata, mediana, moda
Indicatori di dispersione; scarto quadratico medio, varianza, deviazione standard, coefficiente di variazione
Quartili e percentili, il grafico box-plot
Le distribuzioni: normale, weibull, triangolare
Indicatori di forma; asimmetria e curtosi

Il mercato immobiliare

La rendita urbana emercato immobiliare
Le caratteristiche del mercato immobiliare italiano residenziale e non residenziale
Mercato immobiliare e credito
Le forme del mercato immobiliare
I fattori che influisco sul valore immobiliare
Il ciclo del mercato immobiliare: il modello esagonale

La stima del valore immobiliare

Il metodo di stima
Le procedure di stima
Stime monoparametriche e pluriparametriche
Market comparison approach
Stima econometrica
Stima per punti di merito
Stima per valori tipici
Stima con valori storici
Stima per capitalizzazione del reddito
Stima per valore di trasformazione
Stima a valore di ricostruzione deprezzato
Stima della rendita urbana

La stima dei costi in edilizia

Il costo totale di produzione del manufatto edilizio
Il costo di costruzione
La stima ex-ante dei costi in edilizia
Procedure sintetiche e approcci misti
Il computo metrico estimativo

La valutazione dell'indennità per esproprio per pubblica utilità

L'evoluzione della legislazione in materia di esproprio

Il Testo Unico sugli espropri D.P.R. 327/2001

La procedura per la determinazione dell'indennità di esproprio

L'indennità di esproprio per area edificata, edificabile e non edificabile.

L'indennità per esproprio parziale di aree unitarie.

Le indennità speciali aggiuntive

L'indennità per occupazione temporanea

La valutazione dell'indennità per asservimento coattivo

Natura e classificazione delle servitù prediali

Costituzione ed estinzione delle servitù

Aspetti fondamentali nella stima dell'indennizzo

L'indennizzo per servitù di passaggio, acquedotto, scarico, metanodotto, elettrodotto

Le servitù militari

Le valutazioni inerenti l'usufrutto ed il diritto di superficie

Il diritto di usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto

Il valore della nuda proprietà

Il diritto di superficie

Il valore del diritto del superficiario

Il valore del diritto del concedente

Il catasto degli immobili

Origine e funzioni del catasto

Il catasto dei terreni

Qualità e classi di coltura

Le tariffe catastali: Reddito Dominicale e Reddito Agrario

I documenti catastali e la mappa particellare

La conservazione del catasto terreni (voltura, frazionamento, edificazione, variazione coltura)

Il catasto dei fabbricati

Categorie e classi

La tariffa catastale: Reddito Imponibile

Il valore catastale

I documenti catastali (mappa urbana e scheda planimetrica)

La conservazione del catasto fabbricati (voltura, edificazione, nuova costruzione, variazione categoria e consistenza)

La riforma del catasto

Il catasto fondiario (ex austriaco)

Testi di riferimento:

Katz M.L., Rosem H.S., Bollono C.A., Wyn M. (2015) Microeconomia, Mc Graw-Hill Education, Milano.

Amodeo A. Rosato P. (2014) *Matematica Finanziaria per l'Ingegneria civile e per l'Architettura*, EUT, Trieste.

Michieli I. (2002) *Trattato di Estimo*, Edagricole, Bologna.

Simonotti M. (2012) *Metodi di Stima Immobiliare*, Dario Flacovio Editore, Palermo.

Materiale vario distribuito a lezione

Valutazione finale:

La valutazione verterà sull'accertamento delle conoscenze teoriche e sulla relazione di stima di un'immobile a scelta. L'accertamento delle conoscenze teoriche avverrà mediante prova scritta negli appelli ufficiali.

Per accedere all'esame finale è necessario redigere una perizia di stima da concordarsi con il docente. La stima definitiva e approvata dal docente dovrà essere consegnata 15 giorni prima dell'appello d'esame.