



UNIVERSITA' *Mediterranea* DI REGGIO CALABRIA

Corso di Laurea in Architettura

## ***CORSO DI ESTIMO***

---

*Proff. Francesco Calabrò, Lucia Della Spina*



## **Perché i nostri designer creano prima il prezzo?**

All'IKEA, il compito principale dei nostri designer è quello di realizzare prodotti di buona qualità ma a prezzi contenuti.

**Ecco perché.**



# INTRODUZIONE ALL'ESTIMO

ovvero

## L'ESTIMO E VITRUVIO

---

“L’architetto rimane comunque il vero responsabile dei costi,  
del valore d’uso ed eventualmente del valore di scambio  
conseguenti alle sue scelte progettuali” (Galbraith, 1984)

# DEFINIZIONI

---

- “L’economia è la scienza che studia la condotta umana come una relazione tra scopi e mezzi scarsi applicabili a usi alternativi” (Robbins), o, in altri termini, l’economia può essere considerata la “scienza delle scelte”.

# DEFINIZIONI

---

- L'estimo è quella parte della scienza economica finalizzata alla formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta.



# DUE CONCETTI FONDAMENTALI

---

- I bisogni
- I beni

## DEFINIZIONI

---

- Per bisogni si intendono solo quelle esigenze umane che possono essere soddisfatte attraverso mezzi esterni all'uomo disponibili in quantità limitata.
- I beni sono i mezzi in grado di soddisfare tali bisogni

## DEFINIZIONI

---

I beni economici sono quei beni:

- capaci di soddisfare esigenze o dispiegare utilità;
- acquistabili
- disponibili in quantità limitata



# DEFINIZIONI

---

I beni economici possono essere classificati in:

- diretti, o beni di consumo, capaci di soddisfare direttamente bisogni;
- indiretti, o beni strumentali, utilizzabili per la produzione di altri beni.

## I beni possono essere classificati in:

---

- Liberi o economici
- Naturali o prodotti
- Tangibili o intangibili
- Mobili o immobili
- Individuali o collettivi
- Durevoli o non durevoli
- Presenti o futuri
- Di consumo o di produzione
- Producibili o irriproducibili
- Surrogabili o non surrogabili
- Indipendenti o complementari

# Di cosa si occupa l'economia? – 1 (Sloman)

---

- del **sistema economico** nel suo complesso (**Macroeconomia**): domanda e offerta (PIL) totali (aggregate), importazioni, esportazioni, inflazione, occupazione ecc.
- delle **scelte individuali (Microeconomia)**: quali e quanti beni acquistare e/o produrre, quali conseguenze comportano tali scelte sui **mercati**



# Di cosa si occupa l'economia? - 2 (Sloman)

---

- della **produzione** di beni e servizi (offerta)
- del **consumo** di beni e servizi (domanda)

# Argomenti trattati

---

- Domanda: **Teoria del consumatore**
- Offerta: **Teoria della produzione**
- Incontro domanda/offerta: **Forme di mercato**

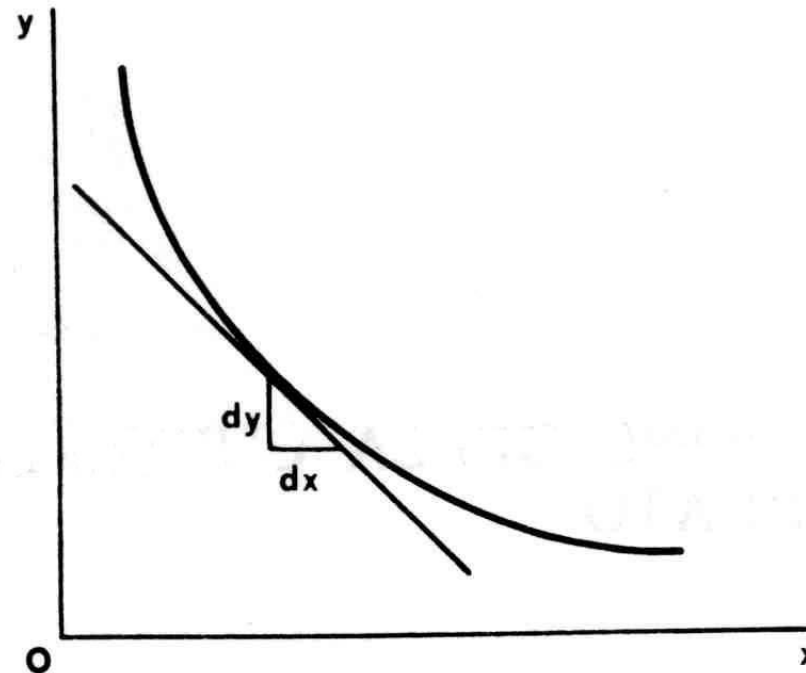


Università *Mediterranea*  
di Reggio Calabria

Corso di Laurea in Architettura

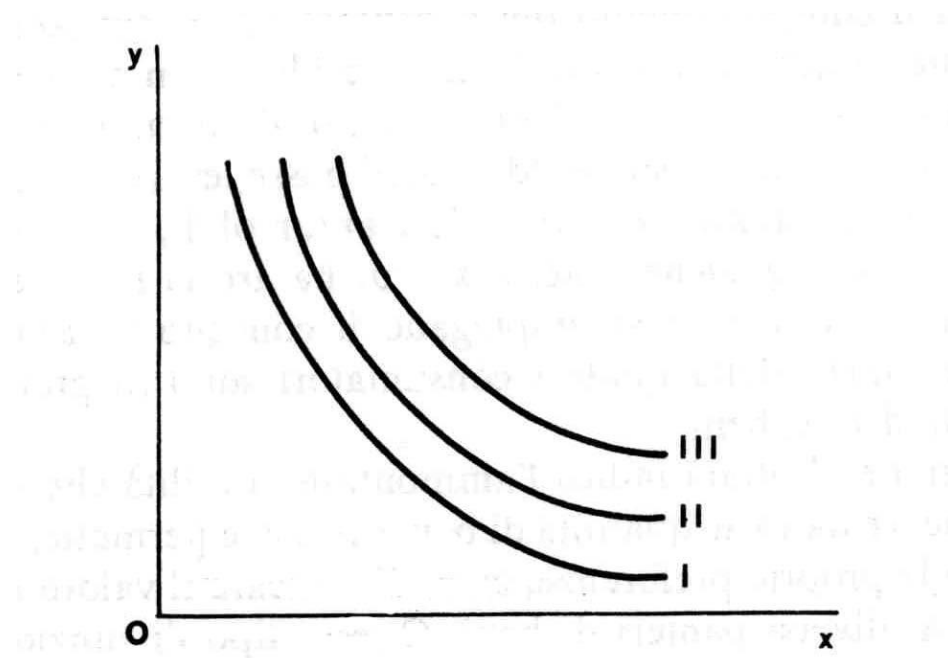
# CENNI DI TEORIA DEL CONSUMATORE

# Curva di indifferenza



Luogo dei punti che descrivono combinazioni di merci che producono il medesimo livello di utilità per il consumatore

# Mappa di indifferenza

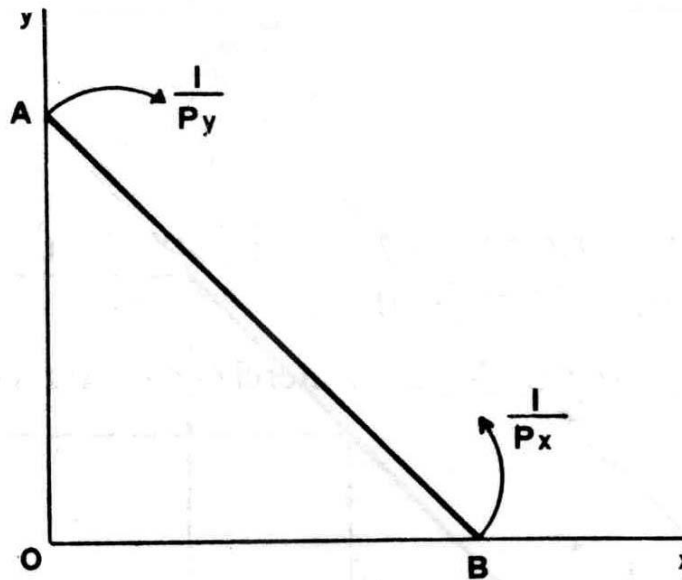


Insieme delle curve di indifferenza

Combinazioni di merci che si trovano su una curva più elevata producono un livello di utilità più alto

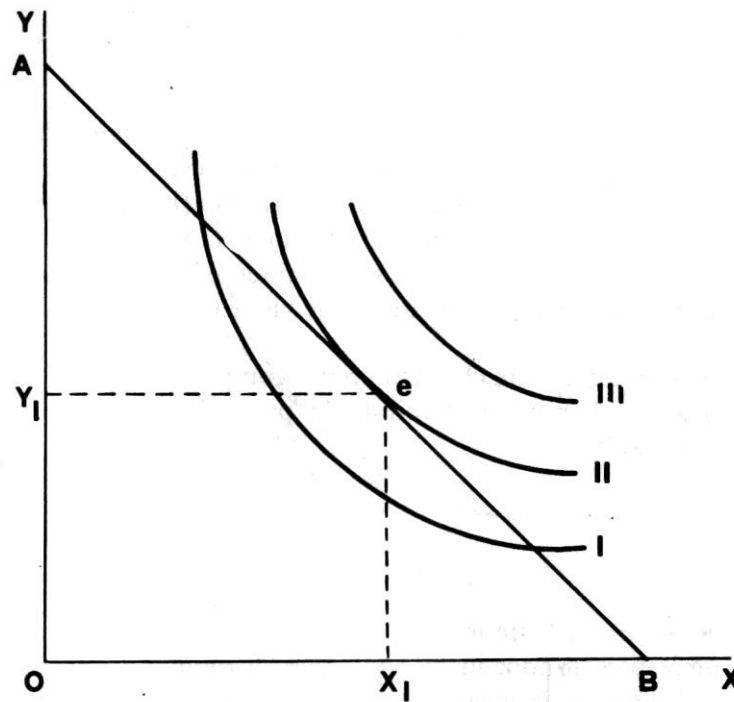


# Vincolo di bilancio



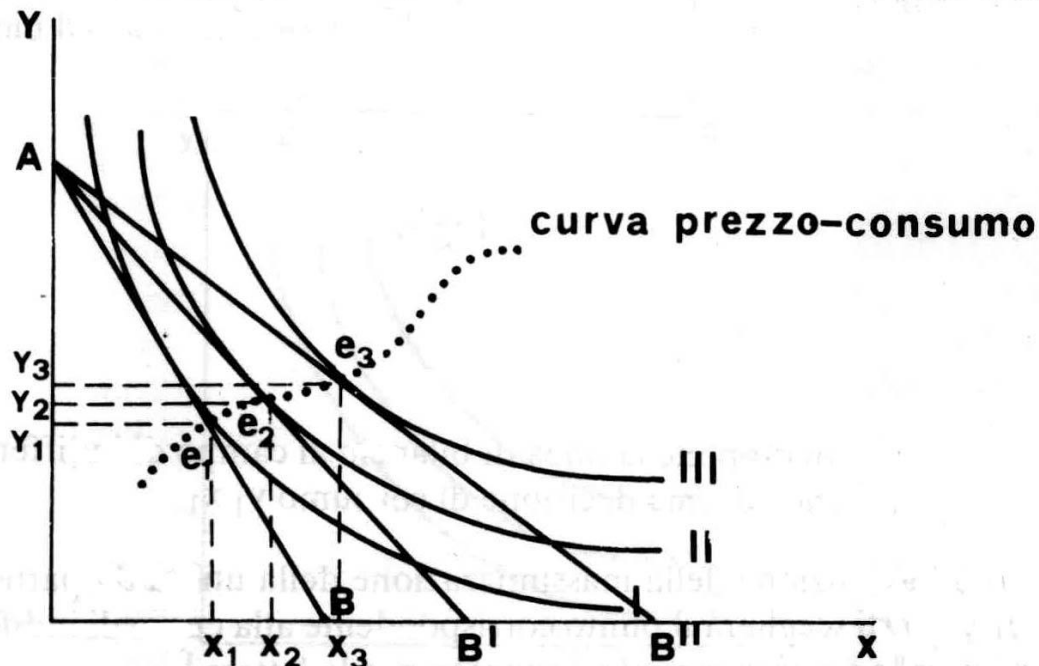
Reddito posseduto: l'area del triangolo  $ABO$  rappresenta tutte le alternative possibili delle merci  $A$  e  $B$ , per un consumatore con un determinato livello di reddito

# L'ottima decisione di consumo



Sovrapposizione della linea di bilancio al campo di indifferenza

# Variazioni prezzi - utilità



Quando il prezzo della merce B diminuisce la linea di bilancio si sposta verso destra: il consumatore può raggiungere una curva di indifferenza più alta



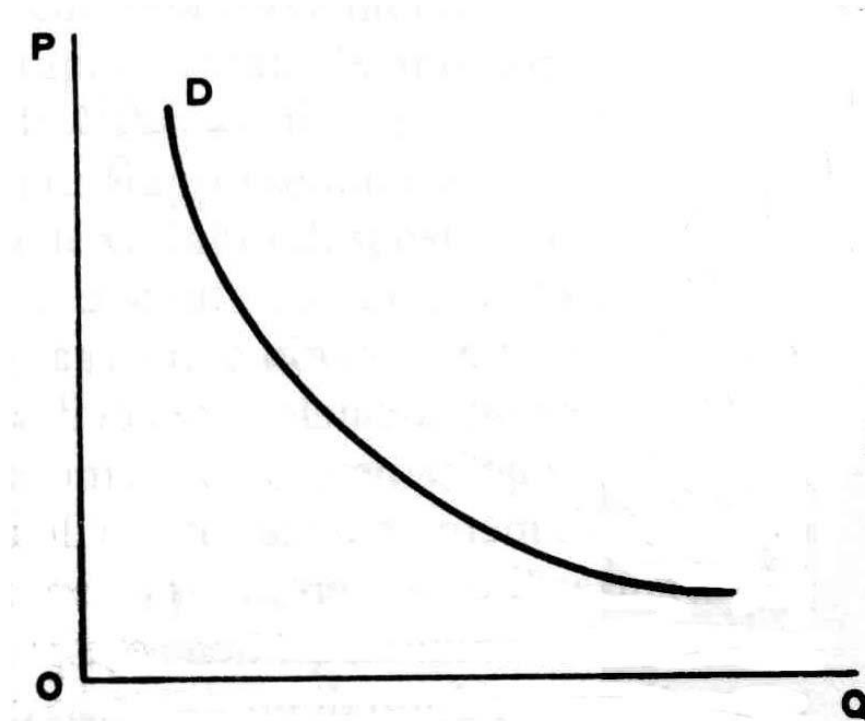
## Elasticità della domanda - e

---

Variazione percentuale nella quantità domandata conseguente ad una variazione percentuale unitaria nel prezzo

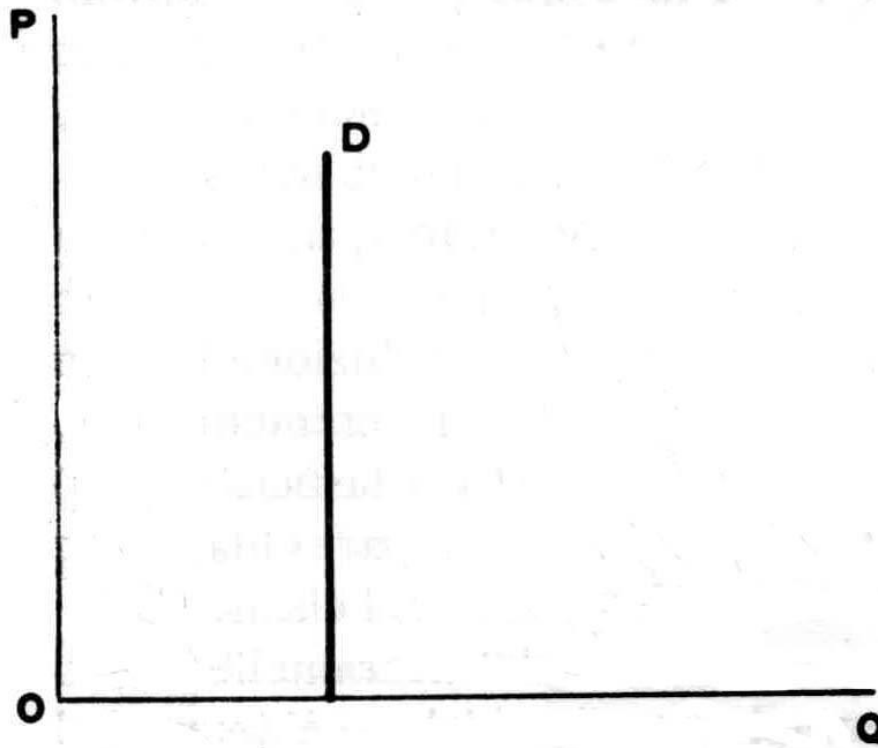
$$-\Delta Q/Q : -\Delta P/P = e$$

# Domanda elastica



Un incremento nel prezzo comporta una diminuzione della domanda

# Domanda anelastica



Un incremento nel prezzo non comporta alcuna variazione della domanda



Università *Mediterranea*  
di Reggio Calabria

Corso di Laurea in Architettura

# CENNI DI TEORIA DELLA PRODUZIONE

## I fattori della produzione (input)

---

- Capitale (terreni, fabbricati, macchinari, materie prime ecc.)
- Lavoro (stipendi, salari, parcelle ecc.)



# Leggi dei rendimenti di scala

---

Quando aumenta il livello di produzione è possibile specializzare il personale in determinati compiti, acquistare macchinari che diminuiscono il costo medio ecc. Le diverse economie di scala reali possono essere:

- tecniche
- di scorta
- di vendita
- manageriali
- di trasporto e stoccaggio

## **Economie tecniche**

---

Quando aumenta il livello di produzione è possibile acquistare macchinari che meccanizzano una serie di attività, con costi fissi più elevati e costi variabili minori. Livelli di produzione adeguati al grado di meccanizzazione dell'impianto fanno sì che i costi totali diminuiscano rispetto a impianti con livelli di meccanizzazione meno elevati.

## Economie di scorta

---

Quando aumenta il livello di produzione è possibile acquistare le materie prime a prezzi più convenienti, potendo contare su scorte maggiori che consentono un approvvigionamento cadenzato secondo le fluttuazioni dei prezzi degli input. Anche dal lato della domanda, maggiore è il numero dei clienti meno sensibile sarà la domanda a variazioni del singolo cliente.



# Economie di vendita

---

Quando aumenta il livello di produzione è possibile utilizzare strumenti di marketing via via più efficaci.



## **Economie manageriali**

---

Quando aumenta il livello di produzione è possibile avvalersi di personale più specializzato (amministrazione, produzione ecc.) internalizzando figure professionali altrimenti reperibili sul mercato a costi più elevati.

## **Economie di trasporto e stoccaggio**

---

Le economie di trasporto si possono realizzare sia arrivando alla piena utilizzazione dei mezzi di trasporto di proprietà dell'azienda, sia ricorrendo a mezzi di maggiori dimensioni o ottenendo condizioni più vantaggiose dalle aziende di trasporto.

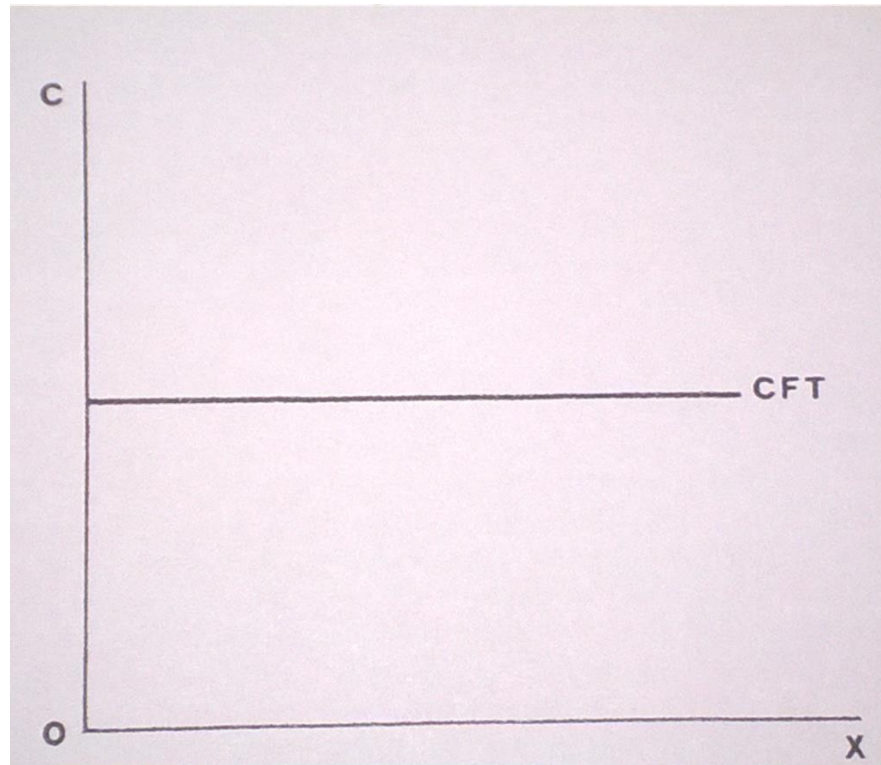
Considerazioni analoghe valgono per i costi di immagazzinamento di materie prime, semilavorati e prodotti finiti.

# Tipologie di costo

---

- Fissi
- Variabili
- Medi
- Totali
- Marginali
- Di breve e di lungo periodo

# Costi fissi





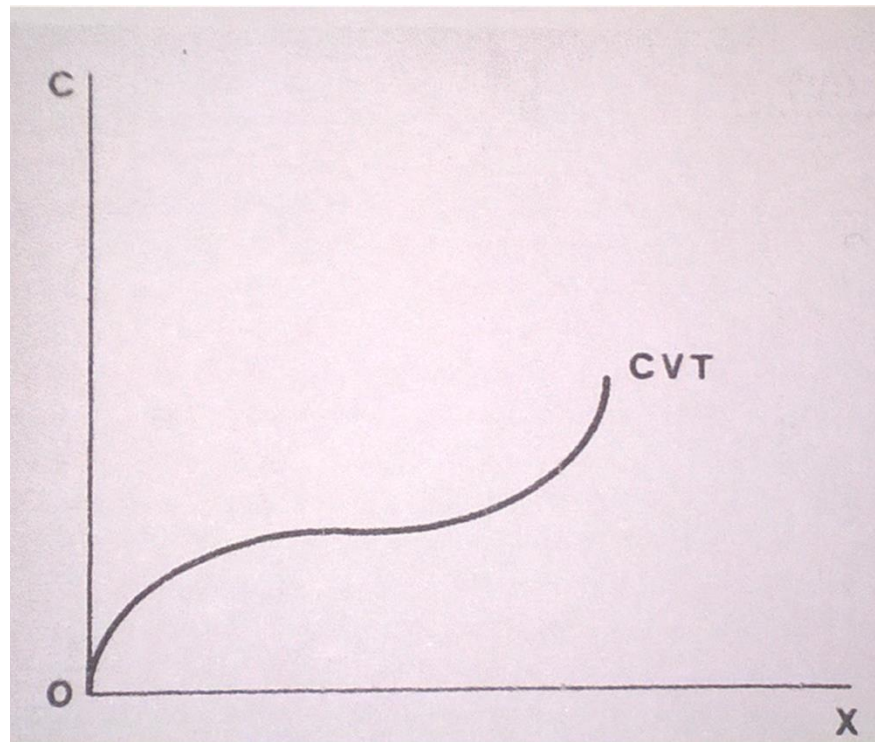
## Costi fissi

---

I costi fissi comprendono:

- Stipendi personale amministrativo
- Ammortamenti
- Manutenzione straordinaria immobili
- Altri costi fissi

# Costi variabili



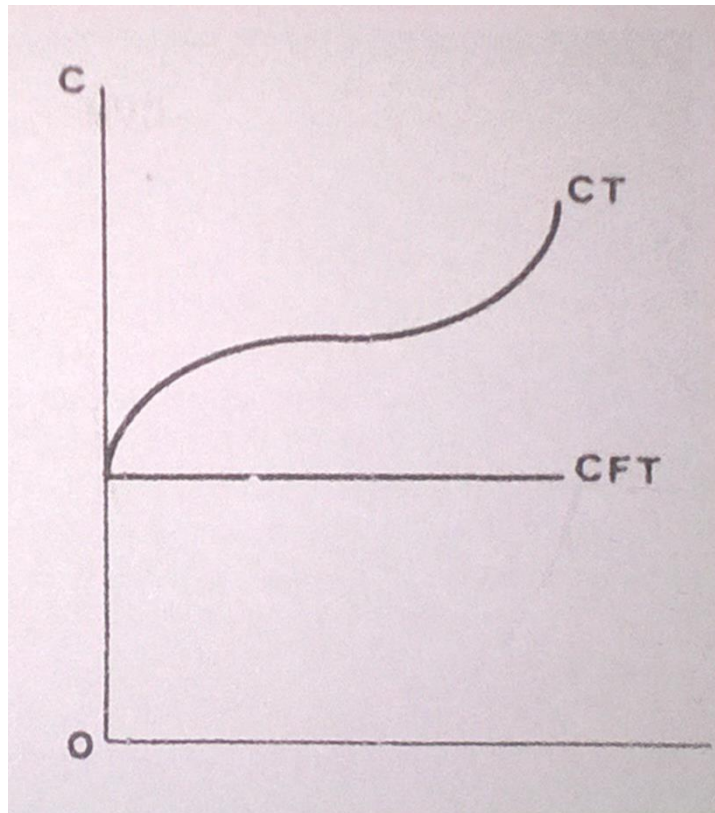
## Costi variabili

---

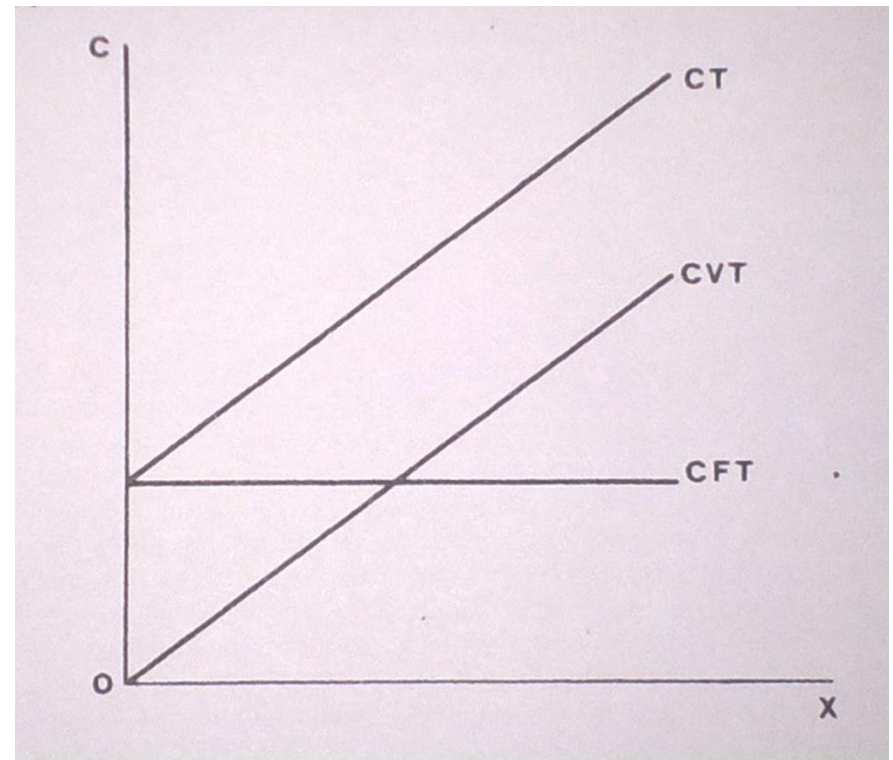
I costi variabili comprendono:

- Materie prime
- Costi del lavoro diretto (salari)
- Spese correnti d'uso di attrezzature e impianti (carburante, manutenzione ordinaria ecc.)

## Costi totali



Teoria tradizionale



Teoria moderna

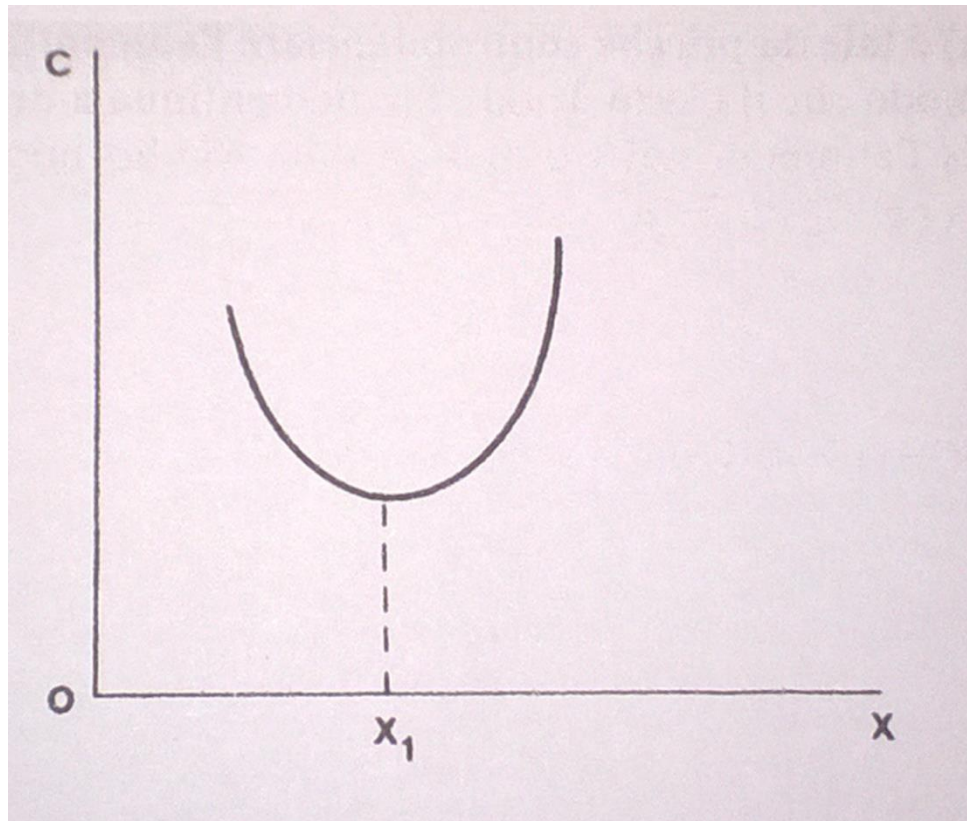


## Costi marginali

---

I costi marginali sono i costi sostenuti per produrre un'unità in più di output

# Costi marginali



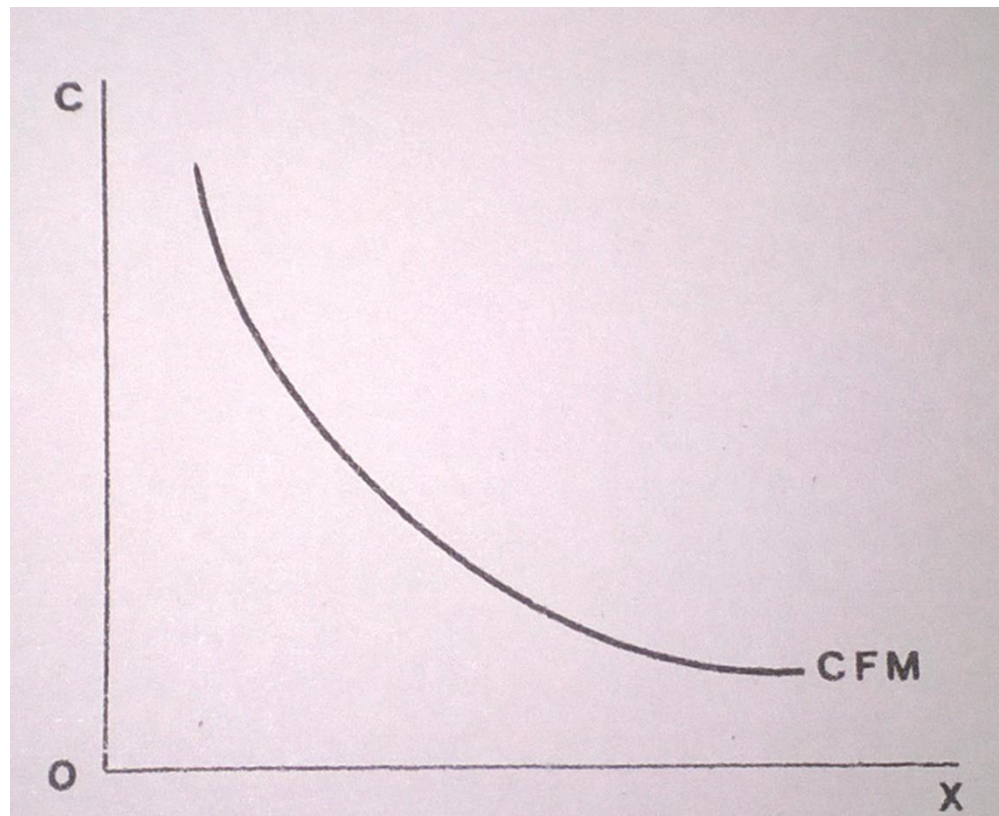
## Costi fissi medi

---

I costi fissi medi CFM si ottengono dividendo il costo fisso totale CFT per le quantità prodotte X:

$$\mathbf{CFM = CFT / X}$$

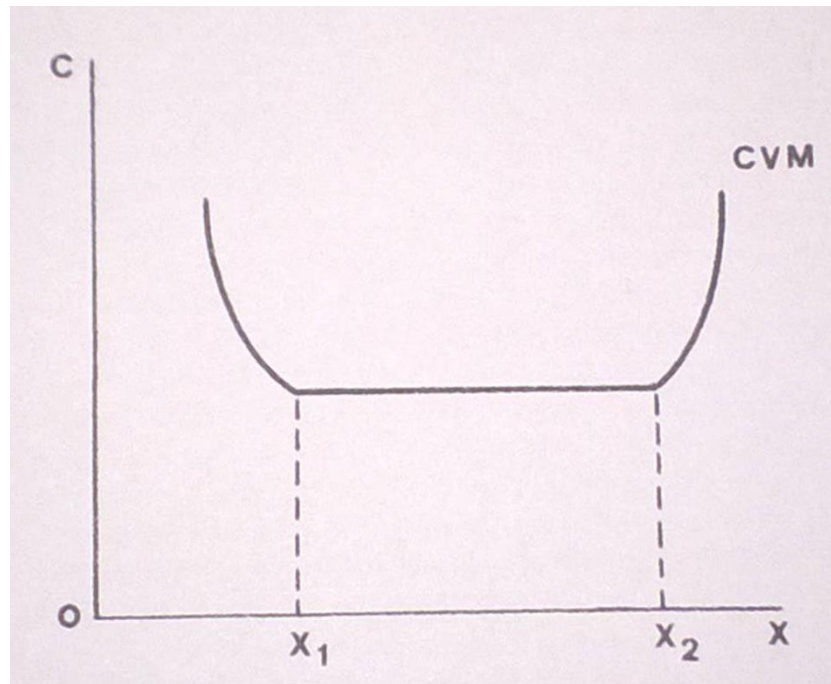
# Costi fissi medi





## Costi variabili medi

I costi variabili medi CVM raggiungono il minimo in corrispondenza del livello di produzione ottimale (tratto  $X_1 - X_2$ )



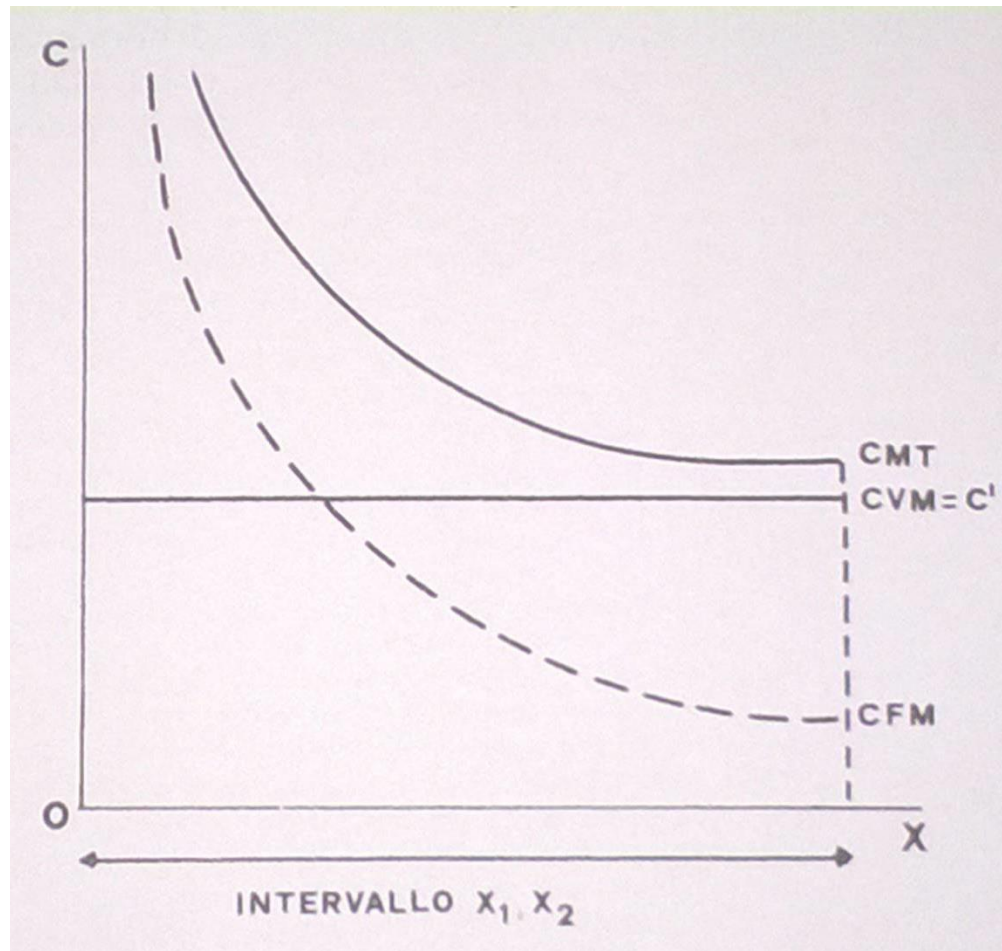
## Costi medi

---

Nell'intervallo di costi rilevante per l'impresa i costi medi sono:

- $CVM$  = Costo Variabile Medio
- $CMT$  = Costo Totale Medio
- $CFM$  = Costo Fisso Medio
- $C'$  = Costo Marginale

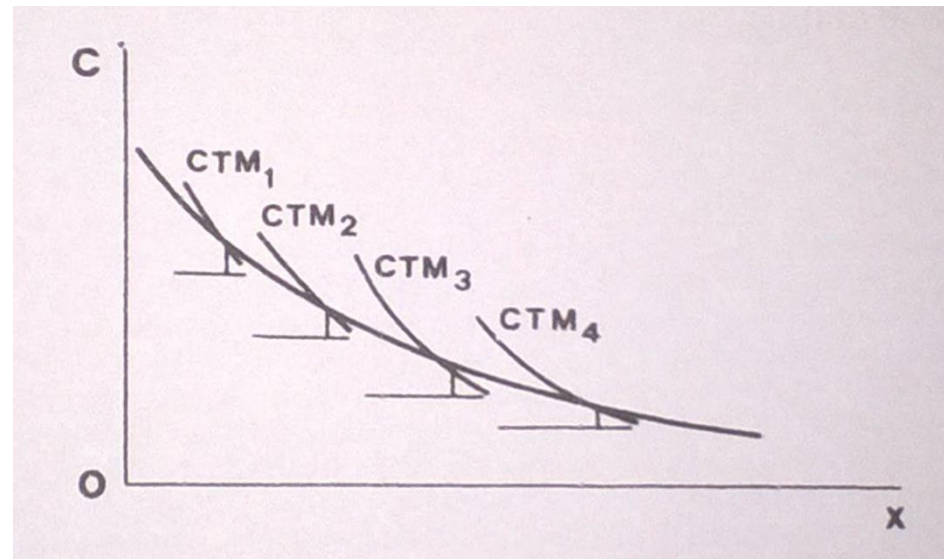
# Costi medi



# Costi medi totali di lungo periodo

---

Al crescere dell'impianto aumenta l'effetto delle leggi dei rendimenti di scala; la curva dei costi medi totali di lungo periodo, pertanto, è:



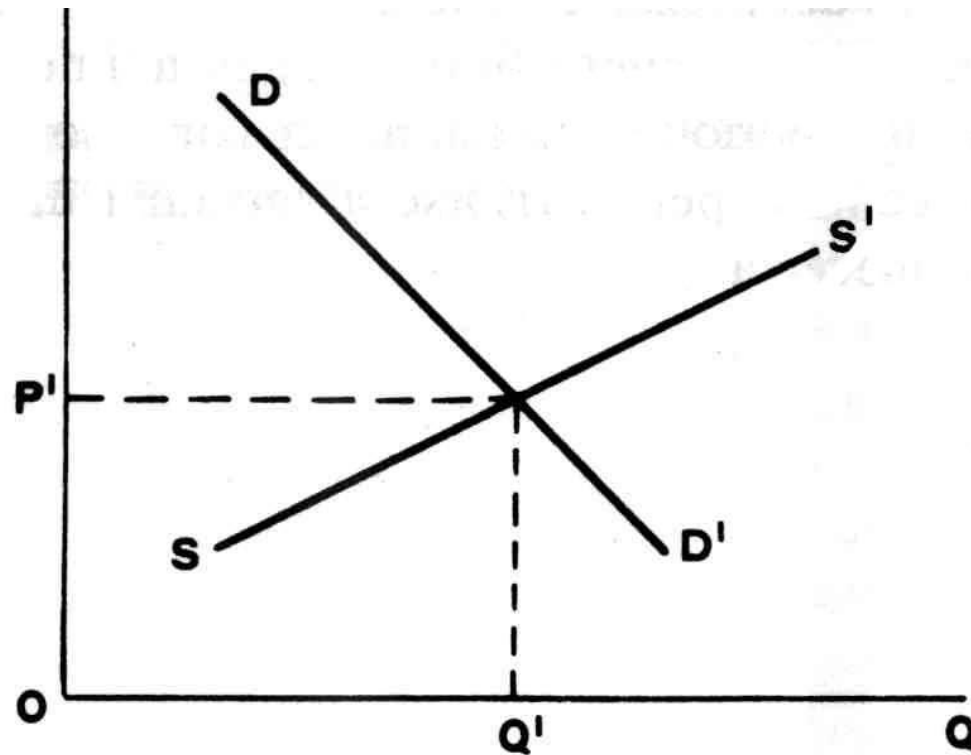


Università *Mediterranea*  
di Reggio Calabria

Corso di Laurea in Architettura

# CENNI DI FORME DI MERCATO

## Curva domanda-offerta



## DEFINIZIONI

---

- Il mercato è l'ambito comprendente gli operatori che hanno influenza sulla determinazione del prezzo di una data merce.



# FORME DI MERCATO

---

- Libera concorrenza
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopsonio





# Bibliografia

---

- Forte F., de' Rossi B. (1974), *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano
- Mollica E., (1985), *Forme di mercato*, Gangemi, Roma
- Roscelli R., (1999), *Manuale di Estimo*, UTET, Torino



Università *Mediterranea*  
di Reggio Calabria

Corso di Laurea in Architettura