

I N D I C E

XI *Nota introduttiva*

- 3 CAPITOLO PRIMO – L'estimo e l'economia
Luca D'Acci, Patrizia Lombardi, Giovanna Segre, Giulia Sonetti
- 4 1.1 L'Estimo e la Microeconomia
- 5 1.2 Teoria della domanda
 1.2.1 Analisi del vincolo di bilancio, p. 5 – 1.2.2 Analisi delle preferenze del consumatore, p. 7 – 1.2.3 La scelta del consumatore, p. 7 – 1.2.4 Dall'equilibrio del consumatore alla curvadi domanda individuale, p. 8
- 9 1.3 Teoria dell'offerta
 1.3.1 Massimo profitto ed equilibrio dell'impresa, p. 11
- 14 1.4 L'Estimo e l'Economia del benessere, dell'ambiente e della cultura
 1.4.1 Nozioni di economia del benessere, p. 14
- 16 1.5 Nozioni di economia dell'ambiente e di green economy
 1.5.1 L'Economia dell'ambiente, p. 16 – 1.5.2 La Green Economy, p. 21
- 25 1.6 Nozioni di economia della cultura
- 29 1.7 L'Estimo, l'Economia Urbana e lo Sviluppo sostenibile
 1.7.1 Equilibrio spaziale e principio di agglomerazione, p. 30 – 1.7.2 Sviluppo sostenibile e ambiente costruito, p. 32 – 1.7.3 Smart city, p. 38
- 42 *Appendice (di Luca D'Acci)*
- 48 *Bibliografia*
- 53 CAPITOLO SECONDO – Aspetti del valore di un bene: dalla tradizione estimativa agli standard internazionali
Luisa Ingaramo, Isabella M. Lami, Riccardo Roscelli, Stefania Sabatino
- 54 2.1 Gli aspetti del valore
 2.1.1 Il valore di mercato, p. 54 – 2.1.2 Il valore di costo, p. 57 – 2.1.3 Il valore di capitalizzazione, p. 58 – 2.1.4 Il valore di trasformazione, p. 65 – 2.1.5 Il valore complementare, p. 66 – 2.1.6 Il valore di surrogazione, p. 68 – 2.1.7 Il valore economico totale, p. 69
- 72 2.2 La globalizzazione dei mercati immobiliari e la necessità di uno *standard setter* per la disciplina estimativa continentale
 2.2.1 I codici e gli standard di valutazione immobiliare: un inquadramento storico-

- normativo, p. 75 – 2.2.2 Comparabilità di contenuti e valore aggiunto degli standard rispetto alla materia estimativa tradizionale italiana, p. 77
- 89 CASO STUDIO 2.1 – Erogazione del credito e ripagamento rateale: la stipula dei mutui (di Sonia Airoldi)
- 94 *Bibliografia*
- 95 CAPITOLO TERZO – L'estimo immobiliare e i modelli valutativi
Marina Bravi, Francesco Prizzon, Manuela Rebaudengo, Giuseppina Taccone, Antonio Talarico
- 95 3.1 Modelli valutativi per le stime immobiliari
- 96 3.2 Stima del valore di mercato
3.2.1 Struttura del mercato immobiliare e caratteristiche dei beni, p. 97 – 3.2.2 Strumenti di analisi e modelli di valutazione, p. 106
- 128 3.3 Stima per capitalizzazione dei redditi
- 137 3.3 Stima del valore di costo
- 148 CASO STUDIO 3.1 – La costruzione di una analisi prezzo (di Francesco Prizzon, Manuela Rebaudengo, Giuseppina Taccone)
- 152 *Bibliografia*
- 155 CAPITOLO QUARTO – Risvolti estimativi indotti dal processo di armonizzazione contabile avviato a livello internazionale
Luisa Ingaramo, Riccardo Roscelli, Stefania Sabatino
- 155 4.1 Gli IAS: armonizzazione contabile a livello internazionale
4.1.1 Modelli di rendicontazione degli immobili a bilancione panorama internazionale, p. 156 – 4.1.2 Il patrimonio immobiliare aziendale e societario: quale valore?, p. 159 – 4.1.3 La «rivoluzione» indotta in materia contabile, p. 161 – 4.1.4 Recepimento degli IAS in Italia, p. 164
- 172 4.2 Risvolti estimativi, contabili e fiscali indotti dagli IAS
4.2.1 Il concetto di valore complementare nella tradizione estimativa, p. 173 – 4.2.2 Metodologie di calcolo secondo le residual techniques, p. 175 – 4.2.3 Una nuova proposta: la teoria dello scorporo proporzionale, p. 180
- 181 4.3 Prospettive e questioni aperte
- 184 CASO STUDIO 4.1 – L'applicazione dello «scorporo proporzionale» al complesso immobiliare di Bolognafiere S.p.A. (di Luisa Ingaramo, Riccardo Roscelli, Stefania Sabatino)
- 189 *Bibliografia*
- 191 Capitolo quinto – Le valutazioni di fattibilità
Marta Bottero, Valentina Ferretti, Luisa Ingaramo, Giulio Mondini, Francesco Prizzon, Manuela Rebaudengo, Riccardo Roscelli, Giuseppina Taccone
- 191 5.1 La valutazione di un investimento immobiliare
- 203 5.2 La valutazione di un investimento pubblico
5.2.1 Gli studi di fattibilità, p. 203 – 5.2.2 L'analisi delle alternative, p. 205 – 5.2.3 Piano economico finanziario, p. 206 – 5.2.3 Analisi Costi-Benefici, p. 214
- 227 5.3 Tecniche valutative di supporto alla decisione: le Analisi Multicriteri
5.3.1 Introduzione, p. 227 – 5.3.2 I principali modelli multicriteriali, p. 231

- 197 CASO STUDIO 5.1 – ACR per la stima del valore di mercato dei diritti edificatori del complesso immobiliare «TORRE CITTÀ» all'interno della Z.U.T. 8.18/3 – Porta Susa di proprietà della Città di Torino (di Luisa Ingaramo, Riccardo Roscelli)
- 224 CASO STUDIO 5.2 – L'ampliamento di una residenza socio assistenziale (di Francesco Prizzon, Manuela Rebaudengo)
- 245 CASO STUDIO 5.3 – La tecnica ANP per la localizzazione di un inceneritore (di Marta Bottero, Valentina Ferretti, Giulio Mondini)
- 253 CASO STUDIO 5.4 – La teoria del valore multi attributo per la valutazione di interventi di riqualificazione urbana: il caso delle Basse di Stura a Torino (di Marta Bottero, Valentina Ferretti, Giulio Mondini)
- 265 *Bibliografia*
- 267 CAPITOLO SESTO – Le valutazioni ambientali strategiche e la V.I.A.
Marta Bottero, Valentina Ferretti, Giulio Mondini
- 267 6.1 Le valutazioni di sostenibilità
6.1.1 Introduzione, p. 267 – 6.1.2 La funzione di resilienza, p. 270 – 6.1.3 Gli impatti ambientali, p. 272
- 275 6.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
6.2.1 La Direttiva Europea 42/2011 e il Testo Unico Ambientale, p. 275 – 6.2.2 Le fasi della VAS, p. 277 – 6.2.3 Il Rapporto Ambientale, p. 278 – 6.2.4 Indicatori ambientali, p. 278 – 6.2.5 Il monitoraggio, p. 281
- 282 6.3 La Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)
6.3.1 La Direttiva 85/337 e il quadro normativo nazionale, p. 282 – 6.3.2 Le fasi della VIA, p. 285 – 6.3.3 Lo Studio di Impatto Ambientale, p. 286 – 6.3.4 Individuazione e valutazione degli impatti ambientali, p. 288
- 290 6.4 La Valutazione di Incidenza Ecologica (VIE)
6.4.1 Le Direttive Europee e il contesto nazionale, p. 290 – 6.4.2 Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), p. 292 – 6.4.3 Le fasi della VIE, p. 294
- 297 6.5 Integrated Pollution Prevention and Control (IPPC)
6.5.1 La Direttiva 96/61 e il recepimento italiano, p. 297 – 6.5.2 Le fasi dell'iter autorizzativo, p. 299 – 6.5.3 Le Best Available Technologies (BAT), p. 301
- 302 CASO STUDIO 6.1 – La VAS per una variante di Piano Regolatore (di Valentina Ferretti)
- 311 CASO STUDIO 6.2 – La VIE per un parco eolico (di Valentina Ferretti)
- 319 *Bibliografia*
- 323 CAPITOLO SETTIMO – Economia ed estimo dei beni culturali e ambientali
Marta Bottero, Valentina Ferretti, Giulio Mondini
- 323 7.1 Principi generali
7.1.1 Caratterizzazione dei beni culturali e ambientali, p. 323 – 7.1.2 Il surplus del consumatore, p. 324 – 7.1.3 I metodi di valutazione, p. 326
- 326 7.2 Il metodo dei Prezzi Edonici
7.2.1 Il modello di valutazione, p. 326 – 7.2.2 La stima della funzione di domanda, p. 328
- 329 7.3 Il metodo dei Costi di Viaggio

- 7.3.1 Approccio zonale e individuale, p. 330
- 333 7.4 La tecnica della Valutazione Contingente
7.4.1 Caratteristiche del metodo, p. 333 – 7.4.2 Disponibilità a Pagare (DAP) e Disponibilità ad Accettare (DAC), p. 333 – 7.4.3 La definizione del mercato ipotetico, p. 334 – 7.4.4 Il questionario, p. 335 – 7.4.5 L'analisi dei risultati, p. 335 – 7.4.6 Considerazioni critiche sul metodo, p. 336
- 336 7.5 La tecnica della Conjoint Analysis e i modelli Choice Experiments
7.5.1 Individuazione di attributi e livelli, p. 338 – 7.5.2 La selezione degli scenari per la valutazione, p. 339 – 7.5.3 Il questionario e il campione di indagine, p. 340 – 7.5.4 I risultati del modello, p. 341
- 342 CASO STUDIO 7.1 – La stima del contributo della certificazione energetica al valore di mercato con il metodo dei prezzi edonici (*di Marta Bottero, Marina Bravi*)
- 349 CASO STUDIO 7.2 – Una applicazione territoriale del Metodo del Costo di Viaggio: il caso del Sistema Museale Metropolitan di Torino (*di Emanuela Gasca*)
- 354 CASO STUDIO 7.3 – Applicazione della Valutazione di Contingenza per la stima dei benefici connessi al progetto di una pista ciclabile (*di Marta Bottero, Valentina Ferretti, Giulio Mondini*)
- 359 *Bibliografia*
- 363 CAPITOLO OTTAVO – I diritti reali e la materia espropriativa
Luisa Ingaramo, Isabella M. Lami, Riccardo Roscelli, Stefania Sabatino
- 364 8.1 I diritti reali
8.1.1 Panorama internazionale e contesto italiano, p. 364 – 8.1.2 La proprietà: diritto reale fondamentale, p. 371 – 8.1.3 Diritti reali minori, p. 373
- 383 8.2 L'istituto giuridico dell'esproprio per pubblica utilità
8.2.1 L'esercizio del pubblico interesse, p. 383 – 8.2.2 Evoluzione della normativa, p. 384 – 8.2.3 Il testo unico, p. 386 – 8.2.4 Espropriazione parziale e calcolo della doppia stima, p. 388 – 8.2.5 L'occupazione d'urgenza, p. 389
- 389 8.3 Il rapporto pubblico-privato nei processi di trasformazione urbana
8.3.1 Il rapporto pubblico-privato nei processi di trasformazione urbana, p. 392
- 395 *Bibliografia*
- 397 CAPITOLO NONO – Stime e valutazioni nel processo di realizzazione dei lavori di costruzione
Marco Bagnasacco, Franco Fiorio Pla, Luisa Ingaramo, Ferruccio Zorzi
- 397 9.1 L'evoluzione legislativa nel settore dei lavori pubblici
- 401 9.2 La programmazione e le fasi di realizzazione
9.2.1 Il quadro normativo, p. 402 – 9.2.2 Il programma triennale dei lavori pubblici, p. 403 – 9.2.3 L'elenco annuale, p. 404 – 9.2.4 Studi di fattibilità, p. 405
- 408 9.3 Le forme di realizzazione, in ambito privato e pubblico
- 413 9.4 Le figure professionali che intervengono nel processo
9.4.1 Il responsabile unico del procedimento, p. 413 – 9.4.2 Il progettista, p. 416 – 9.4.3 Il direttore dei lavori, p. 418 – 9.4.4 L'appaltatore, p. 420
- 420 9.5 La progettazione dei lavori pubblici
9.5.1 Progetto preliminare, p. 422 – 9.5.2 Progetto definitivo, p. 422 – 9.5.3 Progetto

		esecutivo, p. 423 – 9.5.4 Verifica del progetto, p. 426 – 9.5.5 La stima dei lavori, p. 427
432	9.6	Le gare per l'affidamento dei lavori e dei servizi di ingegneria e di architettura 9.6.1 La qualificazione delle imprese, p. 432 – 9.6.2 Le forme di gara, p. 435 – 9.6.3 La valutazione delle offerte, p. 438 – 9.6.4 Il contratto di appalto, p. 440
441	9.7	La tenuta amministrativa e contabile dei lavori 9.7.1 La consegna dei lavori, p. 442 – 9.7.2 Sospensione e ripresa dei lavori, p. 443 – 9.7.3 Le varianti in corso d'opera, p. 444 – 9.7.4 L'ultimazione dei lavori, p. 446 – 9.7.5 La documentazione contabile per il D.L., p. 446
450	9.8	Il collaudo
456		<i>Bibliografia</i>
457		<i>Indice dei concetti</i>