
L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO

Il costo o valore di produzione è costituito dalla somma di tutte le spese sostenute dall'imprenditore puro per produrre un bene.

Il costo è la somma di più voci di spesa le quali compensano i fattori impiegati nel processo produttivo.

L'espressione del costo (Kt) è la seguente:

$$Kt = Sv + Q + Imp + Sa + St + Bf + I$$

dove:

- **Sv** = **spese varie** cioè le spese sostenute per l'acquisto di materiali e servizi extra-aziendali;
- **Q** = **quote** di assicurazione, manutenzione, reintegrazione dei capitali fissi e circolanti;
- **Imp** = **imposte, tasse e contributi** (ICI, IRPEF, Contributi, ecc.);
- **Sa** = **salari** (compensi per il lavoro manuale);
- **St** = **stipendi** (compensi per il lavoro intellettuale)
- **Bf** = **beneficio fondiario** (prezzo d'uso del capitale fondiario);
- **I** = **interessi** (prezzo d'uso dei capitali mobili)

Si definisce **COSTO DI PRODUZIONE O DI COSTRUZIONE**

il costo sostenuto per produrre un determinato bene.

Esso è dato dalla più probabile somma delle spese che, a giudizio del perito, un imprenditore puro dovrebbe sostenere, al momento della stima, per produrre un *bene non ancora esistente*.

Si definisce **COSTO DI RIPRODUZIONE O DI RICOSTRUZIONE**

il costo che oggi si sosterebbe per riprodurre un bene esistente e prodotto nel passato.

Esso è dato dalla più probabile somma delle spese che, a giudizio del perito, un imprenditore puro dovrebbe sostenere, al momento della stima, per riprodurre un *bene già esistente* o già esistito.

La riproduzione del bene deve essere intesa in termini di **utilità** nel senso di riprodurre un bene che abbia la stessa utilità di quella del bene già preesistente per cui, il **costo di riproduzione** si ottiene calcolando il costo con mezzi, criteri e prezzi attuali e detraendo, dal valore determinato, la percentuale di **deprezzamento o vetustà**.

Un bene esistente (o già esistito) presenta sempre (o presentava) un certo grado di *logorio* e di *vetustà*, che lo rende (o rendeva) meno apprezzabile di un bene nuovo:

il suo costo di riproduzione, pertanto, corrisponderà al costo di produzione del bene nuovo ridotto di un quota percentuale che tenga conto del suo stato effettivo.

In pratica il valore di riproduzione o ricostruzione non è altro che un valore di produzione svalutato.

Nella pratica estimativa l'aspetto economico del costo di costruzione o ricostruzione viene utilizzato nella *stima dei fabbricati* soprattutto nel caso di *indennizzo* per danni parziali o totali, o in caso di mancanza di mercato come succede per i fabbricati rurali, pubblici e industriali.