

Concorso
MINISTERO
della **GIUSTIZIA**

236 posti

47 Funzionario tecnico
edile (cod.03)

MANUALE di **TEORIA** e **QUIZ**
per la **prova scritta**

NLD
CONCORSI

2. Tipologie di mercato immobiliare

► 2.1. Mercato in regime di concorrenza perfetta

La **concorrenza perfetta** è una **forma di mercato** teorica che prevede **specifiche condizioni** difficilmente riscontrabili nella realtà del **mercato immobiliare**.

Il mercato di concorrenza perfetta è caratterizzato dalle seguenti condizioni:

- **atomicità del mercato:** ovvero nel mercato è presente un numero elevatissimo di imprese e di consumatori. Le imprese sono tutte *"price taker"* ovvero non hanno la possibilità di avere un'incidenza nel determinare il prezzo di mercato, e devono adattarsi ad ottenere un profitto con il prezzo di mercato esistente. Parimenti la domanda è frazionata e nessun consumatore ha la possibilità di contrattare l'acquisto di quantitativi così rilevanti da poter modificare l'andamento dei prezzi;
- **omogeneità dei prodotti:** i beni ed i servizi venduti all'interno di un certo mercato sono identici tra di loro. Ne deriva che la scelta del consumatore non dipende dalle caratteristiche intrinseche dei prodotti, quanto esclusivamente dal prezzo, poiché appunto i prodotti sono omogenei tra di loro;
- **trasparenza del mercato:** tutti i venditori e tutti gli acquirenti hanno informazioni perfette relativamente ai prezzi ed alle quantità allocate nel mercato. Non esistono asimmetrie informative;
- **libertà di mercato in assenza di barriere all'entrata e all'uscita:** le imprese possono entrare ed uscire dal mercato liberamente. Non vi sono barriere all'ingresso di nessun tipo. Non vi sono limiti legali ed allo stesso modo non vi sono limiti economici, in quanto l'investimento per stare in un mercato perfettamente concorrenziale è minimo. Inoltre, non ci sono neanche diritti di proprietà intellettuale come per esempio brevetti o licenze.

Nella realtà il mercato perfettamente concorrenziale non esiste. Il mercato perfettamente concorrenziale è semplicemente un modello che è stato proposto dagli economisti per descrivere taluni andamenti e caratteristiche della produzione, del consumo e degli scambi. L'economia reale tende ad essere organizzata in altre forme di mercato ovvero: il monopolio, l'oligopolio e la concorrenza monopolistica. Tuttavia, è necessario considerare che anche se il mercato di concorrenza perfetta è una ipotesi utopica, molte delle caratteristiche del funzionamento della domanda e dell'offerta che sono state sviluppate in questo modello risultano cogliere caratteristiche essenziali dei mercati reali.

► 2.1.1. Applicazione nel mercato immobiliare

Nel **settore immobiliare**, la concorrenza perfetta è difficilmente realizzabile in quanto raramente ricorrono le condizioni necessarie. Più in particolare:

- **gli immobili non sono beni omogenei:** ogni immobile è unico, con caratteristiche proprie legate alla posizione, alle dimensioni, al *design* e ai servizi. Anche due appartamenti nello stesso edificio possono differire per piano, vista o finiture;
- **le barriere all'entrata:** l'acquisto di terreni, la costruzione di edifici e l'intermediazione immobiliare richiedono capitali elevati, competenze e autorizzazioni, il che limita l'ingresso di nuovi operatori nel mercato; **la trasparenza limitata:** le informazioni sul valore degli immobili, sulla domanda locale o sulle normative non sono sempre facilmente accessibili o uniformi. L'asimmetria informativa favorisce intermediari e professionisti del settore;
- **l'influenza di fattori esterni:** regolamenti urbanistici, piani regolatori e politiche fiscali incidono significativamente sull'offerta. Le scelte individuali sono spesso guidate da fattori soggettivi (es. preferenze personali, vicinanza al lavoro);
- **la determinazione del prezzo:** il prezzo degli immobili non è sempre stabilito solo dal mercato, potendo risentire di fattori come:
 - la negoziazione tra venditore e acquirente;
 - l'influenza di agenti immobiliari;
 - le fluttuazioni economiche e le aspettative future.

In alcune situazioni, tuttavia, anche il mercato immobiliare può avvicinarsi alla concorrenza perfetta. È il caso:

- dei **mercati di terreni agricoli**: nelle aree rurali, i terreni agricoli possono essere considerati relativamente omogenei e competitivi. La domanda e l'offerta stabiliscono il prezzo, con limitate interferenze esterne;
- dei **settori con elevata offerta di immobili simili**: nei quartieri residenziali con numerosi appartamenti nuovi e standardizzati, l'offerta potrebbe risultare omogenea, portando a una concorrenza basata prevalentemente sul prezzo.

► 2.2. Monopolio

Il monopolio è caratterizzato da un'unica offerta di un certo bene o servizio ed una domanda composta da tanti acquirenti. È possibile distinguere varie tipologie di monopolio ovvero:

- **Monopolio naturale**: è una condizione nella quale una grande impresa è in grado di produrre un certo bene a costi assai inferiori rispetto alle altre imprese. Riesce così a praticare anche un prezzo inferiore e quindi a vincere le concorrenti diventando appunto monopolista nel mercato. La presenza di monopoli naturali è connessa alle caratteristiche tipiche di alcuni settori industriali. Per esempio, per una grande impresa di costruzioni ferroviarie potrebbe essere irrilevante il costo per costruire l'ennesimo chilometro di ferrovia. Allo stesso modo per le aziende che operano nel sistema delle telecomunicazioni, una volta realizzata l'infrastruttura, i costi per la gestione degli utenti tendono ad essere bassi, al crescere della portata dell'offerta. Ne deriva pertanto una condizione nella quale le aziende più grandi riescono ad offrire dei servizi che le imprese in un regime di concorrenza perfetta non riuscirebbero a generare. In genere i monopoli naturali tendono ad essere occupati da imprese pubbliche. Tuttavia, a seguito delle privatizzazioni, lo stato ha assegnato a privati la gestione dei monopoli, si pensi per esempio al caso delle autostrade, conservando per sé una funzione di controllo e regolamentazione volta a definire un ambito di tutela di diritti dei consumatori e nel riconoscimento di una sfera di pubblica utilità.
- **Monopolio legale**: è il caso di imprese che in virtù del riconoscimento di particolari diritti garantiti dall'ordinamento, possono operare in regime di monopolio nell'offerta di prodotti o servizi. Si tratta per esempio delle imprese che hanno dei diritti di brevetto, delle licenze industriali, e dei diritti di proprietà intellettuale. I titolari di tali diritti possono operare in un regime di monopolio riconosciuto dall'ordinamento giuridico. Occorre considerare che la tutela dei diritti di proprietà intellettuale è stata sottoposta ad un insieme di critiche sia a livello teorico che a livello pratico e politico. Dal punto di vista teorico, i liberali hanno espresso più volte dubbi sull'opportunità dei diritti di proprietà industriale, in quanto la limitazione dell'utilizzo delle invenzioni e delle innovazioni potrebbe ridurre il tasso complessivo di innovazione tecnologica generando una riduzione del tasso di crescita del PIL. Tuttavia, occorre considerare che in alcuni settori le imprese chiedono di ottenere dei diritti di proprietà industriale, dei brevetti e delle licenze, anche per ripagare gli enormi costi di ricerca e sviluppo che devono sostenere per poter realizzare dei prodotti. È questo per esempio il caso delle aziende farmaceutiche, del settore dell'IT - si pensi per esempio agli algoritmi dell'intelligenza artificiale o agli algoritmi dei motori di ricerca. Tuttavia, forse molto più rilevanti, sono le critiche di tipo politico e pratico che sono state mosse nei confronti del sistema dei diritti posti a tutela della proprietà intellettuale. Infatti, non tutti i paesi rispettano la proprietà intellettuale, come per esempio nel caso della Cina. E allora si creerebbe una disparità tra le aziende occidentali che non possono utilizzare le innovazioni scientifiche e tecnologiche a causa dello stato di diritto che tutela i brevetti ed i relativi profitti, e le imprese cinesi, che invece hanno re-ingegnerizzato i processi ed i prodotti aumentando la competitività del sistema cinese a livello internazionale. A tal proposito occorrerebbe maggiore attenzione nella difesa dei diritti della proprietà intellettuale al livello internazionale come, per esempio, nell'ambito del WTO-World Trade Organization.
- **Monopolio fiscale**: è un caso nel quale lo Stato riserva a sé stesso il diritto di produrre dei beni o dei servizi applicando un prezzo superiore rispetto ai costi di produzione. Si tratta di prezzi che tendono a scoraggiare il consumo di taluni beni che vengono considerati dei mali

- destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile (tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
 - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, o degli impianti di cui all'art. 87 d.lgs. 259/2003 (c.d. Codice delle comunicazioni elettroniche), posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al d.m. 1444/1968;
 - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato.

► 15.2. Attività edilizia libera. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.

I recenti interventi legislativi in materia di attività edilizia libera denotano la tendenza verso una maggiore liberalizzazione degli interventi edilizi, come dimostra la progressiva estensione dell'ambito applicativo della c.d. attività edilizia libera. Tale tendenza risulta confermata dalla **L. 24 luglio 2024, n. 105** di conv. con modif. del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 **c.d. Salva-Casa**.

L'art. 1, comma 1, lett. a del **D.L. 29 maggio 2024, n. 69**, conv. con modif., in **L. 24 luglio 2024, n. 105** ha apportato **due modifiche** all'articolo 6 del DPR 380/2001 riguardanti:

1. l'installazione delle vetrate panoramica (VEPA) - (**lettera b-bis**);
2. l'installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici (**nuova lettera b-ter**).

Con la prima modifica si interviene ad ampliare la possibilità di interventi in regime di edilizia libera includendovi anche la chiusura di **porticati** con le VEPA. Per comprendere l'entità del *novum* legislativo, bisogna - quindi - comprendere cosa siano - in senso tecnico - i porticati e i VEPA.

Cosa debba intendersi per "**chiusura di porticati**" è chiarito dalle definizioni uniformi dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo approvato con Intesa della Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 per cui i porticati sono "*tutti gli elementi edilizi coperti al piano terreno degli edifici, intervallati da colonne o pilastri aperti su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio*". I **VEPA** (ossia le vetrate panoramiche scorrevoli) sono - invece - di lastre di vetro che chiudono la parte frontale del balcone o i lati della veranda o di un porticato dal pavimento fino all'estremo superiore, composte da pannelli trasparenti che possono scorrere l'uno sull'altro.

I VEPA costituiscono - sotto il profilo giuridico - una figura di interesse perché - come noto - di regola la realizzazione di strutture di chiusura della parte frontale di un balcone o dei lati di una veranda da pavimento fino alla soletta del piano superiore, comportano un ampliamento volumetrico, in ipotesi, qualificabile come "nuova costruzione" necessitante di un apposito titolo abilitativo, previa verifica delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e della disponibilità di volumetria edificabile

residua. Laddove – tuttavia - la chiusura avvenga tramite un **telaio amovibile e totalmente trasparente** non c'è bisogno di autorizzazioni. Ed - infatti - sin dal D.L. "Aiuti bis" - D.L. n. 115/2022 l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, rientra nella categoria dell'edilizia libera a patto che "non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente creazione di volumi e di superfici, come definiti dal Regolamento edilizio tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile".

T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 29 febbraio 2024, n. 555.

A seguito del **decreto 29 maggio 2024, n. 69** la chiusura di porticati con le VEPA è inclusa nel novero delle attività edilizie libere ed è soggetta a tutte le condizioni riportate nell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Dpr 380/2001 già previste per balconi e logge:

I VEPA devono essere:

- **amovibili e totalmente trasparenti;**
- **assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici;**
- **non dare vita a spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;
- **non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile** anche da superficie accessoria a superficie utile;
- **favorire una naturale micro-aerazione** dei vani interni domestici;
- avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo** e l'ingombro apparente e da **non modificare le preesistenti linee architettoniche**.

Quanto alle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici quando la struttura principale è costituita da tende, il nuovo comma b-ter riporta un'elencazione di tipologie di tende (da sole, da esterno, a pergola con telo retrattile anche impermeabile, a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili) la cui installazione è ammessa in regime di edilizia libera a determinate condizioni:

- devono essere addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e superfici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Il *novum* legislativo si pone in continuità con la giurisprudenza amministrativa che – prima della riforma - aveva affermato che "*hanno natura di manufatti leggeri, in quanto tali annoverabili nell'edilizia libera, tende o gazebo che non abbiano autonomia funzionale e non realizzino uno spazio chiuso stabile. Tali elementi, pertanto, non necessitano di permessi per la loro installazione*". **Cons. Stato Sez. VI, 27/06/2023, n. 6263.**

La legge di conversione del decreto 29 maggio 2024, n. 69 approvata in data 24 luglio 2024 ha ulteriormente specificato, da un lato, che l'installazione – in regime di edilizia libera - di VEPA non può interessare "i porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche", e dall'altro, che le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di cui alla nuova lettera b-ter "*non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche*".

► 15.3. Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da covid-19. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

L'art. 2 del **D.L. 29 maggio 2024, n. 69**, conv. con modif., in **L. 24 luglio 2024, n. 105**, detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentire il mantenimento di quelle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative. Nel dettaglio, l'articolo riconosce la possibilità di mantenere installate tali strutture facendo salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative