

Corso di Studio	Scienze dell'Architettura (L17)
Codice insegnamento	/
Docente	Mariangela MUSOLINO
Insegnamento	ESTIMO
Ambito disciplinare	Discipline dell'ingegneria civile e architettura
Settore Scientifico Disciplinare	ICAR 22
Numero di CFU	8
Ore di insegnamento	80
Anno di Corso	secondo
Semestre	secondo

Descrizione sintetica dell'insegnamento e obiettivi formativi

Il corso di Estimo completa il percorso formativo dell'architetto con una particolare attenzione al confronto oggettivo con il sistema dei costi e dei prezzi che possono scaturire dall'attività progettuale.

Lo studente acquisisce la consapevolezza che il progetto di architettura e di urbanistica viene ideato, definito e realizzato all'interno delle complesse relazioni economiche che formano il mercato immobiliare e quello delle costruzioni, e si dota del quadro di riferimento teorico e metodologico di base e degli strumenti operativi necessari per affrontare i problemi legati ai diversi livelli di fattibilità, aspetto considerato ormai di particolare rilievo per lo svolgimento dell'attività professionale.

Prerequisiti

Per migliorare i risultati di apprendimento il corso necessita di alcune conoscenze di base attinenti a: fondamenti di microeconomia e matematica finanziaria. Inoltre lo studente dovrebbe aver già acquisito i contenuti inerenti la tecnologia dei materiali da costruzione

Programma del corso

1. FONDAMENTI DI MICROECONOMIA

Teoria della domanda di mercato: la teoria dell'utilità; il comportamento e l'equilibrio del consumatore.

Teoria dell'offerta: la teoria della produzione; la produzione e i costi nel breve periodo; la produzione e i costi nel lungo periodo; la teoria dei costi; il comportamento e l'equilibrio del produttore. Teoria dei mercati: definizione e forme. Il mercato e la formazione del prezzo.

2. PRINCIPI E TEORIA ESTIMATIVA.

I principi fondamentali dell'estimo. Gli aspetti del valore di interesse estimativo: valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di surrogazione come aspetti autonomi o come procedimenti di stima. Unicità e oggettività del metodo di stima. La comparazione come unico metodo di stima. La distinzione tra gli strumenti di stima: il procedimento diretto o sintetico, il procedimento indiretto o analitico. Elementi di matematica finanziaria applicata all'estimo.

3. METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il mercato immobiliare: struttura e fonti informative. Stima del valore di mercato: procedimenti sintetici; *Market Comparison Approach (MCA)*; procedimento analitico: capitalizzazione dei redditi.

Il mercato delle costruzioni: struttura e fonti informative. Stima del costo di costruzione: procedimenti sintetici, procedimenti misti; procedimento analitico: computo metrico estimativo. 2.3. Il costo globale e il ciclo di vita dell'edificio.

4. TECNICHE DI VALUTAZIONE ECONOMICA DI PIANI E PROGETTI

Classificazione e caratteristiche e dei metodi di valutazione. Convenienza privata e convenienza pubblica: differenze tra analisi costi-ricavi, analisi costi-benefici e analisi multicriteri. *Highest and Best Use Analysis*.

5. SEMINARI MONOGRAFICI ED ESERCITAZIONI APPLICATIVE

Durante il corso gli studenti saranno chiamati a sviluppare, attraverso specifiche applicazioni, approfondimenti monografici su tematiche legate alla stima e alla valutazione economica di un piano o di un progetto. In forma seminariale verranno presentati approfondimenti metodologici ed esempi applicativi.

Risultati attesi (acquisizione di conoscenze da parte dello studente)

Lo studente acquisirà:

- concetti di base di microeconomia e di matematica finanziaria propedeutici per la comprensione e l'applicazione degli strumenti economico-estimativi; teoria e metodologia dell'Estimo Civile;
- capacità di: stimare il costo di costruzione e il prezzo di mercato di un edificio; stimare i costi di manutenzione edilizia e di gestione energetica nel ciclo di vita degli edifici secondo l'approccio del Costo Globale; valutare ovvero verificare la fattibilità economica di un progetto o di un piano attraverso l'utilizzo delle tecniche di valutazione più opportune in relazione al caso specifico.

Tipologia delle attività formative

Lezioni (*ore/anno in aula*):50

Esercitazioni (*ore/anno in aula*):20

Attività pratiche (*ore/anno in aula*):10

Lavoro autonomo dello studente

Lo studente dovrebbe leggere preliminarmente gli argomenti trattati durante le lezioni e dedicare settimanalmente, dopo ciascuna lezione, almeno due ore di studio teorico e applicativo chiedendo eventualmente ulteriori spiegazioni al docente al termine della lezione successiva. Questa modalità renderebbe più semplice la comprensione e l'acquisizione dei contenuti del corso e più agevole il superamento dell'esame finale.

Modalità di verifica dell'apprendimento

L'apprendimento sarà verificato attraverso: prove intermedie grafiche, scritte e/o orali; esame finale orale sul programma e sui seminari di approfondimento programmati durante il corso. Potrebbe inoltre essere prevista una esercitazione finale da presentare in sede di esame finale.

Materiale didattico consigliato

1. Forte C., De Rossi B. (1979) Principi di Economia ed Estimo, Etaslibri, Milano.
2. Tecnoborsa (2005) Codice delle valutazioni immobiliari. Italian Property Valuation Standard. Telligraf S.r.l. Roma.
3. Grillenzoni M., Grittani G. (1994) Estimo: teoria, procedure di valutazione e casi applicativi. Calderini. Bologna.
4. Musolino M. (1994) "Principi di stima dei costi negli interventi di recupero". Quaderni del Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico. Università degli Studi di Reggio Calabria, n. 8. Inserto: pp. 1-48.
5. Mollica E., Musolino M. (2000) "Metodi e strumenti di valutazione applicati alla conservazione ambientale e culturale". Pagine di Estimo. Quaderni del Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico. Università degli Studi di Reggio Calabria, nn.16-18. Inserto, pp. 1-36.

Altro materiale didattico: **Altri riferimenti bibliografici (capitoli specifici e una lista di letture scelte) saranno forniti dal docente durante lo svolgimento del corso**

Sitografia di riferimento: WWW.SIEV.IT