



Facoltà di Architettura

Corso di Laurea Scienze dell'Architettura

A.A. 2016-2017 Programma dell'insegnamento di

ESTIMO | Canale B (ICAR/22) CFU 6

DOCENTE: **Giampiero Bambagioni**

OBIETTIVI DELL'INSEGNAMENTO

L'obiettivo del Corso è di fornire le nozioni economiche necessarie a conoscere, analizzare e razionalizzare i bisogni che sono a monte di ogni progetto, sia pubblico sia privato, e che devono essere alla base del piano d'intervento discusso e condiviso con il committente, prima di progettare il processo produttivo teso a trasformare un bene in uno ad utilità maggiore. Le esigenze espresse nel piano d'intervento, attraverso una serie di scelte di carattere tecnico, ambientale, finanziario, economico, sociale e procedurale si devono tradurre in un progetto che, simulando il manufatto edilizio o il piano d'intervento commissionato, combini i fattori della produzione conseguendo l'equilibrio ottimale fra il minimo costo dell'intervento ed il massimo valore di mercato del bene finale. A tal fine si presenteranno gli aspetti economici necessari a pianificare, progettare, valutare, realizzare, gestire ed eventualmente alienare un'opera; si introdurrà lo studente alla logica e alla metodologia estimativa e si spiegheranno i criteri di stima necessari ad effettuare le scelte economiche sia di valore sia di convenienza, che permettono di sviluppare un progetto di intervento sostenibile nelle diverse fasi del suo ciclo di vita.

PROGRAMMA DELL'INSEGNAMENTO

INTRODUZIONE

Finalità dello studio dell'economia e dell'estimo; la dottrina economica quale fase fondante nella formazione dell'architetto; storia della dottrina estimativa a livello nazionale; gli standard valutativi internazionali (IVS).

PRINCIPI DI ECONOMIA

I principi fondamentali dell'economia, tra cui: Il concetto di costo opportunità; I sistemi economici; I metodi di allocazione delle risorse; La domanda e l'offerta; I fattori che spostano la curva di domanda e di offerta; L'interazione tra domanda ed offerta; Utilità e utilità marginale; La produzione e i costi nel breve periodo; La produzione ed i costi nel lungo periodo; Il processo decisionale delle imprese; Ricavo marginale e Costo marginale; La concorrenza perfetta; I mercati concorrenziali nel breve e nel lungo periodo; Il monopolio e la concorrenza imperfetta; Il mercato e la formazione del prezzo; Infrastrutture istituzionali di una economia di mercato; I miglioramenti paretiani; I beni pubblici. Introduzione alla macroeconomia; I cicli economici; Produzione e prodotto interno lordo (PIL); La spesa pubblica; I trasferimenti pubblici; occupazione e disoccupazione; Il sistema monetario; Inflazione e deflazione; La misura del livello dei prezzi e dell'inflazione; Le politiche di crescita economica; I *trade-off* in politica economica; Il Sistema bancario europeo, BCE e politica monetaria.

ECONOMIA E MERCATO EDILIZIO-IMMOBILIARE

Mercato delle costruzioni, mercato immobiliare e relative fonti informative; Caratteristiche del processo produttivo edilizio; Modalità di finanziamento dell'impresa edile. Prezzi e caratteristiche immobiliari. Metodi di analisi e interpretazione della congiuntura dei mercati immobiliari.

Processo di segmentazione dei mercati immobiliari; Rilevazione dei dati immobiliari; Scale di misura; Nomenclatori delle caratteristiche qualitative.

Tecniche di valutazione comparata dei progetti preliminari: Analisi costi-benefici (ACB), Analisi Costi-Efficacia, Analisi Costi-Ricavi, Analisi multicriteriale (AMC).

Valutazione investimenti pubblici/privati: Project Finance e Partenariato Pubblico Privato (PPP).

La valutazione del piano economico finanziario: convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

La valutazione dei beni ambientali; Il teorema di Coase;

Stima delle aree edifica

PRINCIPI E TEORIA ESTIMATIVA

Principi: del prezzo, della previsione, dello scopo, di comparazione, dell'ordinarietà.

Basi del valore

Valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato: Valore di trasformazione, Costo di ricostruzione, Valore complementare, Valore di sostituzione, Valore di credito ipotecario, ecc.

Metodo del confronto di mercato (o *Market approach* MA); Metodo finanziario (o *Income approach*); Metodo del costo (o *Cost approach*).

Procedimenti di stima sintetici (o diretti) e procedimenti analitici (o per capitalizzazione del reddito). Le stime monoparametriche e pluriparametriche. I modelli statistici non parametrici per le analisi di mercato.

Analisi di regressione. Regressione lineare multipla.

Metodi di valorizzazione immobiliare e *Highest and best use* (HBU).

Stima del costo di costruzione

La stima del costo di costruzione e del costo di produzione edilizia

I costi del recupero edilizio e urbano

Il computo metrico estimativo

Estimo catastale

Sistema catastale italiano. Catasto fabbricati e catasto terreni

La misurazione delle consistenze

La misurazione delle superfici immobiliari sulla base degli standard nazionali ed internazionali

Estimo legale

Stima dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; Diritto di superficie.

La valutazione dei diritti reali di godimento: uso, usufrutto, abitazione.

Le valutazioni ai fini fiscali.

Matematica finanziaria applicata all'estimo

In particolare: Valore attuale netto (VAN); Tasso interno di rendimento (TIR); Saggio unitario d'interesse, formule dell'interesse semplice e composto, quota di ammortamento, ecc.;

Valutazione e valorizzazione di edifici storico-architettonici

LIBRI DI TESTO

- Carlo Forte - Baldo de' Rossi, *Principi di economia ed estimo* (1979, rist. 1993), Etas Libri
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* – Italian Property Valuation Standard, IV Edizione (2011), Tecnoborsa [ISBN 978-88-902236-1-7]
- Fusco Girard L., Nijkamp P., *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio* (2000) Franco Angeli [ISBN: 9788846401823]
- Bambagioni G. *La misurazione delle superfici immobiliari* (2008), Il Sole 24 Ore SpA [ISBN: 978-88-324-7099-4]

MODALITÀ DI VERIFICA DEL PROFITTO

L'esame può essere sostenuto in due modalità:

- 1) prove scritte intermedie e colloquio finale nell'ambito degli appelli ufficiali.
- 2) prova finale scritta e/o orale durante gli appelli ufficiali.

Parte del corso può essere portata all'esame come tesina da concordarsi con il Docente.

ORARIO DI RICEVIMENTO DEGLI STUDENTI

Tutti i giorni di lezione, previo appuntamento; gli studenti, inoltre, possono chiedere delucidazioni o concordare incontri per revisioni rivolgendosi al Docente per posta elettronica: **giampiero.bambagioni [at] uniroma1.it**
Per l'orario delle lezioni si rimanda al sitoweb della Facoltà: www.architettura.uniroma1.it