

FACOLTÀ	INGEGNERIA
ANNO ACCADEMICO	2015-2016
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE	Ingegneria edile-architettura
INSEGNAMENTO	ESTIMO ED ECONOMIA DELL'AMBIENTE
TIPO DI ATTIVITÀ	Caratterizzante
AMBITO DISCIPLINARE	Discipline estimative per l'architettura e l'urbanistica
CODICE INSEGNAMENTO	14109
ARTICOLAZIONE IN MODULI	NO
NUMERO MODULI	1
SETTORI SCIENTIFICO DISCIPLINARI	ICAR/22
DOCENTE RESPONSABILE	Marco Simonotti Professore Ordinario
CFU	8
NUMERO DI ORE RISERVATE ALLO STUDIO PERSONALE	132
NUMERO DI ORE RISERVATE ALLE ATTIVITÀ DIDATTICHE ASSISTITE	42 ore Lezioni 26 ore Esercitazioni.
PROPEDEUTICITÀ	Nessuna.
ANNO DI CORSO	3°
SEDE DI SVOLGIMENTO DELLE LEZIONI	Consultare il sito http://portale.unipa.it/facolta/ingegneria
ORGANIZZAZIONE DELLA DIDATTICA	Lezioni frontali. Esercitazioni in aula.
MODALITÀ DI FREQUENZA	Facoltativa
METODI DI VALUTAZIONE	Prova Scritta. Prova Orale. Presentazione di un rapporto di valutazione.
TIPO DI VALUTAZIONE	Voto in trentesimi.
PERIODO DELLE LEZIONI	Secondo semestre
CALENDARIO DELLE ATTIVITÀ DIDATTICHE	Consultare il sito http://portale.unipa.it/facolta/ingegneria
ORARIO DI RICEVIMENTO DEGLI STUDENTI	Ore 10-11 giorni dispari.

RISULTATI DI APPRENDIMENTO ATTESI

Conoscenza e capacità di comprensione

La conoscenza riguarda la metodologia di valutazione applicata alla stima degli immobili e alle valutazioni ambientali. Si tratta di nozioni e di strumenti interpretativi delle dinamiche di natura sociale ed economica, alle valutazioni connesse alla produzione edilizia, al settore immobiliare e alle risorse ambientali. La stima degli immobili è svolta attraverso l'illustrazione di casi pratici di stima e lo svolgimento di un completo Rapporto di valutazione (perizia di stima) individuale. In questo modo lo studente è sollecitato a sviluppare una specifica capacità di analisi del caso pratico, di inquadramento metodologico e di risoluzione della valutazione, con l'applicazioni di strumenti quantitativi. La valutazione ambientale riguarda la stima dei beni pubblici (ambientali), degli effetti esterni e del danno da inquinamento. I primi nel contesto delle scelte di investimento pubblico, il secondo prevalentemente nella misura degli indennizzi, imposte e sussidi.

Capacità di applicare conoscenza e comprensione

Lo studente sarà in grado di applicare le conoscenze estimative acquisite ai temi della trasformazione dell'ambiente fisico e degli insediamenti, utilizzando metodologie e strumenti adeguati per garantire la considerazione delle implicazioni storiche, urbanistiche, infrastrutturali e ambientali. Lo studente acquisisce la qualifica corrispondente a quella di valutatore immobiliare qualificato, in grado di applicare i principi, i criteri e i procedimenti di stima nelle circostanze concrete secondo gli standard estimativi internazionali.

Autonomia di giudizio

Al termine del Corso, lo studente avrà sviluppato una specifica capacità critica nell'identificare le soluzioni estimative pertinenti: a) il caso pratico di stima in relazione al quesito di stima, allo svolgimento del processo valutativo, alle finalità della committenza e ai diversi contesti nei quali sono richieste le valutazioni immobiliari; b) le decisioni di investimento nel settore delle risorse ambientale. Attraverso lo studio degli standard valutativi nazionali e internazionali, lo studente è condotto a formulare il giudizio di stima, secondo canoni metodologici uniformi applicati alla particolare conoscenza del mercato immobiliare e edilizio. Attraverso lo studio dell'economia dell'ambiente lo studente è edotto sulle problematiche correnti in tema di valutazione economica di progetti e di beni ambientali.

Abilità comunicative

Nel corso delle lezioni frontali, delle esercitazioni e delle revisioni individuali del Rapporto di valutazione in itinere, lo studente è sollecitato ad interagire con il docente per sviluppare le sue capacità di confronto su tematiche di carattere generale e specifico. Lo studente inoltre è sollecitato ad acquisire un linguaggio rigoroso dovendosi rivolgere a soggetti professionali di diverse aree culturali e professionali (giudici, notai, fiscalisti, ecc.) conducendo l'interlocutore ad una chiara comprensione dei risultati valutativi e dimostrando chiarezza, trasparenza e coerenza di approccio.

Capacità d'apprendimento

Durante il Corso lo studente comprenderà come i fondamenti teorici e metodologici della disciplina vadano progressivamente applicati nelle casistiche di stima private e pubbliche (di mercato e non). Lo studente sarà sollecitato inoltre dai concetti sottostanti alla *due diligence* e alla *best practice* nel campo immobiliare. In questo percorso lo studente sarà accompagnato da una pluralità di riferimenti alla letteratura scientifica, alla normativa amministrativa e fiscale, alla manualistica commerciale e alle riviste specializzate che lo convinceranno della necessità dell'aggiornamento professionale e dell'importanza di una formazione permanente, anche allo scopo nella futura professione, di divenire valutatore certificato secondo la norma UNI 10750 (Crif-certification).

OBIETTIVI FORMATIVI

Lo studente acquisisce conoscenze basilari di microeconomia, di economia dell'ambiente, di contabilità aziendale, di statistica e di matematica finanziaria finalizzate alla stima immobiliare e alla scelta degli investimenti.

Lo studente affronta quindi la metodologia estimativa applicata al settore immobiliare, dal quesito al risultato di stima, e al settore ambientale dallo studio di fattibilità alla valutazione monetaria.

ESTIMO ED ECONOMIA DELL'AMBIENTE	
ORE FRONTALI	LEZIONI FRONTALI
8	Teoria del consumatore. Funzione di domanda. Elasticità. Teoria della produzione. Azienda e impresa. Funzione del costo di produzione. Costo in edilizia. Funzione di offerta. Forme di mercato. Processo di segmentazione.

2	Principi di economia del benessere. Surplus e disponibilità a pagare e a accettare. Beni pubblici. Beni liberi. Effetti esterni.
4	Sistema dei costi. Stima empirica del costo. Computo metrico-estimativo. Inventario. Analisi dei prezzi unitari. Costo base nell'appalto. Stima statistica del costo. Stima del costo corretto.
2	Valore di mercato e valori diversi da quello di mercato. <i>Highest and best use. International Valuation Standards.</i>
2	Procedimenti di stima. <i>Market comparison approach.</i>
2	Sistema di stima. Sistema di ripartizione.
4	Operazioni finanziarie. Saggio di interesse. Operazioni di prestito e di sconto. Saggi equivalenti. Valutazioni di rendite. Valore attuale netto. Saggio di rendimento interno.
6	<i>Income approach. Direct capitalization. Band of investment. Equity rate. Yield capitalization. Discounted Cash Flow Analysis.</i>
2	Cost approach. Stima delle aree edificate. <i>Residual techniques.</i> Stima delle aree edificabili.
2	Costo di costruzione. Costo di ricostruzione. Deprezzamento. Costo di ricostruzione deprezzato. Stima del costo di ricostruzione. Metodo del confronto. Metodo del costo unitario. Metodo metrico-estimativo.
8	Valore economico totale. Valore d'uso. Valore di opzione. Valore di esistenza. Analisi costi benefici. Analisi costo-efficacia. Metodi derivati da una funzione di produzione. Costo opportunità. Spese di prevenzione o difesa. Spese di ripristino dell'ambiente. Progetti ombra. Costo del sostituto potenziale. Prezzi edonici (HP). Il metodo del costo di viaggio (TCM). Il metodo della valutazione contingente. Il metodo basato su esperimenti di scelta.
ESERCITAZIONI	
5	Calcolo dei prezzi marginali.
4	Risoluzione dei sistemi di stima.
4	Stesura del Rapporto di valutazione.
5	Calcoli finanziari.
3	Costo di esercizio dei mezzi di opera.
5	Calcoli economici. Analisi degli investimenti.
LABORATORI	
-	-
TESTI CONSIGLIATI	M. SIMONOTTI: <i>Metodi di stima immobiliare.</i> Dario Flaccovio, Palermo, 2006. RICS: <i>Standard di valutazione RICS.</i> 6° edizione. The Royal Institution of Chartered Surveyors, Coventry, 2008. TECNOBORSA: <i>Codice della valutazioni immobiliari IV.</i> Tecnoborsa, Roma, 2011. M. SIMONOTTI: <i>Valutazione immobiliare standard.</i> Stimatrix, Mantova, 2011. R.K. TURNER, D.W. PEARCE, I. BATEMAN: <i>Economia ambientale.</i> Il Mulino, Bologna, 2003. IVSC: <i>International valuation standards.</i> IVSC London, 2007. APPRAISAL INSTITUTE: <i>The appraisal of real estate.</i> 13° edizione. Appraisal institute, Chicago, 2008. G. STELLIN, P. ROSATO: <i>La valutazione economica dei beni ambientali.</i>

Metodologia e casi di studio. Utet Libreria, Torino, 1998.

L. FUSCO GIRARD: *Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo delle valutazioni ambientali.* Franco Angeli, Milano.

AM. FREEMAN: *The Measurement of Environmental and Resource Value.* Resources for the Future, Washington DC, 1993.