



UNIVERSITÀ DI PISA

ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE

MASSIMO ROVAI

Anno accademico

2018/19

CdS

INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Codice

125HH

CFU

9

Moduli
ESTIMO

Settore/i
ICAR/22

Tipo
LEZIONI

Ore
108

Docente/i
MASSIMO ROVAI

Obiettivi di apprendimento

Conoscenze

Il corso ha l'obiettivo di far acquisire conoscenze sui concetti di base dell'economia di mercato e della valutazione estimativa, per capire e interpretare il mercato immobiliare e dei mutui nonché sull'assetto organizzativo del settore delle costruzioni. Con il corso, saranno acquisite, inoltre, le competenze sulla logica del metodo estimativo con particolare riferimento a: la stima dei costi delle opere edilizie, la valutazione degli immobili a diversa destinazione d'uso, la valutazione dei danni; la valutazione degli interventi urbanistici, la valutazione degli investimenti e l'applicazione dei metodi decisionali complessi.

Modalità di verifica delle conoscenze

La verifica delle conoscenze è effettuata con:

- una prova di esame scritta (durata 3 ore e risposta a 6 domande aperte) nella quale lo studente deve dimostrare la sua conoscenza degli argomenti svolti a lezione organizzando risposte corrette e efficaci;
- un report scritto riguardante un rapporto di valutazione e/o un'indagine sul mercato immobiliare;
- la discussione di un piano / progetto comprensivo della valutazione della sua fattibilità economica e degli impatti ambientali relativi. La redazione del piano / progetto dovrà essere realizzata da gruppi di studenti (massimo 4 studenti).

Prerequisiti (conoscenze iniziali)

Non è prevista nessuna conoscenza iniziale

Indicazioni metodologiche

Attività didattiche:

- studio individuale
- lavoro di gruppo

Frequenza: consigliata

Metodi di insegnamento:

- lezioni
- apprendimento basato sulle attività / apprendimento basato sui problemi / apprendimento basato sull'indagine

Programma (contenuti dell'insegnamento)

ARGOMENTI TRATTATI A LEZIONE (E = 54 ore)

Elementi di Economia Politica: Teoria del consumatore e curva di domanda; Teoria della produzione; Teoria dei costi; Il mercato luogo d'incontro tra domanda e offerta; Tipi di mercato: la concorrenza perfetta, il monopolio, il monopolio bilaterale; (L = 6 ore)

Elementi di Economia Aziendale: Il bilancio: aspetti economici e patrimoniali; elementi di analisi del bilancio; Il bilancio economico dell'impresa edile; Le decisioni di breve periodo; Gli investimenti ed i criteri di scelta degli investimenti; Le tipologie di costi in edilizia; Il costo globale; (L = 6 ore)

Elementi di Economia del settore delle costruzioni: Le caratteristiche del mercato immobiliare; Il mercato delle costruzioni; Le caratteristiche del processo produttivo edilizio; L'organizzazione e gestione dell'impresa edile; Le modalità di finanziamento dell'impresa edile; Il project-financing; (L = 6 ore)

Matematica Finanziaria: Considerazioni generali; Interesse semplice e composto; Lo sconto razionale e commerciale; Le periodicità limitate e illimitate; Le poli-periodicità. (L = 6 ore)

Estimo generale: I postulati estimativi; I criteri di stima; I procedimenti di stima. (L = 2 ore)

Estimo speciale: La stima dei fabbricati con: il valore di mercato e il MCA, il valore di trasformazione, il valore di capitalizzazione e il valore complementare; L'esproprio per pubblica utilità; Le stime relative alle servitù prediali; La stima dei danni; (L = 8 ore)



UNIVERSITÀ DI PISA

Estimo Catastale: Il Catasto Terreni; Il Catasto Fabbicati; La Conservatoria dei Registri Immobiliari; (L = 2 ore)

Elementi di valutazione della sostenibilità dei progetti: Elementi di Economia Ambientale, Concetti di sostenibilità ambientale, Concetti di resilienza, Servizi ecosistemici e pianificazione (L = 14 ore)

ATTIVITA' SVOLTE NELLE ESERCITAZIONI (E = 54 ore)

Esercitazioni di matematica finanziaria (E = 4 ore);

Esercitazioni sulle decisioni di breve periodo (E = 2 ore);

Esercitazioni sulle decisioni di investimento (E = 2 ore);

Esercitazioni sulla valutazione di un immobile con il Market Comparison Approach (E = 2 ore);

Esercitazioni sulla valutazione di un'area edificabile (E = 2 ore);

Casi di studio: valutazione di progetti e/o varianti di progetto con il metodo dell'analisi del valore (E = 2 ore);

Realizzazione del piano / progetto complessivo di valutazioni economiche e ambientali (E = 36 ore);

Bibliografia e materiale didattico

Per la preparazione all'esame di profitto, gli argomenti del corso possono essere sviluppati:

con l'ausilio degli appunti presi a lezione;

con i lucidi e materiale didattico reperibile su e-learning: <http://elearn.ing.unipi.it/course/view.php?id=399>

Testi di riferimento per gli approfondimenti:

- Simonotti. La Stima Immobiliare Ed. UTET. 2001.
- Bellandi. Economia e gestione dell'impresa. Ed. UTET. 1993.
- Le imprese edili". Ed. Il Sole 24 Ore.
- Grillenzoni et al. Estimo, teorie, procedure di valutazione e casi applicativi. Edagricole. 1994.

Testi di consultazione:

- Samuelson, W.D. Nordhaus. Economia. Ed. Zanichelli. 2003.
- La gestione della commessa edile. Ed. Edilstamp. 1995

Indicazioni per non frequentanti

Agli studenti che non seguono le lezioni si consiglia di prendere un appuntamento con il docente per concordare le modalità di apprendimento delle conoscenze.

Modalità d'esame

Iscrizione on-line sul portale dell'Università di Pisa (<https://esami.unipi.it/esami/>)

L'esame si articola in una prova scritta più la discussione del rapporto di valutazione immobiliare su un tema scelto dal docente e la discussione di gruppo del piano / progetto. La prova scritta prevede domande aperte e/o esercizi da risolvere con tre domande sulla parte di economia e tre domande sulla parte di estimo. Per coloro che incontrano difficoltà nel superamento della prova o desiderano migliorare il voto è possibile effettuare un esame orale integrativo.

Ultimo aggiornamento 06/10/2018 15:24