



## UNIVERSITÀ DI PISA ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE

### MASSIMO ROVAI

Anno accademico	2020/21
CdS	INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA
Codice	125HH
CFU	9

Moduli	Settore/i	Tipo	Ore	Docente/i
ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE	ICAR/22	LEZIONI	108	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 di 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 Fabbricati; 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 comprensivo 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 11/09/2020 11:07