



# UNIVERSITÀ DI PISA

---

## ELEMENTI DI ECONOMIA, ESTIMO E LEGISLAZIONE

**MASSIMO ROVAI**

Anno accademico	2023/24
CdS	INGEGNERIA CIVILE AMBIENTALE E EDILE
Codice	001NI
CFU	9

Moduli	Settore/i	Tipo	Ore	Docente/i
ELEMENTI DI ECONOMIA, ESTIMO	ICAR/22,IUS/10	LEZIONI	90	ALFREDO FIORITTO 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.

Il modulo di diritto tende a far acquisire conoscenze normative relative all'attività professionale degli ingegneri.

#### *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;
- Quanto al modulo di diritto, l'esame verterà sullo sviluppo di un elaborato avente ad oggetto uno degli argomenti del programma a scelta dell'esaminando.

#### *Prerequisiti (conoscenze iniziali)*

Non è previsto 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)*

##### **Programma Economia ed Estimo**

*Matematica Finanziaria:* Introduzione; Interesse semplice e composto; Lo sconto razionale e commerciale; Le periodicità limitate e illimitate; Le poli-periodicità;

*Elementi di Economia Immobiliare e del settore delle costruzioni:* Le caratteristiche del mercato immobiliare; Le fonti informative sul mercato immobiliare; il mercato dei capitali; L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); Il mercato delle costruzioni;

*Catasto:* ricerca informazioni sulla proprietà dell'immobile; I prezzi delle case; Categorie di immobili e redditi; Banche dati; Confini della proprietà; Registrazione di terreni o proprietà; Oneri fondiari locali;

*Estimo generale:* I postulati estimativi; La natura del valore; I tipi di valore nella valutazione; Il processo di valutazione; L'analisi dei dati; l'highest and best use;

*Il valore di mercato:* valutazioni mono-parametriche e pluri-parametriche; Il modello della regressione multipla; il Market Comparison Approach;



## UNIVERSITÀ DI PISA

---

Le aggiunte e detrazioni;

*Il valore di trasformazione:* La stima degli immobili da riqualificare e delle aree edificabili;

*Il valore di capitalizzazione:* L'approccio della capitalizzazione del reddito; Analisi delle entrate e delle spese di gestione di un immobile;

Capitalizzazione diretta; Capitalizzazione del rendimento; Analisi dei flussi di cassa scontati;

*Il valore di costo:* L'approccio dei costi; tipologie di costi; costi fissi e variabili; stime dei costi di costruzione e dei costi globali; Stime degli ammortamenti; Il costo di ricostruzione deprezzato; Costi sintetici e costi analitici;

*Estimo speciale:* L'esproprio per pubblica utilità; Le stime relative alle servitù prediali; La stima dei danni;

*Elementi di Economia Aziendale:* Le decisioni di breve periodo; Gli investimenti ed i criteri di scelta degli investimenti;

### **Esercitazioni:**

*Esercizi di matematica finanziaria*

*La valutazione di un immobile con il Market Comparison Approach;*

*La valutazione di un'area edificabile;*

*Casi di studio: valutazione di progetti e/o varianti di progetto con il metodo del costo globale;*

*Le decisioni di breve periodo*

*Le decisioni di investimento*

### **PROGRAMMA DEL MODULO DI LEGISLAZIONE**

#### Unità didattica 01

- Fonti del diritto;
- Lo Stato;
- L'Unione Europea.

#### Unità didattica 02

- Il Parlamento;
- Il Governo;
- Le Autonomie Territoriali;
- Il Presidente della Repubblica;
- La Magistratura;
- La Corte Costituzionale.

#### Unità didattica 03

- L'obbligazione
- Il contratto in generale (definizione, requisiti, elementi accidentali, tipologie di caparra, forme di invalidità, risoluzione, rescissione, preliminare);
- La responsabilità contrattuale.

#### Unità didattica 04

- Il contratto di appalto privato (inquadramento sostanziale e nozione, preliminare, committente ed appaltatore, esecuzione, verifiche, scioglimento, direttore dei lavori e direttori di cantiere, progettista, sub-appalto).

#### Unità didattica 05

- Il Codice dei Contratti Pubblici;
- I principi fondamentali in materia di appalti pubblici (programmazione, trasparenza e concorrenza).

#### Unità didattica 06

- Il procedimento ad evidenza pubblica in materia di appalti pubblici (la determina a contrarre, l'avviso di pre-informazione, il bando di gara).
- La partecipazione degli aspiranti contraenti alle procedure ad evidenza pubblica;
- Il *rating* di legalità.

#### Unità didattica 07

- La scelta del contraente da parte della Pubblica Amministrazione;
- L'aggiudicazione dei contratti pubblici.

#### Unità didattica 08

- L'esecuzione dei contratti pubblici.

#### Unità didattica 09

- La proprietà;
- I diritti reali "minori";
- L'espropriazione per pubblica utilità.

### **Bibliografia e materiale didattico**

#### **Modulo di Economia ed Estimo Civile**

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 canale Teams del corso:



## UNIVERSITÀ DI PISA

Testi di riferimento per gli approfondimenti:

- MOSI – Manuale delle stime immobiliari – disponibile in pdf
- B. Cantisani. Estimo, Economia ambientale, Ingegneria Economica. EPC Libri, 2008
- Simonotti. La Stima Immobiliare. UTET. 1998.

### Testi di consultazione:

- Simonotti. Valutazione Immobiliare Standard – Stimatrix, 2019
- Roscelli. Manuale di Estimo. UTET. 2014
- Orefice, L. Orefice. Estimo Civile. UTET. 2014
- Caruso di Spaccaforo. Aspetti evolutivi dell'estimo territoriale operativo. UTET. 2010

### **Modulo di diritto**

Quanto alla parte pubblicistica (e limitatamente agli argomenti del corso), si consiglia la lettura del testo dal titolo "Corso di diritto pubblico", di Augusto Barbera e Carlo Fusaro, edito da Il Mulino nel 2018, decima edizione (o posteriore).

Quanto alla parte amministrativistica (e limitatamente agli argomenti del corso), si consiglia la lettura del testo dal titolo "Le basi del diritto dei contratti pubblici", di Stefano Fantini e Hadrian Simonetti, edito da Giuffrè nel 2019, seconda edizione (o posteriore).

Le diapositive del docente sono di mero ausilio.

### **Indicazioni per non frequentanti**

Agli studenti che non seguono le lezioni si consiglia di prendere un appuntamento con il docente.

### **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 di un rapporto di valutazione immobiliare su un tema scelto dal docente. 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.

Quanto al modulo di diritto, l'esame verterà sullo sviluppo di un elaborato avente ad oggetto uno degli argomenti del programma a scelta dell'esaminando.

### **Altri riferimenti web**

Codice Microsoft Teams per il Modulo di Economia ed Estimo Civile:

<https://teams.microsoft.com/l/team/19%3aClhjdNmuGeRrKtc2QO9y2eBBY0u3NZsPppXZHTy-gXA1%40thread.tacv2/conversations?groupId=55060513-60e5-4941-97b5-a07b584227ad&tenantId=c7456b31-a220-47f5-be52-473828670aa1>

Codice Microsoft Teams per il Modulo di Legislazione: <https://teams.microsoft.com/l/team/19%3a88853dda8a1442fb92bc4b4e50abb8db%40thead.tacv2/conversations?groupId=c0c920e2-b264-4883-8ffb-aa3453a55273&tenantId=c7456b31-a220-47f5-be52-473828670aa1>

### **Note**

Contatti: Prof. Massimo Rovai (Modulo di Economia ed estimo Civile) - [massimo.rovai@unipi.it](mailto:massimo.rovai@unipi.it);

Contatti: Prof. Alfredo Fioritto (Modulo di Legislazione) - [alfredo.fioritto@unipi.it](mailto:alfredo.fioritto@unipi.it)

*Ultimo aggiornamento 23/10/2023 18:29*