

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE
Dipartimento di Ingegneria e Architettura

CDL MAGISTRALE A CICLO UNICO IN ARCHITETTURA
A.A. 2016-2017

Denominazione del corso: 042AR **Elementi di Economia e Estimo**

Docente: Prof. **Sonia Prestamburgo** - sprestamburgo@units.it

Carico didattico: **6 CFU**

Crediti acquisibili: **6**

Periodicità: semestrale (I semestre, sede di Gorizia)

Modalità didattiche: LT (lezioni teoriche e seminari a tema) **48 ore**

SSD: **AGR/01**

FINALITÀ DEL CORSO

Il corso si propone l'obiettivo di offrire i principi generali della disciplina estimativa, fornendo gli strumenti conoscitivi di base (teorici ed applicativi) del **giudizio di stima dei beni**, approfondendo le tematiche inerenti l'estimo civile ed urbano, industriale ed ambientale, nonché al **settore edilizio ed immobiliare**, individuandone i principali metodi di valutazione applicati a quesiti e casi estimativi concreti con l'ausilio degli strumenti matematici di calcolo finanziario.

Al contempo, si intende richiamare i **principi fondamentali** della **teoria economica** collegati alle caratteristiche della produzione e della domanda di beni e servizi; alla struttura ed al funzionamento dei mercati; ai meccanismi di formazione dei prezzi, dei costi e dell'equilibrio; al comportamento degli agenti economici di riferimento (consumatori ed imprese); all'analisi delle decisioni (**scelte**) economiche; alla determinazione del "**valore economico**" e **monetario dei beni (pubblici e privati)**.

PROGRAMMA DEL CORSO

Parte I – Introduzione alla teoria economica

Elementi di economia:

L'ambito di indagine della teoria economica.

La determinazione del "valore economico" e monetario dei beni (pubblici e privati).

Il comportamento degli agenti economici: consumatori ed imprese.

L'analisi delle decisioni (scelte) economiche: la razionalità in economia

L'analisi strategica per le decisioni aziendali

L'analisi SWOT

Curva di domanda e di offerta

Condizioni di efficienza tecnico-economica della produzione.

La struttura ed il funzionamento dei mercati.

I meccanismi di formazione dei prezzi.

L'analisi dell'equilibrio (equilibrio di breve e lungo periodo).

Il ciclo di vita di un prodotto/servizio (PLC)

Definizione e classificazione del concetto di costo (costi diretti, indiretti, congiunti, sociali...)

Il punto di break-even (BEP)

Principi di matematica finanziaria:

Capitalizzazione semplice: interesse semplice e montante semplice. Capitalizzazione composta: interesse composto, montante composto. Annualità costanti: accumulazione finale ed iniziale. Annualità costanti illimitate: capitalizzazione. Saggio di interesse e saggio di capitalizzazione. Redditi transitori e permanenti. Tasso di sconto e attualizzazione. Quote di reintegrazione e di ammortamento. I mutui bancari. Operazioni su valori differiti nel tempo. Rendita perpetua e rendita vitalizia

(Seminario di approfondimento - Prof. R. Daris, Università degli Studi di Trieste)

Parte II – Introduzione al metodo estimativo

Contenuti, scopi e metodi dell'estimo

I contenuti e gli scopi della stima. Le fasi della stima. La comparazione con i prezzi di mercato. La capitalizzazione dei redditi. Il costo di produzione. Il valore di trasformazione. Il valore complementare. Il costo di surrogazione. Il procedimento di stima.

Alcuni argomenti di interesse:

La stima delle aree edificabili e del diritto di superficie

La stima dei fondi rustici

La stima dei fabbricati civili

La stima di fabbricati e impianti industriali

Stime inerenti alle espropriazioni per pubblica utilità

Consulenza tecnica e arbitrato: la soluzione delle controversie

Il Catasto: scopi e struttura. Catasto terreni e catasto fabbricati

Il valore nel contesto estimativo

La valutazione immobiliare

Il mercato immobiliare

Il processo di valutazione

I criteri di valutazione: il criterio al costo di ricostruzione; il criterio di mercato; il criterio reddituale; il metodo della capitalizzazione diretta

Testo di riferimento:

Borghi A. (2009), Finanza immobiliare. Il mercato, la valutazione, gli strumenti e le tecniche di finanziamento, EGEA Edizioni, Milano. - (Parte 2, capitoli da 4 a 8) -

SEMINARI TEMATICI DI APPROFONDIMENTO:

- L'uso dello strumento matematico per le decisioni economiche: elementi e richiami di matematica finanziaria.

(Prof. R. Daris, Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Scienze Economiche, Aziendali, Matematiche e Statistiche "Bruno de Finetti», DEAMS)

- Valutazione costi-benefici per una progettazione sostenibile.

(Ing. M. Colonna)

- Accessibilità in ambiente urbano. Valutazioni di convenienza economica.

(Architetto C. Zanin, Università IUAV, Venezia)

- La gestione dello studio professionale.

(relatore da definire)

CONTENUTI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ESAME

Prova di accertamento in forma orale.

BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO

Testi di studio:

Borghi A. (2009), *Finanza immobiliare. Il mercato, la valutazione, gli strumenti e le tecniche di finanziamento*, EGEA Edizioni, Milano.

Cipolotti G. B. (2010), *Estimo generale e immobiliare*, Collana Studi e Progetti, Libreriauniversitaria.it Edizioni, Padova.

Cozzi T., Zamagni S. (2004), *Istituzioni di economia politica. Un testo europeo*, Il Mulino, Bologna.

Frank Robert H., Bernanke Ben S. (2004), *Principi di Economia*, McGraw-Hill, Milano.

Gallerani V., Zanni G., Viaggi D. (2004), *Manuale di Estimo*, McGraw-Hill, Milano.

Grant Robert M. (2011), *L'analisi strategica per le decisioni aziendali*, Il Mulino Edizioni, Bologna.

Orefice M., Orefice L. (2014), *ESTIMO CIVILE*, UTET Università, De Agostini Scuola Edizioni, Novara.

Polelli M. (2008), *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini.

Thuesen Gerald J., Fabrycky Wolter J. (2003), *Economia per ingegneri*, Il Mulino Edizioni, Bologna.

Materiali didattici distribuiti in aula.

Testi di approfondimento:

Chrystal K. A., Lipsey R. C. (2001), *Principi di economia*, Zanichelli, Bologna.

Crescentini G. (2004), *Trattato di pratica catastale. Catasto dei fabbricati*, Nona edizione, Maggioli Editore, Rimini.

Jackson T. (2011), *Prosperità senza crescita. Economia per il pianeta reale*, Collana – Saggi -, Edizioni Ambiente, Milano, ISBN: 9788896238875.

McConnell Campbell. R., Brue Stanley. L. (1994), *Economia*, McGraw-Hill, Milano.

Michieli I., Michieli M. (2002), *Trattato di Estimo, Edagricole*, Bologna.

Pongiluppi G. (2002), *Strumenti matematici per le operazioni di stima dell'estimo civile*, Edizioni Clueb, Bologna.

Ridley M. (2013), *Un ottimista razionale. Come evolve la prosperità*, Le Scienze, Codice Edizioni, Torino, ISBN 978-88-7578-372-3.

Simonotti M. (1997), *La stima immobiliare*, UTET, Torino.

Stellin G., Rosato P. (1998), *La valutazione economica di beni ambientali. Metodologia e casi di studio*, CittàStudi Edizioni, Padova.

Proposte di approfondimento e letture di estimo, teoria economica ed economia ambientale:

Amicabile S. (2004), *Manuale di estimo. Estimo civile, rurale, legale, ambientale, catastale*, Hoepli Edizioni, Milano.

Becchetti L. (2014), *Wikieconomia. Manifesto dell'economia civile*, Il Mulino, Bologna.

Begg D., Fischer S., Dornbusch R. (2006), *Introduzione all'economia. Gli operatori, i mercati e il sistema economico*, Collana Economia, Hoepli Edizioni, Milano, ISBN: 9788820334949.

Cozzi T., Zamagni S. (2004), *Istituzioni di economia politica. Un testo europeo*, Il Mulino, Bologna.

Di Cocco E. (1974), *La valutazione dei beni economici*, Edizioni Calderini, Bologna.

Grillenzoni M, Grittani G. (1994), Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Calderoni, Bologna.

Luigi Fusco Girard, Peter Nijkamp (1997), Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio, Franco Angeli, Milano.

Medici G. (1972), Principi di Estimo, Ed. Calderini, Bologna.

Napoli G. (2007), Teoria e pratica dei capitali urbani. La forma temporale e monetaria della città, Collana Urbanistica, Franco Angeli, Milano.

Pearce David W., Turner R. Kerry, (1991), Economia delle risorse naturali e dell'ambiente, Il Mulino, Bologna.

Realfonzo A. (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nuova Italia Scientifica, Roma.