

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE
Dipartimento di Ingegneria e Architettura

CDL MAGISTRALE A CICLO UNICO IN ARCHITETTURA
A.A. 2024-2025

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 (II 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.

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:

1 "L'USO DELLO STRUMENTO MATEMATICO PER LE DECISIONI ECONOMICHE: ELEMENTI E RICHIAMI DI MATEMATICA FINANZIARIA"

(Prof. Roberto Daris, docente presso l'Università degli Studi di Trieste, Dipartimento di Scienze Economiche, Aziendali, Matematiche e Statistiche "Bruno de Finetti", DEAMS)

2 "LE POLITICHE COMMERCIALI ALLA LUCE DELLO SCENARIO POLITICO-ECONOMICO INTERNAZIONALE"

(Dott. Cristian Melis, Trieste)

3 “IL MERCATO IMMOBILIARE: RUOLO E RESPONSABILITÀ DELL’ARCHITETTO NEL PROCESSO IMMOBILIARE”

(Arch. Federico Parmeggiani, professionista in Trieste)

CONTENUTI E MODALITÀ DI SV OLGIMENTO DELL’ESAME

Prova di accertamento in forma orale:

- discussione delle tematiche trattate durante le lezioni e i seminari svolti in aula
- analisi degli elaborati realizzati dagli studenti sulla base delle letture scelte come approfondimento

MATERIALI E LEZIONI

I materiali didattici di base saranno reperibili sulla piattaforma Moodle di Ateneo: <https://moodle2.units.it/>

Le registrazioni delle lezioni e i relativi materiali didattici di supporto ed approfondimento saranno a disposizione degli studenti sulla piattaforma UniTs/MTeams, stanza del corso

N.B.

In ogni tipologia di contenuto prodotto dallo studente per essere ammesso o per partecipare ad una prova d’esame, l’eventuale uso, anche parziale, di strumenti Large Language Model (ChatGPT e simili) deve essere dichiarato esplicitamente.

A prescindere dalla modalità di verifica dell’apprendimento, in ogni caso, il docente si riserva la possibilità di approfondire con un colloquio orale l’effettivo contributo dello studente per ogni tipologia di contenuto prodotto.

BIBLIOGRAFIA

Testi di riferimento:

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.

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

Amicabile S. (2013), Nuovo Corso di Economia e Estimo, Hoepli Editore, Milano.

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

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

Materiali didattici distribuiti in aula.

Testi di approfondimento:

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

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

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

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

Polelli M. (2000), Trattato di Estimo, Maggioli Editore, Rimini.

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

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

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

Frank Robert H., Cartwright E. (2017), Microeconomia, edizione italiana a cura di Romano Piras, VII edizione, MacGraw-Hill Education Edizioni, Milano.

Dornbusch R., Fischer S., Startz R., Canullo G., Pettenati P. (2014), Macroeconomia, XI edizione, MacGraw-Hill Education Edizioni, Milano.

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

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

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

- Di Cocco E. (1974), *La valutazione dei beni economici*, Edizioni Calderini, Bologna.
- Napoli G. (2007), *Teoria e pratica dei capitali urbani. La forma temporale e monetaria della città*, Collana Urbanistica, Franco Angeli, Milano.
- Begg D., Fischer S., Dornbusch R. (2006), *Introduzione all'economia. Gli operatori, i mercati e il sistema economico*, Collana Economia, Hoepli Edizioni, ISBN: 9788820334949.
- Thaler Richard H., Sunstein Cass R. (2017), *La spinta gentile. La nuova strategia per migliorare le nostre decisioni su denaro, salute, felicità*, Feltrinelli, Editore, Milano.
- Thaler Richard H. (2016), *MISBEHAVING. The making of Behavioural Economics*, Penguin Books, Penguin Random House, UK.
- Costa M., (2013), *Psicologia ambientale e architettonica. Come l'ambiente e l'architettura influenzano la mente e il comportamento*, Collana Psicologia, Franco Angeli Edizioni, Milano.
- Schwartz B. (2004), *The Paradox of Choice. Why More is Less*, HarperCollins Publishers Inc., New York, USA, ISBN 0-06-000568-8.
- Morton T. (2018), *IPEROGGETTI. Filosofia ed ecologia dopo la fine del mondo*, NERO Ed., Roma, ISBN 978-88-8056-029-6.
- Martinuz M. (2021), *100 anni di Design Italiano. Contesto economico e cultura del progetto*, LetteraVentidue Edizioni, Siracusa, ISBN 978-88-6242-467-7.
- Grant Robert M. (2011), *L'analisi strategica per le decisioni aziendali*, Il Mulino Edizioni, Bologna.
- Invernizzi G. (2014), *Le strategie competitive*, McGraw-Hill Education, Milano, ISBN 9788838667763.
- Mazzucato M. (2018), *Il valore di tutto. Chi lo produce e chi lo sottrae nell'economia globale*, Editori Laterza, Bari.
- Mazzucato M. (2018), *The value of everything. Making and taking in the global economy*, ALLEN LANE, PenguinRandom House UK.
- Mazzucato M. (2018), *Lo stato innovatore*, Collana Economica Laterza, Editori Laterza, Bari.
- Jacobs M., Mazzucato M. (a cura di) (2017), *Ripensare il capitalismo*, Editori Laterza, Bari.
- Zamagni S. (2019), *Responsabili. Come civilizzare il mercato*, Società editrice Il Mulino, Bologna.
- Becchetti L., Bruni L., Zamagni S. (2019), *Economia Civile e sviluppo sostenibile. Progettare e misurare un nuovo modello di benessere*, Ecura Edizioni del Credito Cooperativo, Roma.
- Becchetti L. (2014), *Wikieconomia. Manifesto dell'economia civile*, Società editrice Il Mulino, Bologna.
- Becchetti L., Bruni L., Zamagni S. (2014), *Microeconomia. Un testo di economia civile*, Seconda edizione, Collana Manuali, Società editrice Il Mulino, Bologna.

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

Mullainathan S., Shafir E. (2013), *Scarcity. Perché avere poco significa tanto*, il Saggiatore Edizioni, Milano.

Rifkin J. (2017), *La società a costo marginale zero. L'internet delle cose, l'ascesa del «Commons» collaborativo e l'eclissi del capitalismo*, Collana Oscar Saggi, Arnoldo Mondadori Editore, Milano.

Banerjee A. V., Duflo E. (2019), *Una buona economia per tempi difficili*, Editori Laterza, Bari, ISBN 978-88-581-3074-2.

Rifkin J. (2019), *Un Green New Deal Globale. Il crollo della civiltà dei combustibili fossili entro il 2028 e l'audace piano economico per salvare la terra*, Mondadori Editore, Milano, ISBN 978-88-04-71740-9.

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