STRUTTURA	SCUOLA POLITECNICA - DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
ANNO ACCADEMICO	A.A. 2017-2018
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE a c.u.	INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA
INSEGNAMENTO	ESTIMO ED ECONOMIA DELL'AMBIENTE
TIPO DI ATTIVITÀ	Caratterizzante
AMBITO DISCIPLINARE	Discipline estimative per l'architettura e l'urbanistica
CODICE INSEGNAMENTO	14109
ARTICOLAZIONE IN MODULI	NO
NUMERO MODULI	
SETTORI SCIENTIFICO DISCIPLINARI	ICAR/22
DOCENTE RESPONSABILE	Marco Simonotti Professore ordinario UNIPA
CFU	8
NUMERO DI ORE RISERVATE ALLO STUDIO PERSONALE	110
NUMERO DI ORE RISERVATE ALLE ATTIVITÀ DIDATTICHE ASSISTITE	90
PROPEDEUTICITÀ	Il Regolamento del Corso di Laurea non prevede propedeuticità. Tuttavia è opportuno che lo studente posseda le seguenti conoscenze: Analisi matematica 1.
ANNO DI CORSO	4°
SEDE DI SVOLGIMENTO DELLE LEZIONI	Consultare il sito politecnica.unipa.it
ORGANIZZAZIONE DELLA DIDATTICA	Lezioni frontali, Esercitazioni in aula.
MODALITÀ DI FREQUENZA	Consigliata per le lezioni frontali; obbligatoria per i laboratori.
METODI DI VALUTAZIONE	Prova Scritta. Prova Orale. Presentazione di un rapporto di valutazione.
TIPO DI VALUTAZIONE	Voto in trentesimi.
PERIODO DELLE LEZIONI	Consultare il sito politecnica.unipa.it
CALENDARIO DELLE ATTIVITÀ DIDATTICHE	Consultare il sito politecnica.unipa.it
ORARIO DI RICEVIMENTO DEGLI STUDENTI	Ore 10-11 giorni dispari.

RISULTATI DI APPRENDIMENTO ATTESI

Conoscenza e capacità di comprensione. La conoscenza riguarda le metodologie di valutazione applicate alla stima degli immobili e delle risorse ambientali. La stima degli immobili è svolta attraverso l'illustrazione di casi pratici di stima e lo svolgimento di un completo Rapporto di valutazione (perizia di stima) individuale. In questo modo lo studente è sollecitato a sviluppare una specifica capacità di analisi del caso pratico, di inquadramento metodologico e di risoluzione della valutazione, con l'applicazioni di strumenti quantitativi. La valutazione delle risorse ambientali riguarda la stima dei beni pubblici (ambientali), degli effetti esterni e del danno da inquinamento.

I primi nel contesto delle scelte di investimento pubblico il secondo prevalentemente nella misura degli indennizzi.

Capacità di applicare conoscenza e comprensione. Lo studente acquisisce in pratica la qualifica corrispondente a quella di valutatore immobiliare qualificato, in grado di applicare i principi, i criteri e i procedimenti di stima nelle circostanze concrete secondo gli standard estimativi internazionali.

Autonomia di giudizio. Al termine del Corso, lo studente avrà sviluppato una specifica capacità critica nell'identificare le soluzioni estimative pertinenti: a) il caso pratico di stima in relazione al quesito di stima, allo svolgimento del processo valutativo, alle finalità della committenza e ai diversi contesti nei quali sono richieste le valutazioni immobiliari; b) le decisioni di investimento nel settore delle risorse ambientale. Attraverso lo studio degli standard valutativi nazionali e internazionali, lo studente è condotto a formulare il giudizio di stima, secondo canoni metodologici uniformi applicati alla particolare conoscenza del mercato immobiliare ed edilizio. Attraverso lo studio dell'economia dell'ambiente lo studente è edotto sulle problematiche correnti in tema di valutazioni di progetti e di beni ambientali.

Abilità comunicative. Nel corso delle lezioni frontali e delle revisioni individuali del Rapporto di valutazione in itinere, lo studente è sollecitato ad interagire con il docente per sviluppare le sue capacità di confronto su tematiche di carattere generale e specifico. Lo studente inoltre è sollecitato ad acquisire un linguaggio rigoroso dovendosi rivolgere a soggetti professionali di diverse aree culturali e professionali (giudici, notai, fiscalisti, ecc.) conducendo l'interlocutore a una chiara comprensione dei risultati valutativi e dimostrando chiarezza, trasparenza e coerenza di approccio.

Capacità d'apprendimento. Durante il Corso lo studente comprenderà come i fondamenti teorici e metodologici della disciplina vadano progressivamente applicati nelle casistiche di stima private e pubbliche (di mercato e non). Lo studente sarà sollecitato inoltre dai concetti sottostanti alla *due diligence* e alla *best practice* nel campo immobiliare. In questo percorso lo studente sarà accompagnato da una pluralità di riferimenti alla letteratura scientifica, alla normativa amministrativa e fiscale, alla manualistica commerciale e alle riviste specializzate che lo convinceranno della necessità dell'aggiornamento professionale e dell'importanza di una formazione permanente, anche allo scopo nella futura professione, di divenire valutatore certificato secondo la norma UNI 10750.

OBIETTIVI FORMATIVI

Lo studente acquisisce conoscenze basilari di microeconomia, di economia dell'ambiente, di contabilità aziendale, di statistica e di matematica finanziaria finalizzate alla stima. Lo studente affronta la metodologia estimativa applicata al settore immobiliare, dal quesito al risultato di stima, e al settore ambientale dallo studio di fattibilità alla valutazione monetaria.

ESTIMO ED ECONOMIA AMBIENTALE	
ORE FRONTALI	LEZIONI FRONTALI
5	Teoria del consumatore. Funzione di domanda. Teoria della produzione. Azienda e impresa. Funzione del costo di produzione. Costo in edilizia. Funzione di offerta. Forme di mercato. Processo di segmentazione.
5	Principi di economia del benessere. Surplus e disponibilità a pagare e a accettare. Beni pubblici. Beni liberi. Effetti esterni.
2	Valore di mercato e valori diversi da quello di mercato. <i>Highest and best use. International Valuation Standards.</i>
3	Criteri di stima.
2	Valore di trasformazione. Costo di trasformazione.

3	Operazioni finanziarie. Saggio di interesse. Operazioni di prestito e di sconto. Saggi equivalenti.
5	Computo metrico estimativo. Inventario. Schede degli immobili. Schede dei mezzi di opera. Analisi dei prezzi unitari. Calcolo del costo base nell'appalto.
5	Procedimenti di stima. <i>Market comparison approach</i> .
5	Sistema di stima. Sistema di ripartizione.
7	<i>Income approach. Direct capitalization. Band of investment. Equity rate. Yield capitalization. Discounted Cash Flow Analysis.</i>
5	Cost approach. Stima delle aree edificate. <i>Residual techniques</i> . Stima delle aree edificabili.
5	Costo di costruzione. Costo di ricostruzione. Deprezzamento. Costo di ricostruzione deprezzato.
5	Valore economico totale. Analisi costi benefici. Analisi costo-efficacia. Costo opportunità. Spese di prevenzione o difesa. Spese di ripristino dell'ambiente. Progetti ombra. Costo del sostituto potenziale. Prezzi edonici. Il metodo del costo di viaggio. Il metodo della valutazione contingente. Il metodo basato su esperimenti di scelta.
3	Criteri di scelta non finanziari. Valutazioni multicriterio.
60	
	ESERCITAZIONI
15	Calcoli economici. Calcoli finanziari. Rendite. Valore attuale netto. Saggio di rendimento interno. Analisi degli investimenti.
15	Redazione, calcoli e presentazione del Rapporto di valutazione.
30	
TESTI CONSIGLIATI	M. SIMONOTTI: <i>Metodi di stima immobiliare</i> . Dario Flaccovio, Palermo, 2006. R.K. TURNER, D.W. PEARCE, I. BATEMAN: <i>Economia ambientale</i> . Il Mulino, Bologna, 2003. <i>APPRAISAL INSTITUTE: The appraisal of real estate</i> . 13° edizione. Appraisal institute, Chicago, 2008. A.M. FREEMAN: <i>The Measurement of Environmental and Resource Value</i> . Resources for the Future, Washington DC, 1993.