



TECNICHE E METODI DI VALUTAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

I semestre - a.a. 2020-2021 – II anno

Prof. Orazio Campo

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA- RIGENERAZIONE URBANA

URBAN REGENERATION

Obiettivi formativi:

Introdurre gli studenti alla conoscenza:

- degli aspetti economici necessari per pianificare, progettare, valutare, realizzare, gestire ed eventualmente alienare un'opera;
- della logica e della metodologia estimativa illustrando i criteri di stima necessari ad effettuare le scelte economiche sia di valore sia di convenienza, che permettono di sviluppare un progetto di intervento sostenibile nelle diverse fasi del suo ciclo di vita;
- delle modalità di programmazione e finanziamento delle opere, di progettazione, d'acquisizione delle aree, d'affidamento e aggiudicazione dei lavori, di gestione in fase d'esercizio delle attività che in esso si devono esplicare.

Contenuti:

1. Principi di economia

L'economia come momento fondante nella formazione dell'architetto. Le teorie economiche. I bisogni, l'utilità e i beni economici. Il progetto come risposta ai bisogni individuali e collettivi della società. La produzione e i fattori del processo produttivo. La produttività. Il prezzo dei fattori e il costo di produzione. La teoria della rendita e la rendita urbana. Il mercato e le sue forme. Il mercato dell'edilizia abitativa. La centralità del piano di intervento e delle scelte economiche da intraprendere per soddisfare i bisogni, espressi dal committente, e mettere in atto il processo produttivo per realizzare il bene: investimento (individuale, imprenditoriale, pubblico) e la scelta fra investimenti alternativi.

2. Elementi di macroeconomia (cenni)

Il sistema economico e il reddito nazionale. Funzione degli interventi di trasformazione insediativa nel sistema economico, e le sue correlazioni con il reddito nazionale. Lavoro, credito e progresso tecnico nei processi produttivi. Investimenti privati e pubblici ed investimento sociale. Interventi dello Stato: programmazione economica. Processi di sviluppo urbano e territoriale.

3. Principi dell'estimo

Il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima. Unicità del metodo estimativo basato sulla comparazione. La previsione nel giudizio di stima. il prezzo quale fondamento del giudizio di stima. La teoria dell'ordinarietà.

4. Mercato immobiliare, mercato delle costruzioni e le relative fonti informative

5. Elementi di matematica finanziaria e statistica

6. Criteri di stima

Valore di mercato. Valore di costo. Valore di trasformazione (e valutazione di fattibilità del progetto). Valore di surrogazione. Valore complementare. Cenni sugli altri criteri negli Standard Internazionali di Valutazione.

7. Procedimenti di stima diretti (sintetici) e indiretti (analitici)

8. Razionalizzazione delle opere pubbliche/private

Programmazione, progettazione, autorizzazione, affidamento dei lavori, esecuzione dei lavori, collaudo, accatastamento, gestione di un'opera pubblica e privata (rif. normativi per OO. pubbliche: D.P.R. n. 207/2010 e D.Lgs. n. 50/2016; per OO. private: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.). I principali soggetti operanti all'interno del processo produttivo: Responsabile Unico del Procedimento, Progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile della Sicurezza (in fase di progettazione ed esecuzione), Collaudatore, Stazione Appaltante, Appaltatore.

9. L'Espropriazione per Pubblica Utilità

Cenni storici. Evoluzione normativa. T.U. in materia di espropri. Sentenze della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, recenti Sentenze della Corte Costituzionale (2007 e 2011) e conseguenti aggiornamenti normativi.

10. Sistemi di finanziamento degli interventi (cenni)

Finanziamenti pubblici (europei, nazionali, regionali e locali). Partenariato pubblico privato (PPP) nelle trasformazioni insediative: "tradizionale" e "di tipo negoziale".

11. Metodologie per la valutazione della convenienza del progetto

Il Piano finanziario dell'opera e gli indicatori di rendimento. Analisi costi ricavi. Studio di fattibilità. Teoria della soglia. Cost Volume Profit Analysis. Analisi costi-benefici. Analisi multi-criteriale.

12. Attività professionale estimativo-valutativa in ambito giudiziario e stragiudiziale (cenni)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile quale ausiliario del Giudice: funzioni e finalità. Il Consulente Tecnico di Parte. Il Perito d'Ufficio nel Procedimento Penale. L'Arbitrato.

13. Contabilità dei lavori

14. Norme professionali e deontologiche (cenni)

Ordinamento professionale. Codice deontologico. Profili giuridici della responsabilità professionale.

TESTI CONSIGLIATI/BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO

- Forte C., De Rossi B. (1979), Principi di economia ed estimo, Etas, Milano
- Di Paola L. (2007), L'architetto e la produzione insediativa, Edizioni Kappa, Roma
- Galbraith J. K. (2006), Storia dell'economia, Bur saggi, Milano
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, IV Edizione (2011), Tecnoborsa, Roma
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (2000), Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio, Franco Angeli, Roma
- IVSC (2005), International Evaluation Standard, IVSC, London
- Miccoli S. (2008), Grandi aree urbane degradate. Valutazioni per la riqualificazione, DEI, Roma
- Miccoli S. a cura di (2009), Rinnovo urbano e valutazioni integrate, DEI - Tipografia del genio civile, Roma.
- Morano P. (2007), La stima degli indici di urbanizzazione nella perequazione urbanistica, Alinea, Firenze
- Orefice M. (1995), Estimo, volumi I e II, Utet, Torino
- Pennisi G., a cura di, (1985), Tecniche di valutazione degli investimenti pubblici, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, Roma
- Polelli M., (2008), Nuovo Trattato di Estimo, Maggioli editore, Rimini
- Sloman J. (2007), Elementi di Economia, Il Mulino, Bologna Simonotti M. (2006), Metodi di stima immobiliare, Flaccovio, Palermo
- Stiglitz J.E (1989), Economia del settore pubblico, Hoepli, Milano
- Vinci S. (1998), Introduzione all'economia, Liguori editore, Napoli

Maggiori riferimenti e documenti saranno forniti in formato digitale durante lo svolgimento del corso.