



Programma dell'insegnamento di
ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE
(1° anno, 1° periodo, 6 CFU)

Docente: Massimo ROVAI (e-mail: massimo.rovai@unipi.it; massimo.rovai@gmail.com);
Numero complessivo di ore previste per lo sviluppo di nuovi argomenti (L): 40
Numero complessivo di ore previste per esercitazioni ed esemplificazioni (E): 20
TOTALE ORE: 90

OBIETTIVI FORMATIVI

Utilizzare da 5 a 6 righe

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.

ENGLISH VERSION

EDUCATIONAL OBJECTIVES

The course aims to acquire knowledge about the basic concepts of economy, real estate evaluation and the organizational structure of the construction sector in Italy. With the course, will be acquired also expertise on the estimate method with particular reference to the evaluation of building construction costs, the high best use value; the assessment of damage to buildings; the assessment of urban projects, the valuation of investments and multi-criteria analysis.

CONOSCENZE DI BASE

nessuno

ARGOMENTI TRATTATI A LEZIONE (E = 40 ore)

Elementi di Economia Politica: Teoria del consumatore e curva di domanda; Teoria della produzione; Teoria dei costi; Il mercato luogo d'incontro tra domanda e offerta; Tipi di mercato: la concorrenza perfetta, il monopolio, il monopolio bilaterale; (L = 6 ore)

Elementi di Economia Aziendale: Il bilancio: aspetti economici e patrimoniali; elementi di analisi del bilancio; Il bilancio economico dell'impresa edile; Le decisioni di breve periodo; Gli investimenti ed i criteri di scelta degli investimenti; Le tipologie di costi in edilizia; Il costo globale; (L = 6 ore)

Elementi di Economia del settore delle costruzioni: Le caratteristiche del mercato immobiliare; Il mercato delle costruzioni; Le caratteristiche del processo produttivo edilizio; L'organizzazione e gestione dell'impresa edile; Le modalità di finanziamento dell'impresa edile; Il project-financing; (L = 6 ore)

Matematica Finanziaria: Considerazioni generali; Interesse semplice e composto; Lo sconto razionale e commerciale; Le periodicità limitate e illimitate; Le poli-periodicità. (L = 6 ore)

Estimo generale: I postulati estimativi; I criteri di stima; I procedimenti di stima. (L = 2 ore)

Estimo speciale: La stima dei fabbricati con: il valore di mercato e il MCA, il valore di trasformazione, il valore di capitalizzazione e il valore complementare; L'esproprio per pubblica utilità; Le stime relative alle servitù prediali; La stima dei danni; (L = 8 ore)

Estimo Catastale: Il Catasto Terreni; Il Catasto Fabbricati; La Conservatoria dei Registri Immobiliari; (L = 2 ore)

Elementi di Valutazione dei progetti: L'analisi costi benefici; L'analisi multicriteri; L'analisi del valore; (L = 4 ore)



ATTIVITA' SVOLTE NELLE ESERCITAZIONI (E = 20 ore)

Esercitazioni di matematica finanziaria (E = 3 ore);

Esercitazioni sull'analisi del bilancio (E = 2 ore);

Esercitazioni sulle decisioni di breve periodo (E = 2 ore);

Esercitazioni sulle decisioni di investimento (E = 3 ore);

Esercitazioni sulla valutazione di un immobile con il Market Comparison Approach (E = 3 ore);

Esercitazioni sulla valutazione di un'area edificabile (E = 3 ore);

Casi di studio: valutazione di progetti e/o varianti di progetto con il metodo dell'analisi del valore (E = 4 ore);

Testi di riferimento:

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 e-learning: <http://elearn.ing.unipi.it/course/view.php?id=399>

Testi di riferimento per gli approfondimenti:

- M. Simonotti. La Stima Immobiliare Ed. UTET. 2001.
- G. Bellandi. Economia e gestione dell'impresa. Ed. UTET. 1993.
- Propersi. Le imprese edili". Ed. Il Sole 24 Ore.
- M. Grillenzoni et al. Estimo, teorie, procedure di valutazione e casi applicativi. Edagricole. 1994.

Testi di consultazione:

- P. Samuelson, W.D. Nordhaus. Economia. Ed. Zanichelli. 2003.
- Massenz. La gestione della commessa edile. Ed. EdilStampa. 1995.

Modalità di iscrizione e di svolgimento degli esami:

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.