

**Corso ESTIMO**

(ICAR 22 - 4 CFU)

Prof.ssa Lucia DELLA SPINA

In Laboratorio di "**Progettazione urbanistica del territorio**" LM-48  
Responsabile Prof. Passarelli

**Obiettivi formativi**

Obiettivo formativo è fornire un quadro di riferimento teorico e metodologico e degli strumenti operativi necessari per affrontare i problemi legati alla fattibilità e sostenibilità del progetto urbano.

Lo studente acquisisce così consapevolezza che la programmazione di interventi di trasformazione urbana necessita di essere realizzata all'interno delle complesse relazioni economiche che formano il mercato immobiliare e quello delle costruzioni.

L'attività formativa è completata da esercitazioni applicative, coerenza con il tema del laboratorio.

L'obiettivo del corso è di fornire allo studente strumenti per la valutazione e la gestione del piano e arricchire la capacità progettuale dell'allievo con le competenze relative alla valutazione di scenari alternativi d'intervento in ottica di sostenibilità e fattibilità di piani e progetti.

**Contenuti**

L'impostazione del piano/progetto e la sua definizione, nel caso d'interventi d'iniziativa pubblica, comporta scelte rispondenti a criteri sia economico-finanziari che multidimensionali, la cui assunzione consapevole richiede l'esplicitazione e la valutazione dell'insieme dei valori coinvolti.

Il programma del corso, introduce lo studente nello studio delle principali tecniche di valutazione in rapporto alle diverse fasi del piano.

Il corso è articolato in due parti:

- la prima focalizza l'attenzione sui fondamenti dell'attività di stima e di valutazione, riprendendo anche alcuni temi legati alla disciplina dell'Estimo;
- la seconda si concentra sull'uso di metodologie e tecniche che consentono la verifica della fattibilità e sostenibilità di piani e progetti.

Le lezioni sviluppano due temi principali:

**Attività e  
organizzazione  
della didattica**

Il primo approfondisce le metodologie funzionali alla stima di beni immobili complessi, caratterizzati da rilevanti aspetti qualitativi, con riferimento sia al loro apprezzamento sul mercato che al valore che la società loro attribuisce.

Il secondo si sofferma sulle metodologie di valutazione di piani e progetti, con riferimento tanto ai valori rappresentabili in termini economico-finanziari, quanto a quelli di natura multidimensionale.

L'attività formativa è completata da esercitazioni applicative, raccordandosi al tema di laboratorio.

Argomenti delle lezioni:

**1. La stima dei beni immobili complessi**

- Programmi Urbani Complessi (PUC)
- Giudizi di convenienza
- Partenariato Pubblico Privato (PPP) nelle trasformazioni urbane.

**2. Metodologie di valutazione**

- Studio di Fattibilità (SdF)
- Analisi Costi-Ricavi (ACR)
- Analisi Multicriteriale (AMC)

Il corso si struttura in lezioni frontali e attività seminariali.

Le attività si svolgono esclusivamente negli orari assegnati per la didattica. **Le iscrizioni al corso termineranno entro la seconda settimana di lezione.**

**Le attività sono scandite da consegne ed esoneri obbligatori** ai fini dell'accesso all'esame finale. Le consegne andranno effettuate in formato cartaceo (tavole, tabelle, poster, power-point, relazioni, ecc.) nelle modalità e nei tempi che saranno comunicati dalla docenza.

Le lezioni potranno avere carattere tradizionale, in alcuni casi potranno avere natura di evento particolare (ad esempio partecipazione a convegno, seminario, etc.).

Per ogni argomento del programma sono previste lezioni teoriche (con assegnazione di materiale di studio) ed esercitazioni (da svolgersi prevalentemente in aula) di ricerca *on-line* d'informazioni, di elaborazione, di sintesi e rappresentazione di tali materiali.

Le esercitazioni forniscono un riscontro operativo della capacità di elaborazione originale dello studente sui temi della stima e di valutazione sulla sostenibilità delle soluzioni progettuali.

I gruppi di lavoro potranno essere costituiti da massimo 3 studenti e dovranno essere formati entro la seconda settimana di lezione.

**Nello sviluppo delle esercitazioni deve essere chiaramente**



## Orario delle lezioni

## Ammissione, Modalità d'esame e Valutazione finale di profitto

## Materiali di studio

## Bibliografia generale

### **riconoscibile il contributo individuale di ciascuno studente.**

La verifica degli elaborati avviene mediante seminari collettivi che si svolgono durante le ore assegnate alla didattica.

Le lezioni e le esercitazioni si svolgono secondo orario, eventuali diverse collocazioni saranno comunicate tempestivamente sul sito docente e per e-mail, pertanto gli studenti sono tenuti ad iscriversi alla mail-list del corso e seguire le comunicazioni sul sito.

Sarà ammesso all'esame finale di laboratorio lo studente che avrà maturato una frequenza complessiva al corso pari almeno al 70% del monte ore, e che ha conseguito con profitto tutte le scadenze previste (consegne ed esonero orale). L'esonero orale finale si svolgerà nella sessione d'esame di maggio.

**Gli allievi lavoratori e/o con particolari difficoltà di frequenza dovranno iscriversi entro i termini stabili e concordare programmi individuali di studio, previo accordo con il docente entro la seconda settimana di inizio del corso.**

**In particolare, NON saranno ammessi all'esame coloro che non avranno rispettato e/o superato con giudizio positivo le scadenze relative a consegne, esercitazioni ed esonero orale.**

**I relativi giudizi su consegne, esercitazioni ed esonero orale concorreranno alla valutazione finale.**

La prova d'esame finale si svolgerà secondo le seguenti due modalità:

- *Esonero orale individuale* sul programma del corso
- *Discussione collettiva del lavoro di gruppo*. Ogni Gruppo illustrerà il lavoro svolto, esponendo dapprima il percorso metodologico seguito, quindi i materiali elaborati. Tutti i componenti del gruppo dovranno partecipare all'esposizione e dimostrare il personale contributo sul lavoro svolto. Questa prova costituisce la verifica dell'attività di Gruppo.

**La valutazione finale, relativa ad ogni allievo, terrà conto:**

- delle valutazioni relative alle consegne e/o agli esoneri previsti in corso d'anno;
- della valutazione della prova d'esame finale.

I materiali di studio e le tracce per lo sviluppo delle esercitazioni saranno disponibili *on-line*, sulla piattaforma *unirc* e/o sul *blog* docente

### **1. PUC Programmi Urbani Complessi**

- Roscelli R. (2005) *Misurare nell'incertezza*, Celid. Torino.
- Realfonzo A. (1994) *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma.

### **2. SdF - Studio di Fattibilità**

- V Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province Autonome, *Studi di fattibilità delle opere pubbliche - Guida per la certificazione da*



parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici (NUVV), febbraio 2001.

**3. ACR- Analisi Costi Ricavi**

- Prizzon F. (2001) Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economica finanziaria degli interventi. Celid, Torino.
- Realfonzo A. (1994) Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma.

**4. AMC- Analisi Multicriteri**

- Della Spina L. (1994) Procedure di valutazione della qualità abitativa. Gangemi, Reggio Calabria.

**Orario e modalità  
di ricevimento**

Gli studenti possono ottenere delucidazioni e concordare incontri con il docente previo appuntamento per e-mail.

**Recapiti**

Dipartimento PAU\_ Patrimonio Architettonico e Urbanistico  
0965 385204  
cell. +39 340 6842308  
e-mail: [lucia.dellaspina@unirc.it](mailto:lucia.dellaspina@unirc.it)

**Sito web**

[http://www.unirc.it/scheda\\_persona.php?id=714](http://www.unirc.it/scheda_persona.php?id=714)  
<http://valutazioneeconomicadeiprogetti.blogspot.com/>