



## Dipartimento di Architettura e Territorio – dArTe

### Corso di Studio in Architettura quinquennale – Classe LM-4

Corso di Studio **ARCHITETTURA LM-4 c.u.**  
Codice insegnamento **63N46**  
Docente **Francesco CALABRO'**  
Insegnamento **ESTIMO**  
Ambito disciplinare **Area 08 - Ingegneria civile e Architettura**  
Settore Scientifico Disciplinare **ICAR22**  
Numero di CFU **8 cfu**  
Ore di insegnamento **80**  
Anno di Corso **IV anno**  
Semestre **I semestre**

#### Descrizione sintetica dell'insegnamento e obiettivi formativi (in 'obiettivi formativi' su gomp)

Sulla base degli Obiettivi formativi coerenti con il percorso formativo della classe LM4, l'insegnamento di Estimo completa il percorso formativo dell'architetto ponendo la capacità progettuale acquisita dallo studente in rapporto alla domanda che viene espressa dalla committenza, pubblica e privata, portandola a confrontarsi con il sistema dei costi e dei prezzi. Il corso fornisce inoltre gli strumenti metodologici necessari per affrontare i problemi legati alla fattibilità e sostenibilità di Piani, Programmi e Progetti, attraverso un insieme di metodi e di tecniche di valutazione che consentono di sviluppare il processo in modo razionale, trasparente, efficace.

Al fine di conseguire i risultati attesi per il programma del corso e la sperimentazione proposta, l'offerta didattica articolata nelle differenti attività persegue i seguenti

- *Obiettivi formativi qualificanti:*

Lo studente prende consapevolezza che il progetto di Architettura e di Urbanistica, viene concepito, definito e realizzato all'interno delle complesse relazioni economiche che formano il mercato immobiliare e delle costruzioni.

Inoltre, lo studente acquisisce consapevolezza delle implicazioni economiche insite negli interventi riguardanti beni non apprezzati dal mercato, come le risorse culturali e ambientali.

- *Obiettivi formativi specifici:*

Gli obiettivi formativi prevedono l'acquisizione da parte dello studente di competenze a carattere teorico, attraverso lo studio degli argomenti del programma, e di carattere pratico attraverso l'applicazione a casi studio relativi alla verifica di fattibilità e sostenibilità economico e finanziaria di piani, programmi e progetti.

#### Prerequisiti (*idem su gomp*)

Nessuno

#### Programma del corso (*in 'programma dell'insegnamento' su gomp*)

Oltre agli aspetti di carattere generale della disciplina, il tema di anno sarà la fattibilità e sostenibilità economica dei progetti.

Saranno sottolineate, in particolare, le connessioni con gli altri contributi disciplinari all'elaborazione dei progetti, evidenziando il contributo specifico dell'Estimo, all'interno di un approccio al progetto di tipo multidisciplinare.

La disciplina affronterà gli argomenti relativi a:

1. Teoria Estimativa.

2. Metodologia estimativa
3. Estimo Immobiliare
4. Postulati. Aspetti del valore. Criteri di Stima.
5. Il Mercato Immobiliare: struttura operatori e fonti informative.
6. Valore di Mercato. Procedimenti di stima. Capitalizzazione dei redditi. Procedimenti pluriparametrici. International Valuation Standards.
7. Il Mercato delle Costruzioni: struttura, operatori e fonti informative.
8. Valore di Costo: Costo Tecnico di costruzione, Costo di Costruzione e Costi di Produzione. Costo Globale. I Costi di insediamento e di riqualificazione urbana. Procedimenti di stima. Stima parametriche. Computo Metrico Estimativo e Analisi Prezzi.
9. Valore di Trasformazione e Giudizi di convenienza
10. Stime dei beni strumentali e valutazione di fattibilità del progetto

Si propone la sperimentazione di un progetto di fattibilità, con particolare attenzione alla dimensione economica della fattibilità e sostenibilità.

### Risultati attesi (in 'programma dell'insegnamento' su gomp)

Alla conclusione del Corso ci si attende che lo studente abbia appreso nelle linee essenziali, la teoria e la pratica dell'Estimo nell'esercizio della sua futura professione.

I risultati attesi, in termini di acquisizione di conoscenze da parte dello studente, sono relativi a:

- principali fondamenti teorici dell'Estimo;
- metodologie per la lettura, interpretazione e riconfigurazione progettuale dei fenomeni territoriali e urbani e valutazione delle implicazioni economiche degli stessi.

In particolare, con riferimento ai Descrittori di Dublino, i risultati attesi alla conclusione del Corso sono:

#### *Conoscenza e capacità di comprensione*

Valutazione critica; capacità linguistiche specifiche della disciplina; consapevolezza delle implicazioni economiche delle scelte progettuali; conoscenze e capacità di comprensione che consentano di elaborare e/o applicare idee originali.

#### *Conoscenza e capacità di comprensione applicate*

Capacità di applicare le conoscenze e abilità nel risolvere problemi a tematiche nuove o non familiari, inserite in contesti più ampi (o interdisciplinari) connessi al settore dell'Estimo. In particolare, capacità di integrare le conoscenze e gestire la complessità del progetto, e di trarre proprie conclusioni anche sulla base di informazioni limitate o incomplete, includendo la riflessione sulle responsabilità sociali ed etiche collegate all'applicazione delle conoscenze e ai giudizi economico-estimativi espressi.

#### *Autonomia di giudizio*

In riferimento ai concetti e ai fondamenti teorici e generali di ordine economico, finanziario ed estimativo, ci si attende che lo studente sia in grado di esprimere un giudizio di valore o di convenienza, sia nel caso di beni e/o progetti privati che di beni e/o progetti pubblici.

#### *Abilità comunicative*

Capacità di comunicare, a interlocutori specialisti e non specialisti, le proprie scelte e i propri giudizi di valore in modo appropriato, chiaro e privo di ambiguità, nonché le conoscenze e la ratio ad esse sottese.

#### *Capacità di apprendere*

Capacità di apprendimento che consentano di continuare a studiare per lo più in modo auto-diretto o autonomo.

### Tipologia delle attività formative (in 'modalità di svolgimento' su gomp)

Lezioni frontali (30 ore/anno in aula)

Esercitazioni (25 ore /anno in aula)

Attività pratiche e sviluppo quesiti di carattere estimativo (25 ore/anno in aula)

**Calendario delle attività formative: I semestre**

## Lavoro autonomo dello studente (in 'modalità di svolgimento' su gomp)

Il lavoro autonomo dello studente comporterà un impegno pari a 120 ore/anno in termini di:

- Approfondimento/studio su bibliografia (parte teorica)
- Preparazione verifiche (sperimentazione)
- Preparazione dell'esame

In particolare, il lavoro autonomo dello studente sarà finalizzato a:

- Approfondire gli argomenti teorici trattati a lezione sui testi consigliati nel programma del corso;
- Sviluppare l'esercitazione consistente nella verifica della fattibilità economica di un progetto;
- Sviluppare le applicazioni relative ai quesiti estimativi sugli argomenti specifici trattati a lezione.

## Modalità di verifica dell'apprendimento (in 'modalità di verifica' su gomp)

La frequenza è obbligatoria.

Durante il corso sono previste verifiche intermedie riguardo la frequenza attiva dello studente al corso.

Non sono ammessi all'esame gli studenti con meno del 70% di presenza alle lezioni, che non hanno partecipato attivamente alle esercitazioni in aula e che non si sono sottoposti alle verifiche intermedie.

Durante il Corso sono previste verifiche settimanali delle esercitazioni in modalità collettiva.

Gli studenti lavoratori possono andare in deroga all'obbligo di frequenza, ma sono tenuti a darne comunicazione a inizio corso e concordare il programma da svolgere.

### **Modalità di svolgimento dell'esame: Teoria/Pratica**

L'esame finale è individuale. È articolato in una verifica dell'esercitazione svolta e una prova orale.

Alla prova orale si accede dopo aver superato con esito positivo la verifica dell'esercitazione.

Il voto finale d'esame sarà dato pertanto da una valutazione complessiva relativa all'esito della prova orale e dell'esercitazione assegnata.

## Materiale didattico consigliato (in 'testi adottati e bibliografia di riferimento' su gomp)

- Forte C., De Rossi B. (1992) PRINCIPI DI ECONOMIA ED ESTIMO, ETAS, Milano, capp. 3, 4, 7
- Roscelli R. (2014) MANUALE DI ESTIMO. VALUTAZIONI ECONOMICHE ED ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE. Utet (capitoli I, II, III).
- Francesco Calabrò, Lucia Della Spina. PROCESSO EDILIZIO E STIMA DEI COSTI, LaborEst N. 11/2015 Insetto Speciale
- Francesco Calabrò, Lucia Della Spina. IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI INUTILIZZATI. UN MODELLO SPERIMENTALE DI PROGETTO DI FATTIBILITÀ ECONOMICA. LaborEst N. 16/2015 Insetto Speciale  
<http://www.laborest.unirc.it/produzione-scientifica/rivista-laborest/>

Sitografia di riferimento:

Rivista scientifica Open access *LaborEst*:

<http://www.laborest.unirc.it/produzione-scientifica/rivista-laborest/>

Altro materiale didattico:

- Codice degli Appalti
- Regolamento di attuazione del Codice dei contratti
- Guida agli Studi di Fattibilità