

# ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE

A.A. 2019-2020

PROF. SAVERIO MICCOLI

## FINALITÀ E OBIETTIVI

Il Corso propone le tematiche fondamentali della valutazione prospettando i più recenti sviluppi disciplinari.

Rientrano in quest'ambito d'interesse le risposte che, negli ultimi anni, la disciplina della valutazione ha dato alle questioni poste dall'economia della cultura e dell'ambiente, dai principi dello sviluppo sostenibile, dagli effetti dei cambiamenti climatici, dalla complessità dei grandi progetti d'intervento. Gli approcci più innovativi sono focalizzati sulle valutazioni connesse all'inclusione dei cittadini nei processi decisionali di rilevanza sociale inerenti la produzione e la fruizione di beni di comunità.

Nello specifico, il Corso intende fornire gli strumenti teorico-metodologici per tre ambiti operativi: a) la valutazione di beni in ambito civile, edile e ambientale; b) la valutazione della fattibilità economica e della sostenibilità integrale dei progetti, eseguite durante l'elaborazione progettuale, nella fase ideativa/preliminare; c) la valutazione nei processi della produzione insediativa: dalla progettazione dell'intervento, all'esecuzione dei lavori, all'esercizio delle opere.

## ARTICOLAZIONE E CONTENUTI

Il Corso si compone di cinque aree tematiche e dei seguenti argomenti.

### 1. Elementi di Economia e Teorie Economiche del Valore

Nel quadro delle nozioni di microeconomia, dapprima sono forniti elementi sulla teoria della domanda, dell'offerta, della formazione del prezzo di mercato, dell'equilibrio economico generale, dell'economia del benessere, della nuova economia del benessere.

Con riferimento al problema delle deviazioni dalla razionalità, presupposta dall'economia neoclassica, specifiche trattazioni sono rivolte ai contributi dell'economia cognitiva e dell'economia sperimentale: la prima, finalizzata ad aumentare il realismo psicologico dei modelli economici della decisione anche grazie ai più recenti contributi della neuroeconomia; la seconda, tesa a migliorare, con il metodo dell'esperimento controllato, la base empirica dell'economia.

Sono quindi affrontate le teorie economiche del valore. Sono passati in rassegna i concetti di valore economico elaborati nelle civiltà antiche, in epoca greca, romana e medievale. S'illustrano, quindi, i contenuti fondamentali delle teorie del valore del sistema mercantile e fisiocratico (Turgot); della teoria classica, impostata su requisiti oggettivizzanti (Smith, Ricardo, Malthus); della teoria socialista (Marx), introduttiva del concetto di plusvalore; delle teorie critiche della riflessione ricardiana (Say, Mc Culloch, J. Mill, Bailey, Senior, J. S. Mill); della teoria neoclassica, basata su un'interpretazione soggettiva, marginalista e psicologica (Jevons, Menger, Böhm-Bawerk, Wieser, Walras); delle teorie che hanno sviluppato la concezione neoclassica, informate ai principi dell'equilibrio di mercato parziale e generale (Marshall e Pareto). Segue la trattazione dei principali significati del valore economico: Valore di Costo, Valore di Scambio, Valore d'Uso, Valore di Stima.

Il modulo tematico si chiude con l'esposizione dei caratteri, delle finalità, delle relazioni inerenti il giudizio di valore, rivolto a stimare il valore economico di un bene, e il giudizio di scelta, teso a selezionare, tra varie alternative, quella di maggiore convenienza economica: ogni giudizio di convenienza è preceduto da un giudizio di valore.

### 2. Fondamenti Teorico-Metodologici dell'Estimo e Approcci Operativi per la Stima dei Beni

Si delinea, preliminarmente, il ruolo dell'Estimo come disciplina tesa a continuare e a sviluppare le nozioni delle teorie economiche del valore sulla base del principio che il valore economico dei beni dipenda dalla finalità per cui la stima viene eseguita.

Si procede, quindi, con l'illustrazione del paradigma epistemologico estimativo fondato su una visione fenomenologica, comportamentale, probabilistica, critica, basata sul giudizio del soggetto valutante: a) i principi della logica estimativa (Scopo, Prezzo, Previsione, Comparazione e Oggettività); b) i procedimenti estimativi (diretti, indiretti e intermedi); c) le tecniche di stima dei diversi aspetti economici del valore basate su dati storici rilevati, mediante le Revealed Preference (RP) Techniques, o su dati ipotetici dichiarati, attraverso le Stated Preference (SP) Techniques. Uno specifico approfondimento sarà riservato agli approcci della Disponibilità a Pagare e della Disponibilità ad Accettare, basilari per stimare la misura monetaria dei valori economici con le SP Techniques.

Infine, vengono richiamati gli strumenti classici di tipo statistico-matematico-finanziario utilizzati dalla disciplina della valutazione, evidenziandone le corrette condizioni d'impiego e i limiti di applicabilità.

Successivamente si affrontano i criteri per le valutazioni nel settore dei beni naturali e costruiti, esclusivi, inclusivi o misti: Valore di Costo, Valore di Mercato, Valori Derivati (di Trasformazione, Complementare, di Surrogazione); Valore d'Uso; Valore di Stima.

Per le stime basate sul criterio del Valore Mercato, per le quali sia possibile disporre di evidenti e sicuri riferimenti mercantili, sono proposte le tecniche di valutazione immobiliare eseguite nella prassi internazionale: Sales Comparison Approach, Income Capitalization Approach, Cost Approach, Profits Approach, Residual Approach. Per la stima dei beni privi o carenti di espliciti dati di mercato vengono proposte le RP Techniques dell'Hedonic Pricing nonché le SP Techniques della Contingent Valuation e della Choice Modelling.

Infine, fatto cenno ad alcuni sistemi di valutazione automatizzata e di larga scala (Automated Valuation Models e Computer Aided Mass Appraisal), vengono illustrate norme, evoluzioni, linee d'indirizzo dell'estimo catastale italiano per i fini fiscali.

### 3. Metodi e Tecniche di Valutazione di Progetti, Piani e Programmi

Sono esposti metodi e tecniche di valutazione nell'attività di progettazione, pianificazione e programmazione, evidenziando le relative problematiche applicative. La valutazione è assunta come componente attiva nel processo di costruzione del progetto e con una funzione di stimolo alla creatività progettuale.

Vengono esaminate le tecniche finanziarie (Analisi Finanziaria), economiche (Analisi Costi-Benefici), multidimensionali (Analisi Multicriteri).

### 4. Estimo Civico: la Stima del Valore Economico Condiviso dei Beni di Comunità

Illustrate la definizione, la finalità e la ragion pratica dell'Estimo Civico, nella prima parte dell'area tematica viene inquadrato l'argomento degli approcci inclusivi per la stima economica dei beni di fruizione collettiva, in particolare quelli collocati in ambiti urbani; si tratta di beni privi, totalmente o rispetto ad alcune loro componenti, di prezzo di mercato. Sono evidenziati i limiti delle tecniche economiche convenzionali nella stima degli impatti di tali beni sulla comunità e richiamati i contesti di tipo socio-economico e politico-istituzionale generativi delle nuove tecniche di valutazione civica, motivate dall'esigenza prioritaria di tener conto degli interessi, delle opinioni e dei giudizi espressi direttamente dalla comunità in cui i beni sono collocati. Segue una rassegna delle tecniche partecipative e deliberative di maggiore diffusione, corredata da un'analisi critico-comparativa delle stesse al fine di ottimizzare la scelta della tecnica più coerente con gli obiettivi della stima e le risorse disponibili per eseguirla.

La seconda parte dell'area tematica si apre con l'esposizione delle principali nozioni di teoria economica dei beni pubblici e di teoria della scelta collettiva. In seguito, sono definiti i caratteri che denotano i beni di comunità ed è precisato il principio della disponibilità a pagare per disporre collettivamente di un bene inclusivo. A conclusione, è trattato il criterio del valore di stima, connesso all'importanza attribuita al bene dal soggetto valutante, nel duplice aspetto di valore assoluto e di valore relativo.

Nella terza parte dell'area tematica sono presentati e commentati i risultati di una sperimentazione di laboratorio inerente la stima economica dei beni di fruizione collettiva, fondata sul "valore di stima deliberativo di comunità", costruito attraverso un processo di stima informato, dialogico, inclusivo e democratico. La trattazione dei contenuti teorici e metodologici della tecnica di stima è completata con l'illustrazione di un caso applicativo.

## 5. Valutazione nei Processi di Produzione Insediativa

Sono riguardate le attività di gestione connesse all'intero processo di produzione insediativa, individuando nodi decisionali e procedure di valutazione per effettuare scelte razionali nelle fasi di: a) programmazione e progettazione dell'intervento; b) realizzazione dei lavori (affidamento, direzione e collaudo); c) esercizio delle opere. Specifica attenzione è rivolta alle attività svolte nel settore delle opere e dei lavori pubblici. Un ciclo di specifiche esercitazioni riguarda la stima dei costi di costruzione adottando l'innovativa tecnologia BIM - Building Information Modeling.

### BIBLIOGRAFIA

#### Sulle nozioni di economia

Sloman J., Garratt D., "Essentials of Economics", Pearson Education Ltd, Harlow, 2013.

#### Sulle tematiche teorico-applicative della valutazione

Appraisal Institute, "The Appraisal of Real Estate", 14th ed., Appraisal Institute, Chicago, 2013.

Miccoli S. (edited by), "APPRAISALS – evolving proceedings in global change", FUP, Firenze, 2012.

Bateman I. J. et al., "Economic Valuation with Stated Preference Techniques: A Manual", Edward Elgar, Cheltenham, 2002.

#### Sulle tematiche dei processi di produzione insediativa

D.P.R. 5/10/2010, n. 207 – "Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.lgs. 12/04/2006, n. 163".

#### Documentazione e Dispense del Corso, A.A. 2019-2020.

#### Ritorno ai Classici: letture facoltative per l'A.A. 2019-2020

Condorcet N., Marquis de, "Essay sur l'Application de l'Analyse à la Probabilité des Decisions Rendue à la Pluralité des Voix", Cambridge Library Collection, Cambridge, 2014 (prima edizione del 1785 Paris, de l'Imprimerie Royale).

Samuelson P. A., "The Pure Theory of Public Expenditure", The Review of Economics and Statistics, Vol. 36, No. 4. Nov., 1954.

Downs A., 1957, "An Economic Theory of Democracy", New York, Harper & Row, Publishers, Inc., 1957.

Famularo N., "La stima dei fabbricati", Calderini, Bologna, 1968.

Forte C., De Rossi B., "Principi di economia ed estimo", Etas Libri, Milano, 1979.

Si segnalano, infine, alcune riviste utili all'approfondimento dei temi trattati: "Aestimium", "Appraisal Journal", "Ecological Economics", "Journal of Real Estate Finance and Economics", "Land Economics", "Sustainability", "Territori", "Valori e Valutazioni".

### MODALITÀ D'ESAME E DI SVOLGIMENTO DEL CORSO

Il Corso, fondato sul pensiero critico-interpretativo, si sviluppa attraverso lezioni, esercitazioni, attività seminariali e sperimentazioni di laboratorio. Lo studente è chiamato a sostenere l'esame di profitto individualmente con prove teorico-applicative; in aggiunta, è sua facoltà discutere una monografia su temi concordati con il docente. Lo studente può sostenere l'esonero degli argomenti contenuti nelle cinque aree tematiche del Programma a conclusione di ognuna di esse.

Sulla base dei propri interessi e con l'approvazione del docente, gli studenti frequentanti hanno facoltà di personalizzare l'apprendimento disciplinare modificando o integrando parzialmente il programma del Corso, delineando un proprio percorso formativo coerente con l'impianto e le finalità disciplinari.

È prevista la programmazione di attività idonee a far maturare crediti formativi in conformità con le disposizioni vigenti.

Per favorire una comunicazione diretta e immediata delle informazioni didattiche, gli studenti sono invitati ad iscriversi formalmente al Corso fornendo il proprio nominativo, un indirizzo e-mail e un recapito telefonico. L'orario del Corso è quello stabilito dal calendario ufficiale della Facoltà. Lo svolgimento dell'attività didattica è specificato in un cronoprogramma distribuito all'inizio del Corso.

### DIDATTICA INTEGRATIVA, TESI DI LAUREA E JOB PLACEMENT

#### Seminario di Studio:

"Stima dei Costi con la Tecnologia BIM", con la partecipazione di studiosi, esperti e professionisti del settore. Il Seminario è coordinato da Rocco Murro.

#### Laboratorio ed esercitazioni

L'attività di laboratorio riguarda lo svolgimento di sperimentazioni di valutazione. Simulando opportuni contesti di riferimento, si affrontano aspetti problematici relativi alle valutazioni di beni inclusivi, con l'approccio diretto deliberativo, e alle valutazioni di beni esclusivi di prezzo implicito, attraverso la configurazione di mercati ipotetici. Seguendo l'approccio del *Problem Solving*, le esercitazioni, individuali o di gruppo, consistono nello svolgimento: a) di valutazioni immobiliari *market oriented* o di analisi statistiche, finanziarie ed economiche; b) di valutazioni dei costi di costruzione con tecnologia BIM.

#### Tesi di Laurea

Nell'anno accademico in corso le tematiche su cui richiedere l'assegnazione di Tesi di Laurea riguardano: a) la stima di beni immobiliari con metodi e tecniche internazionali; b) la stima dell'apprezzamento sociale di beni immobiliari di comunità. E' possibile richiedere la correlazione per Tesi di Laurea svolte in altre discipline del Corso di Laurea.

#### Job Placement

I nominativi degli studenti che conseguono la Laurea in Economia ed Estimo Civile vengono segnalati, previo consenso degli interessati, ad istituzioni, società ed organismi pubblici e privati impegnati nel settore della valutazione.

### STRUTTURA DIDATTICA

#### Prof. Saverio Miccoli

Svolge attività didattica e di ricerca nel settore della Valutazione Economica dei Progetti e dei Beni Immobiliari.

Ordinario nell'Università degli Studi di Roma La Sapienza. Direttore del Master in "Valutazione di Fattibilità dei Progetti" e del Corso di Formazione in "Valutazione Economica dei Beni Immobiliari", docente nel Master in "Economia e Gestione Immobiliare" – Università di "Torvergata", in Dottorati di Ricerca e nella Scuola di Specializzazione in "Beni Naturali e Territoriali".

Coordinatore Nazionale e Responsabile Scientifico di Programmi di Ricerca di Rilevante Interesse Nazionale cofinanziati dal MIUR, è autore di 295 Risultati della Ricerca Scientifica. Componente del Consiglio Scientifico del Centro Studi di Estimo ed Economia Territoriale (Ce.S.E.T.), Condirettore della rivista *Aestimium*, Membro e Socio fondatore della Società Italiana di Estimo e Valutazione (SIEV).

Docente nella Scuola Superiore di Economia e Finanze "Ezio Vanoni" del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Membro Effettivo della Commissione Censuaria Centrale – Ministero Economia e Finanze.

Gli conferiscono incarichi professionali Istituzioni e Società Pubbliche di primaria importanza.

#### Rocco Murro, Ph.D

Professore a contratto di "Estimo" presso il Corso di Laurea in "Ingegneria dell'Edilizia e del Territorio" della Facoltà Ingegneria - Università degli Studi di Roma "La Sapienza". Ha conseguito l'Abilitazione Scientifica Nazionale di Professore Associato in Estimo.

Dottore di Ricerca in "Riqualificazione e Recupero Insediativo", svolge attività di studio sulle tematiche delle valutazioni inclusive e delle stime immobiliari in condizioni di incertezza, rischio e instabilità dei mercati. È autore di diverse pubblicazioni. Collaboratore esterno del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ha collaborato all'organizzazione e al coordinamento scientifico di Seminari di Studio e Convegni internazionali.