

Laboratorio di Costruzione dell'Architettura 1

Modulo di Economia ed Estimo Civile

INTRODUZIONE AL CORSO



Università
degli Studi
di Ferrara

Prof. Aurora Ruggeri
Università degli Studi di Ferrara
a.a. 2022-2023

Il modulo

Laboratorio di costruzione dell'architettura I

Tecnologia dell'architettura

- 84 ore
- 7 crediti formativi

Tecnologia dei sistemi strutturali

- 24 ore
- 2 crediti formativi



Modulo di Economia ed Estimo Civile

- 24 ore
- 2 crediti formativi

Il percorso formativo

II ANNO



Laboratorio di costruzione dell'architettura I

Modulo di Economia ed Estimo Civile

- 24 ore
- 2 crediti formativi

IV ANNO



Laboratorio di costruzione dell'architettura II

Modulo di Valutazione Economica dei Progetti

- 24 ore
- 2 crediti formativi

V ANNO



Estimo e valutazione economica dei progetti

Modulo di Estimo

- 70 ore
- 7 crediti formativi

Modulo di Diritto Urbanistico

- 20 ore
- 2 crediti formativi

Il programma del corso

1

I PARTE

- ✓ Cosa è **l'Estimo**
- ✓ Cosa è **la Valutazione economica** dei progetti?
- ✓ Il ruolo **dell'architetto**
- ✓ Definizioni di **valore, costo, e prezzo** di scambio
- ✓ I **principi** dell'estimo
- ✓ **Procedimenti di stima** diretti e indiretti

2

II PARTE

- ✓ Il **costo di costruzione**
- ✓ Il **costo di produzione**
- ✓ I **metodi di stima** del costo di costruzione
- ✓ I **procedimenti** diretti e indiretti

Il programma del corso

3

III PARTE

- ✓ I metodi di stima indiretti
- ✓ Il **computo metrico estimativo** ←
- ✓ Applicazione pratica al progetto

Extempore 5

Realizzazione di un **computo metrico estimativo** per
STIMARE il **COSTO DI COSTRUZIONE** di un elemento
tecnologico del progetto

Il calendario del corso

Modulo di Economia ed Estimo Civile

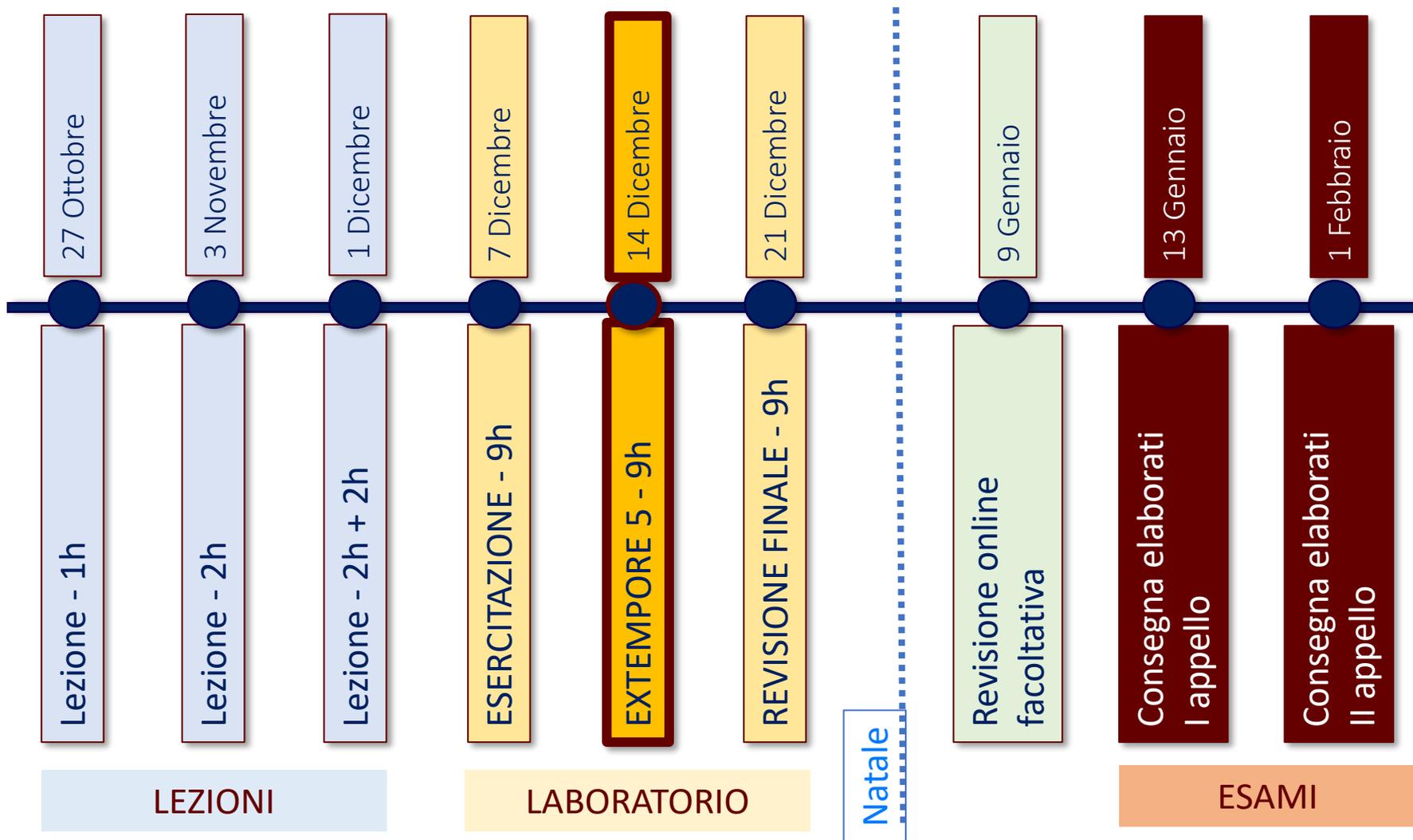
□ Modulo Estimo di 24 ore

- 7h lezione frontale (1+2+4)
- 9h esercitazione (sui tre laboratori)
- 9h extempore (sui tre laboratori)
- 9h revisione finale (sui tre laboratori)

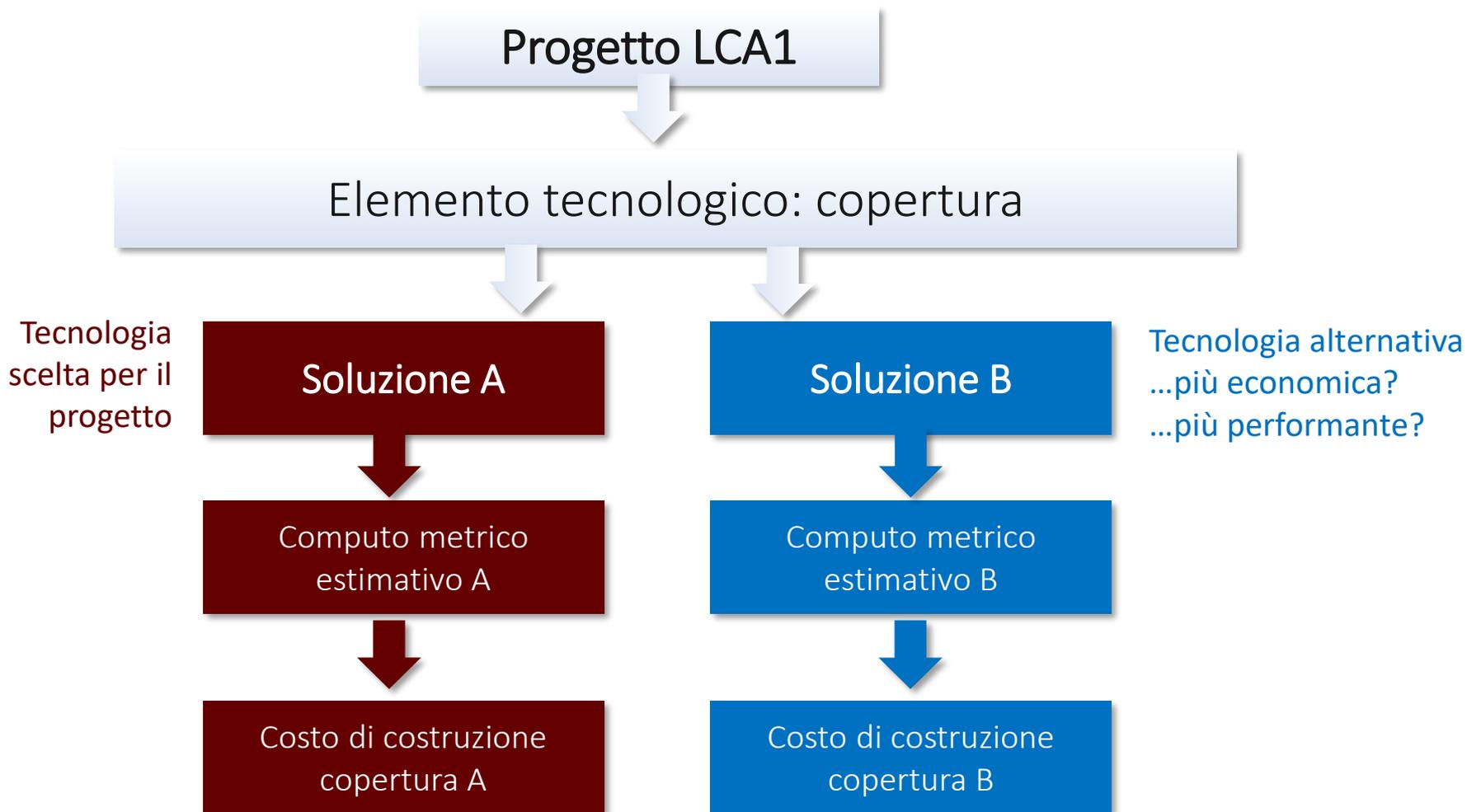
- revisione online facoltativa

- Correzione extempore e risultati online

Il calendario del corso



L'esercitazione



L'esercitazione

Costo di costruzione
copertura A



Costo di costruzione
copertura B



- ✓ Quanto **costa** realizzare la copertura?
- ✓ Costo di costruzione (€)
- ✓ Costo di costruzione unitario (€/mq)
- ✓ Quale tecnologia è più **conveniente**?
- ✓ Quale è più **performante**?
- ✓ Quale soluzione rappresenta il miglior rapporto **costo-efficacia**?

Contatti

MAIL:



MAIL PERSONALE

aurora.greta.ruggeri@gmail.com



~~MAIL IUAV~~

~~aruggeri@iuav.it~~



~~MAIL UNIFE DOCENTI~~

~~aurora.ruggeri@unife.it~~



MAIL UNIFE EDU

aurora.ruggeri@edu.unife.it



~~MAIL UNIPD~~

~~aurora.ruggeri@phd.unipd.it~~

INTRODUZIONE

ESTIMO



Cos'è l'estimo: una definizione

L'Estimo è la parte della **scienza economica** definibile come l'insieme dei **principi logici e metodologici** che regolano, e quindi consentono, la **motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici**, espresso in moneta.

(cit. da C. Forte, B. De Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1974.)

Cos'è l'estimo: una definizione

➤ scienza economica



Area interdisciplinare
(scienza dell'architettura +
scienze economiche)

➤ principi logici e metodologici



Metodi e
procedure

➤ formulazione del giudizio di
stima del valore



Quanto vale?
Quanto costa?

➤ dei beni economici



Immobili (mercato
immobiliare)

➤ espresso in moneta



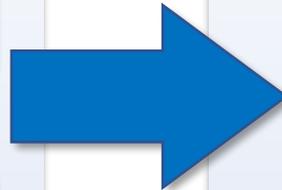
€, €/mq

I valori dei beni economici

VALORI PRINCIPALI

Valore di mercato

Valore di costo



VALORI DERIVATI

Valore di trasformazione

Valore complementare

Valore di surrogazione

I valori dei beni economici

V_m

Valore di mercato



Quanto **vale** l'immobile?

Quale è il **valore economico** del bene?

A quanto potrebbe essere **compravenduto**?

V_k

Valore di costo



Quanto **costa**?

Quanto costa costruire l'immobile?

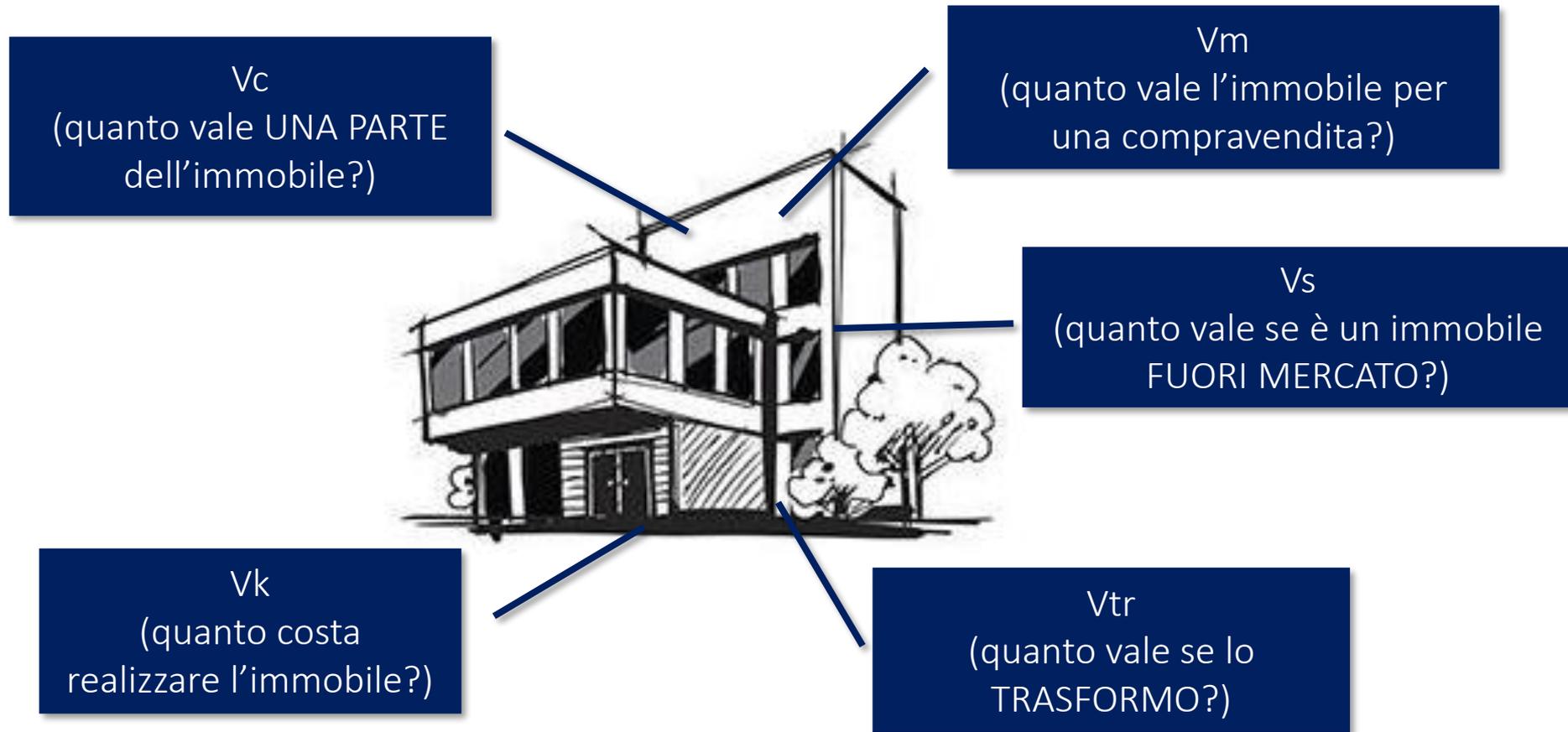
Quanto costa remunerare i **fattori di produzione**?

I valori dei beni economici



I valori dei beni economici

...formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta (€).



I valori dei beni economici

ESTIMO



STIMA del VALORE di un
bene

Il modulo di LCA

Laboratorio di costruzione dell'architettura I

Modulo di Economia ed Estimo Civile



INTRODUZIONE

VALUTAZIONE ECONOMICA

DEI PROGETTI

La valutazione economica

La **valutazione economica** è quella disciplina che consente di esprimere un **giudizio di convenienza / di fattibilità economica** riguardo un investimento immobiliare.

Nella valutazione economica si utilizzano le **informazioni prodotte dall'Estimo** come dati di partenza per elaborare le **analisi di fattibilità**.

- E' **economicamente conveniente** fare una certa operazione immobiliare?
- E' **economicamente fattibile/sostenibile** un determinato progetto architettonico?
- I **ricavi** superano i **costi**?

La valutazione economica

Fattibilità economica?

Tempo di rientro
dell'investimento iniziale?



Analisi di progetti alternativi:
quale è più conveniente?

Profitto?
(Ricavi – Costi)

Controllo cash inflows e
cash outflows

La valutazione economica

VALUTAZIONE
ECONOMICA



ESPRIMERE un giudizio di
CONVENIENZA economica

Il modulo di LCA

Laboratorio di costruzione dell'architettura I
Modulo di Economia ed Estimo Civile



Due soluzioni
tecnologiche alternative

Costo di
COSTRUZIONE

VS

Prestazione
ENERGETICA



Quale giudichiamo
migliore?