



<b>Denominazione</b>	METODI DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI
<b>Moduli componenti</b>	-
<b>Settore scientifico-disciplinare</b>	ICAR/22
<b>Anno di corso e semestre di erogazione</b>	2° anno, 2° semestre
<b>Lingua di insegnamento</b>	-
<b>Carico didattico in crediti formativi universitari</b>	9
<b>Numero di ore di attività didattica frontale</b>	72
<b>Docenti</b>	Paola Amoruso (9 CFU)
<b>Risultati di apprendimento specifici</b>	<p>Il corso di Metodi di Valutazione Economica dei Progetti ha l'obiettivo di fornire agli studenti le principali tecniche di analisi economica e i principi di base applicati al mercato immobiliare, con un focus al comparto industriale e commerciale, acquisendo gli strumenti metodologici necessari alla valutazione della fattibilità dei progetti nell'ambito immobiliare, in termini di convenienza economica, quindi rispetto ad investimenti alternativi, e di compatibilità, rispetto alla capacità di spesa di committenti pubblici e privati.</p> <p><i>Conoscenza e capacità di comprensione.</i> Al termine del corso gli studenti comprenderanno i principi che guidano il comportamento degli attori pubblici e privati nella scelta fra alternative progettuali afferenti al comparto immobiliare ed urbanistico.</p> <p><i>Capacità di applicare conoscenza e comprensione.</i> Gli studenti saranno quindi in grado di stimare il valore di asset immobiliari attraverso l'applicazione delle metodologie proprie della disciplina estimativa, riconosciute dagli standard internazionali e nazionali. Attraverso queste attività nonché ricorrendo ad analisi qualitative e quantitative, gli studenti sapranno valutare con un approccio ingegneristico-gestionale la convenienza economica di progetti/investimenti.</p> <p><i>Autonomia di giudizio e pensiero critico.</i> Gli studenti acquisiranno la capacità di esprimere il giudizio di convenienza nel confronto di molteplici alternative progettuali tramite l'utilizzo delle principali tecniche di valutazione e di scegliere quella che meglio si adatta agli obiettivi degli investitori.</p> <p><i>Capacità comunicative.</i> Gli studenti acquisiranno abilità comunicative attraverso una partecipazione attiva alle lezioni frontali, favorita dalla discussione partecipata di casi studio e dalla presentazione da parte di tutti i membri del gruppo di project work svolti durante il semestre, con una particolare attenzione alla capacità di sintesi e di analisi critica del lavoro svolto.</p> <p><i>Capacità di apprendimento.</i> L'obiettivo del corso è di fornire agli studenti gli strumenti metodologici e operativi per verificare la fattibilità economica e finanziaria dei progetti/investimenti da realizzare sulla città e sul territorio da un punto di vista ingegneristico-gestionale.</p>
<b>Programma</b>	<p><b>Modulo 1: Fondamenti di Economia.</b> Premessa: ruolo e funzioni della Valutazione Economica dei Progetti. Cenni di Economia. Principi e definizioni fondamentali. Domanda, offerta e formazione del prezzo. Forme di mercato. Esempi e Applicazioni: l'uso dell'analisi del punto di pareggio per un'immediata valutazione della fattibilità finanziaria di un investimento immobiliare.</p> <p><b>Modulo 2: Mercato immobiliare e stime di beni immobiliari.</b> Funzionamento del mercato immobiliare e principali elementi caratterizzanti. Teoria e metodologia estimativa. Elementi di matematica finanziaria. Il saggio di sconto dell'analisi finanziaria. Il tempo nella valutazione. Stima dei flussi di cassa. Il valore di mercato: procedimenti sintetici e analitici. Criterio comparativo e criterio reddituale. Il costo di costruzione: stima analitica e sintetica del costo. Criterio di</p>



	<p>stima del costo di costruzione. Il deprezzamento. Il cronoprogramma di un progetto. Stima del valore di trasformazione.</p> <p>Esempi e applicazioni: Determinazione del valore di mercato di asset a destinazione industriale/commerciale.</p> <p><b>Modulo 3: Valutazione della fattibilità economica finanziaria del progetto.</b></p> <p>Scelte economiche nei progetti e negli investimenti. Gli attori interessati alla realizzazione di progetti: l'operatore pubblico, l'operatore privato, il partenariato Pubblico-Privato. Criteri di valutazione dell'analisi finanziaria ed economica: Valore Attuale Netto (VAN), rapporto Benefici/Costi (B/C), Tasso di Rendimento Interno (TIR). Stima dei ricavi e dei costi finanziari. Sostenibilità finanziaria di un progetto (DSCR e LLCR). Piano economico finanziario. Analisi di investimenti alternativi. Strumenti di supporto alle decisioni: le analisi multicriteriali.</p> <p>Esempi e Applicazioni: studio di fattibilità e analisi di progetti sul territorio.</p>
<b>Tipologie di attività didattiche previste e relative modalità di svolgimento</b>	<p>L'insegnamento sarà strutturato in tre modalità prevalenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lezioni frontali volte a trasmettere i principi teorici, le definizioni, i concetti fondamentali, i riferimenti normativi;</li><li>- Studio di casi applicativi commentati dal docente al fine di analizzare i risvolti pratici delle discipline affrontate;</li><li>- Project work che gli studenti potranno affrontare singolarmente o in gruppi per confrontarsi in maniera attiva con le principali tematiche e gli strumenti utili nella valutazione economica dei progetti.</li></ul>
<b>Metodi e criteri di valutazione dell'apprendimento</b>	<p><b>Modalità studente frequentante</b></p> <p>La valutazione dell'apprendimento per gli studenti frequentanti prevede un colloquio orale basato sulla presentazione di project work, da poter svolgere individualmente o in gruppo durante il semestre, relativi ad argomenti del programma del corso. I project work incideranno nella misura del 60% alla determinazione del voto finale per gli studenti frequentanti. Il restante 40% della valutazione si baserà su una prova orale riguardante i diversi argomenti affrontati durante il corso e terrà conto della capacità di argomentazione e riflessione critica delle risposte.</p> <p><b>Modalità studente non frequentante</b></p> <p>La valutazione di apprendimento per gli studenti non frequentanti prevede una prova orale sull'intero programma del corso e la preparazione da parte degli studenti di project work individuali riguardanti argomenti del corso. La valutazione del colloquio orale terrà conto della capacità di argomentazione e riflessione critica delle risposte.</p>
<b>Criteri di misurazione dell'apprendimento e di attribuzione del voto finale</b>	<p>La valutazione dell'apprendimento prevede l'attribuzione di un voto espresso in trentesimi.</p> <p>Per superare l'esame con un voto prossimo a 18/30, lo studente deve dimostrare di disporre delle conoscenze fondamentali della materia in tema di convenienza economica e fattibilità dei progetti, tecniche quantitative e qualitative di valutazione economica dei progetti, metodologie di stima immobiliare.</p> <p>Per conseguire un punteggio pari o superiore a 27/30, lo studente deve invece dimostrare di aver acquisito una buona/ottima conoscenza di tutti gli argomenti trattati durante il corso, essendo in grado di ricordarli in modo logico e coerente. La lode sarà valutata in base al livello di approfondimento e analisi critica degli argomenti trattati durante la prova orale e per gli studenti che abbiano già conseguito la valutazione complessiva di 30/30.</p> <p>Per gli studenti frequentanti la valutazione dei colloqui orali si basa nella misura del 60% sul project work e nella misura del 40% sulla discussione degli argomenti del programma.</p>
<b>Propedeuticità</b>	-
<b>Materiale didattico utilizzato e materiale didattico consigliato</b>	<p>Copiello S. (2011), Progetti urbani in partenariato. Studi di Fattibilità e Piano economico finanziario, Alinea, Firenze.</p> <p>Commissione Europea (2014) Guida all'analisi costi-benefici dei progetti d'investimento. Strumento di valutazione economica per la politica di coesione 2014-2020.</p> <p>Del Giudice V., Estimo e valutazione economica dei progetti. Profili metodologici e applicazioni al settore immobiliare, Editore: Loffredo, Anno edizione: 2015</p> <p>Hoesli M. e Morri G.: Investimento immobiliare. Hoepli, Milano 2015.</p>



Manganelli B. (2014), La valutazione degli investimenti immobiliari. L'analisi del mercato. Le tecniche di valutazione. Il controllo del rischio, Milano, Franco Angeli.

Morri G., Benedetto P., Valutazione immobiliare, Editore: Egea, Anno edizione: 2017

Slide prodotte dal docente e distribuite agli studenti precedentemente alle lezioni.