

Valutazione dei progetti immobiliari ed ambientali

(ex Complementi di Economia ed Estimo)

Corso di laurea magistrale: Ingegneria civile
a.a. 2019-2020

- Obiettivi formativi (Risultati di apprendimento attesi)
- Modalità di effettuazione della prova finale
- Programma
- Materiale didattico

Obiettivi formativi

Obiettivi formativi generali:

- Acquisire una conoscenza di base dei metodi di valutazione dei progetti, a livello privatistico e pubblico

Prerequisiti: Conoscenza della microeconomia e della metodologia estimativa di base.

Crediti Formativi: 9

I RISULTATI DI APPRENDIMENTO ATTESI

CONOSCENZA E COMPRESIONE:

Lo studente acquisirà, mediante le lezioni in aula, conoscenza e comprensione della teoria e della pratica della valutazione dei progetti immobiliari e ambientali, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- Bilancio aziendale (stato patrimoniale; conto economico; riclassificazione; indici);
- Valutazione monetaria dei progetti (Valutazione economica e finanziaria, privata e pubblica);
- Valutazione non monetaria e multicriteriale dei progetti);
- Business Plan (Progetto; impresa; mercato di riferimento; prodotto/servizio; strategia; struttura produttiva; organizzazione; previsioni economico- finanziarie).
- Valutazione ambientale (Valore economico totale, esternalità, beni pubblici. Criteri e metodi di valutazione dei beni ambientali);
- Valutazione del danno ambientale, VIA e VAS;

CAPACITA' DI APPLICARE CONOSCENZA E COMPRESIONE

Lo studente acquisirà abilità pratica valutativa, mediante le esercitazioni in aula, con particolare riferimento ai seguenti campi di attività:

- lettura critica di un bilancio, analisi di riclassificazione e calcolo di indici di bilancio;
- redazione di relazioni riguardanti valutazioni di progetti immobiliari e ambientali, giudizi di convenienza di investimenti; valutazioni multicriteriali;
- lettura critica e redazione di Business Plan, a livello di base.

AUTONOMIA DI GIUDIZIO, ABILITA' COMUNICATIVE E CAPACITA' DI APPRENDIMENTO

Lo studente acquisirà, mediante le esercitazioni di gruppo, la capacità di:

- Agire, comunicare e valutare, con spirito critico e autonomia di giudizio, in procedimenti di valutazione di progetti e Business Plan, nel rispetto dei principi deontologici della professione estimativa.

Modalità di verifica dell'apprendimento

Le prove d'esame sono volte a verificare il livello di raggiungimento dei citati RAA

Sono previste quattro prove scritte:

- **Analisi del bilancio**
- **Analisi degli investimenti**
- **Analisi multicriteriale**
- **Valutazione dei beni ambientali**

e una presentazione di elaborato

- **sul Business Plan (BP)**

MODALITA' DI VERIFICA DELL'APPRENDIMENTO

- 1) Analisi del bilancio aziendale, (peso: 0,25). La prova è costituita da circa 10 domande a risposta multipla (4 risposte; penalizzazione di 0,25 per ogni risposta errata), per verificare la conoscenza del significato e della struttura dei documenti del bilancio. Inoltre, la prova prevede un esercizio di riclassificazione di un bilancio, per verificare la capacità di lettura pratica del bilancio e di calcolo di indici (1.1.; 2.1.).
- 2) Analisi degli investimenti, (peso: 0,25). La prova è costituita da circa 10-15 domande a risposta multipla (4 risposte; penalizzazione di 0,25 per ogni risposta errata) sulla teoria e pratica dell'Analisi degli investimenti per verificare la conoscenza della struttura di un problema di analisi di investimento. Inoltre, la prova prevede un esercizio di analisi di un progetto, per verificare la capacità di valutazione della fattibilità (1.2.; 2.2.).
- 3) Analisi multicriteriale (AMC) dei progetti, finalizzata a verificare il possesso della capacità di impostare una valutazione non monetaria basata su un insieme di attributi diversi (peso: 0,15). La prova è costituita da circa 5-10 domande a risposta multipla (4 risposte; penalizzazione di 0,25 per ogni risposta errata) sulla teoria e pratica dell'AMC. La prova prevede un esercizio di analisi di un progetto, per verificare la capacità di individuazione dell'alternativa più adeguata rispetto agli obiettivi (1.3.; 2.2.),
- 4) Presentazione di un BP (peso: 0,25). La prova prevede la redazione e la presentazione in gruppo di un semplice BP, su argomento a scelta, per verificare la capacità di collegare i diversi aspetti del progetto (1.4. e 2.3.)
- 5) Valutazione dei beni ambientali, del danno ambientale, VIA, VAS, VINCA (peso: 0,10). La prova è costituita da circa 5-10 domande a risposta multipla (4 risposte; penalizzazione di 0,25 per ogni risposta errata) finalizzate a verificare il possesso delle conoscenze dei metodi di quantificazione monetaria alle esternalità ambientali e delle procedure per valutare opere, piani e progetti (1.5. e 1.6.).

MODALITA' DI VERIFICA DELL'APPRENDIMENTO

- Per superare ciascuna prova è necessario acquisire almeno 16/30 su un massimo di 32/30.
- Il tempo previsto per ciascuna prova è di 45 minuti.
- Non è consentito consultare testi o utilizzare PC, smartphone, calcolatrici.
- Sono previste domande volte a verificare autonomia di giudizio, spirito critico e rispetto dei principi deontologici (3.1.).
- L'insieme delle verifiche è volto a valutare se lo studente abbia compreso gli argomenti e acquisito competenza interpretativa di fronte a casi concreti.
- La soglia della sufficienza è raggiunta quando lo studente dimostra la comprensione della teoria nelle linee generali e la capacità di applicare correttamente i metodi.
- Al di sotto di tale soglia, la prova risulta insufficiente.
- La valutazione è tanto più elevata quanto più le risposte mostrano l'acquisizione di tali capacità.
- Il voto finale è dato dalla media pesata dei cinque punteggi.
- Per superare l'esame complessivo è necessario acquisire un punteggio minimo di 18/30.
- Qualora una delle tre prove risulti inferiore a 16/30 è necessario ripeterla.
- Le prove superate hanno validità di un anno.
- È previsto un (eventuale) esame orale aggiuntivo per approfondimenti su aspetti particolarmente critici negli esiti delle prove scritte.
- Lo studente, oltre alla conoscenza della teoria e dei metodi, è tenuto a mostrare una sufficiente capacità argomentativa.

Programma (vedi scheda insegnamento)

- Il bilancio aziendale (conto economico e stato patrimoniale; indici di bilancio)
- Valutazione privata e pubblica dei progetti d'investimento
 - analisi degli investimenti
 - analisi costi benefici
 - analisi multicriteriale
- Valutazione ambientale, VIA e VAS
- Il piano di business (business plan)
- Approfondimenti di estimo speciale

Materiale didattico

A) TESTO: V. Gallerani: Manuale di Estimo, McGraw-Hill. (nuova ed.)

- **Capitolo 19 Valore economico totale, esternalità, beni pubblici**
- **Capitolo 20 Criteri e metodi di valutazione dei beni ambientali**
- **Capitolo 21 Valutazione del danno ambientale**
- **Capitolo 22 Valutazione di impatto ambientale e valutazione ambientale strategica**
- **Capitolo 23 Valutazione privata degli investimenti**
- **Capitolo 24 Valutazione pubblica degli investimenti**

B) Bilancio: materiale distribuito dal docente

C) Piano di business: materiale distribuito dal docente

1) NOTA BENE: le presentazioni PPT delle lezioni non sono sufficienti a superare l'esame.

2) ATTENZIONE: Il vecchio testo ("Gallerani, Zanni, Viaggi: Manuale di Estimo, McGraw-Hill, prima ed."),

non contiene tutti i capitoli necessari, ma solo i seguenti due:

- **Capitolo 20 Valutazione economica dei progetti**
- **Capitolo 21 Valutazione ambientale dei progetti**

Orario lezioni

- Lunedì 14.00 - 16.30 AULA 3
- Martedì 16.30 - 19.00 AULA 3
- Mercoledì 16.30 - 19.00 AULA 4

Date appelli (da confermare)

1° appello:	gennaio 2020 (con esoneri)
2° appello:	febbraio 2020
3° appello:	giugno 2020
4° appello:	luglio 2020
5° appello:	settembre 2020
6° appello:	novembre 2020

ESONERO IN PRE-APPELLO (novembre/dicembre 2019)

- Chi partecipa all'esonero e non lo supera, non potrà ripresentarsi all'appello di gennaio**
- Potrà ripresentarsi solo al 2° appello (febbraio)**

Orario ricevimento

Fino a dicembre 2019

- martedì 14.30-15.30
- mercoledì 14.30-15.30

Da gennaio 2020 su appuntamento

fine