

# **Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura**

## **Il Programma di Estimo (corso A, prof. Marco Jodice) A.A. 2006/2007**

### **1. Obiettivi del corso**

La dottrina estimativa non è componente trascurabile della progettazione e all'autore del progetto non è concesso di restare estraneo al processo di trasformazione che condurrà al prodotto finito, anzi: le esigenze della produzione edilizia fanno sì che il professionista sia sempre presente con le sue conoscenze tecniche, legali ed economiche; dal momento della decisione a quello della consegna alla committenza dello spazio modificato.

Da solo, o assistito da altri professionisti specializzati, l'architetto si troverà a concepire un oggetto che dovrà fare i conti con le limitazioni che le leggi dell'economia impongono e non si vedono differenze di comportamento se l'oggetto progettato avrà una utilizzazione privata piuttosto che pubblica.

Troppo spesso l'iniziale trascuratezza dei problemi economici connessi con la realizzazione del progetto richiede l'introduzione in corso d'opera di modifiche tali da rendere non più riconoscibile il disegno originale.

Il corso si propone di rendere evidenti questi concetti e di fornire gli strumenti di base per un corretto approccio economico alla progettazione.

### **2. Argomenti trattati**

L'Estimo è applicazione diretta di cognizioni economiche allo specifico della nostra professione e non sarà possibile, quindi, parlare di Estimo se prima non si assumono i fondamenti dell'economia. Il corso, propedeuticamente, tratterà dunque de:

- a. i concetti di "bene", di "bisogno" e di "utilità";
- b. il concetto di mercato, le leggi economiche che lo regolano e il prezzo di mercato;
- c. i rapporti tra la domanda, l'offerta ed il prezzo di mercato dei beni;
- d. la produzione in genere, quella edilizia in particolare, il costo di produzione;
- e. il mercato edilizio (delle terre e dei manufatti).

Assunti questi concetti fondamentali, sarà possibile affrontare i temi afferenti la dottrina e la tecnica delle valutazioni:

- f. la stima del valore di mercato dei terreni e dei manufatti;
- g. la stima del valore di costo di un manufatto (dalla nuova edilizia al recupero e al restauro);
- h. la stima del valore complementare;
- i. la stima del valore di trasformazione.

### **3. Modalità della didattica**

Le lezioni non si limiteranno all'esposizione dei temi ma, con l'aiuto di osservazioni ed esercitazioni, cercheranno di rendere evidente la continua interazione esistente tra loro e tra questi e l'esercizio della professione di architetto.

Il primo blocco di lezioni (a-e) occuperanno il primo mese di lezioni per un totale di circa 12 ore, il secondo il restante spazio temporale.

### **4. Le prove intermedie e la prova finale**

Come accennato, alle lezioni si affiancheranno alcune esercitazioni (di matematica finanziaria nel primo periodo e, nel secondo, di stima del valore di mercato e del valore di costo consistente nella redazione di un piccolo progetto da portare alla esecutività necessaria e sufficiente alla compilazione del suo computo metrico estimativo).

La revisione delle esercitazioni srà possibile sia nelle aule di lezione che nell'aula R4 della sede di San Niccolò.

Si è amessi a sostenere l'esame orale una volta che si sono completate le esercitazioni assegnate.

#### **5. Bibliografia essenziale**

- 1) Luciano Fabbri: **Estimo Civile e Urbano**, Edizioni Medicea, Firenze 2000
- 2) AA.VV.: **Esercizio Professionale per Architetti**, Edizioni Medicea, Firenze 1998
- 3) <http://web.taed.unifi.it/estimo/jodice/>