

Università degli Studi di Firenze
Facoltà di Architettura

Corso di Estimo ed Esercizio Professionale
Prof. Mario Preti
Programma del Corso A.A. 2006 2007

Il Corso tratta le tematiche dell'Estimo per Architetti , con fondamenti di Economia Edilizia ed Urbana. In particolare si sviluppano l'Estimo civile, Urbano e del territorio; le problematiche della Valutazione fino alle metodiche della Valutazione di Impatto Ambientale. Si cura più che l'aspetto meramente teorico della materia quello applicativo, in relazione ai problemi professionali. Si approfondiscono le conoscenze del Mercato e della Produzione edilizia attraverso esercitazioni pratiche. L'Esercizio Professionale spiegherà le procedure progettuali post disegno esecutivo con le tematiche dell'appalto (Legge e regolamento LLPP) la direzione dei lavori, il collaudo, i fattori legislativi. Si tratteranno anche le tematiche Europee per il libero insediamento degli Architetti nei Paesi dell'Unione Europea.

Bibliografia consigliata:

Estimo civile e urbano di L. Fabbri, ed. Medicea, Firenze.
Esercizio Professionale per Architetti, Autori Vari, ed. Medicea, Firenze.

Orientamenti:

Richard Rogers: Città per un piccolo pianeta, Kappa edizioni.
Paul Seabright: In compagnia degli estranei (una storia naturale della vita economica)
Codice edizioni.
Tiziano Terzani: Asia, ed. Longanesi.

Organizzazione del Corso:

Prima esercitazione:	stima del valore di mercato di un immobile (in gruppo);
Seconda esercitazione:	ricerca del costo di costruzione di edifici (in gruppo);
Terza esercitazione:	ricerca di documenti sul WEB su argomenti chiave del corso (in gruppo);
Quarta esercitazione:	commento alla Economia (personale)
Sintesi finale:	considerazioni sulla Economia del progetto edilizio o urbano (personale).

Modalità di Esame

Ogni esercitazione e il lavoro di corso vengono valutati come parte dell'Esame, e discussi in quella sede. **La parte di esercizio Professionale sarà svolta oralmente.**

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE

Schema di svolgimento

- 1 - Identificazione del bene,
- 2- Proprietà e riferimenti contrattuali
- 3- Peculiarità contrattuali, servitù attive e passive, vincoli
- 4- Identificazione catastale
- 5- Descrizione delle caratteristiche estrinseche del bene
- 6- Descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene
- 7- Superfici reali e convenzionali in riferimento al mercato locale
- 8- Identificazione dei dati urbanistici del bene
- 9- Legittimità urbanistica del bene
- 10- Regime d'uso del bene (libero, occupato, altro
- 11- Considerazioni generali sul mercato immobiliare locale e di zona
- 12- Analisi (con accertamenti puntuali) del mercato immobiliare relativo al bene
- 13- Conclusioni della stima con determinazione del più probabile prezzo
- 14- Data e firma

Gruppo di studenti

Cognome	nome	n. matricola
.....		
.....		
.....		
.....		

RICERCA DEI VALORE DI MERCATO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

VALORI PARAMETRICI	COSTO A MQ LORDO	0
	COSTO A MC vuoto x pieno	0
	(Barrare il parametro di riferimento)	

NUOVE COSTRUZIONI

EDILIZIA CIVILE ABITAZIONE PEEP MULTIPIANO	0
EDILIZIA CIVILE ABITAZIONE MEDIA MULTIPIANO	0
VILLETTE E SCHIERE (UNIT. IMMOB. MAX 120 MQ S. U. L.).....	0
VILLE.....	0
EDILIZIA TERZIARIA E DIREZIONALE	0
EDIFICI INDUSTRIALI FINO A 500 MQ	0
EDIFICI INDUSTRIALI OLTRE 500 MQ	0
SCUOLE (SPECIFICARE ELEMENTARI, MEDIE, N. AULE).....	0
PALESTRE	0
EDIFICI PUBBLICI.....	0
EDIFICI PER SERVIZI SOCIOSANITARI.....	0
OSPEDALI.....	0
ALTRO.....	0

RISTRUTTURAZIONE E RESTAURI

EDILIZIA RESIDENZIALE IN CENTRI URBANI	NORMALE	0
	MEDIA	0
	PESANTE	0
EDILIZIA RESIDENZIALE RURALE		0
ALTRO		0

(Barrare con x la tipologia da analizzare. Riportare il costo trovato)

SVOLGIMENTO

Definizione del campo di ricerca. Fonti. Caratteri estrinseci ed intrinseci degli esempi che si analizzano. Analisi dei computi metrici attraverso la costruzione di tabelle di incidenza percentuale dei costi di blocchi di voci sul totale. Successiva eventuale indagine circostanziata di mercato. Conclusioni.

Gruppo di studenti

Cognome	nome	n. matricola
.....		
.....		
.....		

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE
FACOLTA' DI ARCHITETTURA
CORSO DI ESTIMO PROF. MARIO PRETI

RICERCA DI DOCUMENTI SUL WEB SU ARGOMENTI CHIAVE DEL CORSO.

La ricerca si svolge con l'utilizzo di Parole Chiave scelte dal gruppo di studenti passate attraverso Motori di Ricerca. Ad esempio:

Economia Edilizia, Economia Urbana ,Economia Ambientale, Valutazione, Sostenibilità, Città Sostenibile, Ecologia, Edilizia, Energie Alternative, ecc. ecc.

Si rilevano i siti e si scelgono quelli più interessanti attinenti agli argomenti del corso, scaricando i documenti. Infine si redige un commento valutativo di massimo tre cartelle. I documenti in lingua estera non vanno tradotti.

SCHEMA DELLA RICERCA (da svolgere in gruppo):

Parola chiave

Motori di ricerca interpellati

Siti esaminati

Siti scelti e documenti scaricati

Commenti

Conclusioni generali

(si consegna cartaceo + dischetto)

Gruppo di studenti

Cognome

nome

n. matricola

.....

.....

.....

.....

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE
FACOLTA' DI ARCHITETTURA
CORSO DI ESTIMO PROF. MARIO PRETI**

TEMA

COMMENTO ALL'ECONOMIA

Si tratta di un lavoro di sintesi sui temi dell'economia in senso attuale: dalla produzione al mercato, considerando anche particolari aspetti della realtà odierna, come la globalizzazione, in rapporto con la professione di architetto e l'Architettura. Si tratta di sviluppare un solo tema, da contenersi in due o tre cartelle dattiloscritte dove riportare le proprie riflessioni.

Riferimenti bibliografici e siti web.
(Svolgimento Personale)

studente

Cognome

nome

n. matricola

**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE
FACOLTA' DI ARCHITETTURA
CORSO DI ESTIMO PROF. MARIO PRETI**

TEMA

**CONSIDERAZIONI E RIFLESSIONI SULLA ECONOMIA DEL PROGETTO EDILIZIO
O URBANO E AMBIENTALE.**

Si tratta di un lavoro di sintesi finale da contenersi in due o tre cartelle dattiloscritte dove riportare le proprie riflessioni sul rapporto fra l'Economia in senso lato e il progetto.

Riferimenti bibliografici e siti web.

(Svolgimento Personale)

studente

Cognome

nome

n. matricola