

## **Corso integrato di VALUTAZIONE DEL PROGETTO**

Prof. Marta Berni

### **1. Obiettivi del Corso**

#### **1.1. Premessa**

La valutazione sta diventando uno strumento ordinario sia nei processi di decisione che nelle procedure di approvazione associati ai piani urbanistici e alla progettazione architettonica. Possiamo infatti riscontrare che:

- A livello internazionale la normativa dell'Unione Europea condiziona l'accesso ai finanziamenti europei alla effettuazione di consistenti e affidabili valutazioni, adatte a dimostrare l'efficacia delle scelte e l'efficienza dei progetti.
- A livello nazionale la recente legislazione italiana sui programmi di recupero urbano (DM 1/12/1994), sui programmi di riqualificazione urbana DM 21/12/1994), sui programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (DM 8/10/1998, n.1169), e la legge sull'appalto, richiede espressamente che i programmi e i progetti edilizi siano valutati per essere approvati.
- A livello regionale la legge urbanistica della Regione Toscana (L. R. Toscana n. 5 / 1995, "Norme per il governo del territorio" e la successiva L. R. Toscana n. 1 / 2005) ha introdotto la valutazione economica dei piani urbanistici come strumento per operare una scelta razionale tra le possibili soluzioni progettuali, per giudicare la qualità delle scelte e per verificare l'aderenza agli obiettivi.

#### **1.1.a. Obiettivi del modulo di teorie e metodi della valutazione economica**

Il modulo di Teorie e metodi della valutazione economica ha lo scopo di far acquisire allo studente la logica che guida un processo di valutazione, formando un tecnico dotato delle conoscenze teoriche, delle competenze tecniche e delle capacità necessarie alla comprensione, al controllo e alla costruzione di un processo di valutazione che si configura come aiuto al complessivo processo di decisione associato alla progettazione architettonica e urbanistica a scala sub-urbana coerentemente a quanto richiesto dalla recente legislazione, sia livello europeo che nazionale e regionale.

#### **1.2.a Obiettivi di apprendimento del modulo di teorie e metodi della valutazione economica**

Il corso mira a dotare lo studente delle:

- conoscenze metodologiche e teoriche sulla valutazione intesa come processo cognitivo per l'espressione di un giudizio su scelte e comportamenti in base a regole e procedure scientificamente sostenibili;
- competenze tecnico-operative necessarie ad effettuare le valutazioni economiche più adatte alle diverse fasi della progettazione edilizia ed in generale quelle tipicamente riscontrabili nell'attività professionale dell'architetto.

In particolare si forniranno le indispensabili nozioni economiche di base riferite ai processi di progettazione edilizia e di pianificazione urbanistica, i concetti di base della valutazione come disciplina scientifica nonché le principali tecniche di valutazione economica maggiormente utilizzate nei processi di valutazione tipici della progettazione alle varie scale (dall'edificio alla città).

### **1.1.b Obiettivi del modulo di elementi di economia in edilizia**

Il modulo di elementi di economia in edilizia mira a dotare lo studente delle capacità di comprendere gli aspetti economici caratteristici del processo di produzione edilizio e il meccanismo di formazione dei prezzi nel mercato immobiliare.

### **1.2.b Obiettivi di apprendimento del modulo di elementi di economia in edilizia**

Il corso mira a dotare lo studente delle conoscenze teorico-metodologiche relative al processo di formazione dei prezzi e al funzionamento del meccanismo del mercato con particolare riferimento a quello dei fabbricati urbani e al meccanismo di formazione della rendita urbana.

## **2. Argomenti del corso**

### **2.1a Argomenti del modulo di Teorie e metodi della valutazione economica (M 1)**

Il modulo di Teorie e metodi della valutazione economica è organizzato in quattro parti.

La prima parte ha lo scopo di fornire i concetti di base necessari per capire e costruire un processo di valutazione adeguato ai problemi che si incontrano nell'attività professionale nei campi dell'urbanistica e dell'architettura, si tratta quindi di una parte di natura prevalentemente teorico-metodologica, al cui interno saranno affrontati temi quali: la decisione e il processo decisionale; il comportamento razionale; la razionalità assoluta e la razionalità limitata; l'incertezza e la previsione nel processo di decisione; il piano e il progetto (come programmi di produzione e come strumenti di coordinamento); il concetto di valutazione; le tecniche di valutazione economica e finanziaria: l'analisi finanziaria, l'analisi costi benefici l'analisi multicriteriale, ecc..

La seconda parte tratterà della valutazione degli strumenti urbanistici: dopo una introduzione specifica intesa a sottolineare la specificità della valutazione in urbanistica, verrà esaminata in dettaglio la legislazione urbanistica della Toscana (L. R. Toscana n. 5 / 1995, "Norme per il governo del territorio" e la successiva L. R. Toscana n. 1 / 2005) nei suoi aspetti valutativi, con riferimenti e applicazioni a casi specifici.

La terza parte tratterà la valutazione dei programmi e dei progetti edilizi complessi, con particolare riferimento ai Piani di recupero urbano e sarà specificatamente centrata sulla costruzione dell'analisi di fattibilità.

La quarta parte presenterà la valutazione dei progetti di investimento in ambito europeo con particolare riferimento alla valutazione ambientale strategica (Strategic Environmental Assessment, Sea) e all'applicazione dell'approccio del quadro logico.

## **2. 1b Argomenti del modulo di elementi di economia in edilizia (M 2)**

Il modulo elementi di economia in edilizia è organizzato in due parti:

La prima parte tratterà dei concetti fondamentali di economia con particolare attenzione ai meccanismi di formazione dei costi, al funzionamento del mercato immobiliare e alla formazione del prezzo dei fabbricati urbani.

La seconda parte presenterà il meccanismo di formazione della rendita urbana.

### **2. 2. Elenco (provvisorio) delle lezioni**

La prima lezione tratterà: Informazioni generali sul corso: Modalità della didattica. M1: Principali argomenti oggetto del modulo di Teorie e metodi della valutazione economica (M 1). M2: Principali argomenti oggetto del modulo di elementi di economia in edilizia (M 2). Modalità di esame.

La seconda lezione tratterà: M2: Cosa studia l'economia, principi e definizioni fondamentali.

La terza lezione tratterà: M2: Il modello dell'equilibrio economico generale: significato e conseguenze.

La quarta lezione tratterà: M2: Il funzionamento del meccanismo della concorrenza perfetta. Condizioni di equilibrio del consumatore e del produttore.

La quinta lezione tratterà: M2: Il comportamento economico razionale. Il problema della scelta in economia.

La sesta lezione tratterà: M2: I concetti di Decisione, Valutazione e Scelta.

La settima lezione tratterà: M1: Il processo decisionale. Le sei fasi del processo decisionale razionale.

L'ottava lezione tratterà: M1: La prima fase del processo decisionale razionale: la definizione del problema. La seconda fase del processo decisionale razionale: L'analisi del problema. La terza fase del processo decisionale razionale: La valutazione delle informazioni.

La nona lezione tratterà: M1: La quarta fase del processo decisionale razionale: La scelta del piano di azione / scelta delle alternative. La quinta fase del processo decisionale razionale: Attuazione della decisione. La sesta fase del processo decisionale razionale: Controllo e revisione.

La decima lezione tratterà: M1: La razionalità assoluta e la razionalità limitata. I concetti di scelta ottima e di scelta ammissibile.

L'undicesima lezione tratterà: M1: Il concetto di incertezza. Incertezza e processo decisionale.

La dodicesima lezione tratterà: M1: Il concetto di previsione. Il problema della previsione nel processo decisionale.

La tredicesima lezione tratterà: M1: Il Processo decisionale del progetto. Cenni sul Processo decisionale del piano e sul processo di formazione del piano.

La quattordicesima lezione tratterà: M1: Attori del progetto Sistema delle relazioni tra gli attori del progetto.

La quindicesima lezione tratterà: M1: Il progetto come programma di produzione e come struttura di coordinamento.

La sedicesima lezione tratterà: M1: I problemi dell'asimmetria informativa.

La diciassettesima lezione tratterà: M2: le caratteristiche del mercato immobiliare.

La diciottesima lezione tratterà: M2: organizzazione e funzionamento del mercato immobiliare.

La diciannovesima lezione tratterà: M1: Il concetto di valutazione. Le relazioni tra valutazione e processo decisionale. Valutazione e Estimo. Valutazione e Controllo. Valutazione implicita ed esplicita.

La ventesima lezione tratterà: M1: I ruoli della Valutazione in relazione al processo decisionale. Definizione di valutazione come disciplina scientifica. La valutazione come informazione specializzata. Dipendenza della Valutazione dal sistema dei valori.

La ventunesima lezione tratterà: M1: Caratteristiche del processo decisionale della progettazione. Cenni sul processo decisionale della pianificazione. Ruoli e compiti della valutazione nel processo decisionale del progetto e del piano.

La ventiduesima lezione tratterà: M1: Classificazione delle valutazioni. I requisiti di una buona valutazione. Definizione di processo di valutazione. Fasi del processo di valutazione.

La ventitreesima lezione tratterà: M1: L'analisi degli effetti. L'Analisi di Fattibilità.

La ventiquattresima lezione tratterà: M1: Strutturazione del problema valutativo. Definizione di tecnica di valutazione. Il problema della scelta della tecnica di valutazione.

La venticinquesima lezione tratterà: M1: Classificazione delle tecniche di valutazione. Cenni alle tecniche di valutazione più usate.

La ventiseiesima lezione tratterà: M1: L'Analisi Finanziaria: definizioni e funzionamento.

La ventisettesima lezione tratterà: M1: L'Analisi Finanziaria: Principali indici di rendimento dell'investimento e loro determinazione. Limiti di applicazione dell'Analisi Finanziaria e conclusioni.

La ventottesima lezione tratterà: M1: Analisi Costi Benefici: oggetto e campo di applicazione. Efficienza dell'investimento e criteri per misurarla. Il concetto di benessere sociale e sue misure.

La ventinovesima lezione tratterà: M1: I due teoremi dell'economia del benessere e il loro significato. Cause di fallimento del mercato: le esternalità.

La trentesima lezione tratterà: M1: Cause di fallimento del mercato: i beni pubblici puri. La domanda dei beni pubblici puri e il problema della non rivelazione delle preferenze. Cause di fallimento del mercato: Beni meritori e de-meritori.

La trentunesima lezione tratterà: M1: Effetti del progetto di investimento e loro classificazione. Il problema della valutazione degli effetti tangibili e intangibili del progetto di investimento.

La trentaduesima lezione tratterà: M1: Individuazione e quantificazione del saggio sociale di sconto. I principali criteri di investimento: il Valore attuale netto. Il rapporto benefici costi il tasso di rendimento interno.

La trentatreesima lezione tratterà: M1: Aspetti positivi e negativi dei tre principali criteri di investimento. Scelta del criterio di investimento. Conclusioni sull'analisi costi benefici.

La trentaquattresima lezione tratterà: M1: La trentacinquesima lezione tratterà: M1: La valutazione dei progetti complessi.

La trentacinquesima lezione tratterà: M1: La valutazione dei progetti di dimensione urbana, alcuni casi studio.

La trentaseiesima lezione tratterà: M2: La categoria distributiva della rendita. La rendita agricola: cenni storici.

La trentasettesima lezione tratterà: M2: Il meccanismo di formazione della rendita agricola assoluta. Il meccanismo di formazione della rendita agricola differenziale.

La trentottesima lezione tratterà: M2: La rendita edilizia, cenni storici. Rendita sviluppo economico e urbanizzazione.

La trentanovesima lezione tratterà: M2: Il meccanismo di formazione della rendita urbana. Differenze nella formazione della rendita agricola e urbana.

La quarantesima lezione tratterà: M2: La rendita edilizia assoluta. Il meccanismo di formazione della rendita assoluta urbana.

La quarantunesima lezione tratterà: M2: La rendita differenziale urbana. Il meccanismo di formazione della rendita differenziale urbana.

La quarantaduesima lezione tratterà: M2: Il ruolo della rendita nella formazione dei prezzi dei terreni e degli immobili urbani. Conclusioni.

La quarantatreesima lezione tratterà: M1: I principi fondamentali dell'approccio del quadro logico. La matrice del quadro logico. Aspetti positivi e limiti dell'approccio del quadro logico.

La quarantaquattresima lezione tratterà: M1: La valutazione secondo l'approccio del quadro logico la valutazione della pertinenza, della coerenza interna e della sostenibilità di un progetto di investimento.

La quarantacinquesima lezione tratterà: M1: La Valutazione Ambientale Strategica.

La quarantaseiesima lezione tratterà: lezione conclusiva di riepilogo.

### **3. Modalità della didattica**

Il corso è organizzato in lezioni e seminari.

Le lezioni tratteranno degli argomenti di ordine generale, riferiti tanto alla parte teorica che alle due parti applicative, i seminari svilupperanno tematiche più specializzate, anche con la presentazione e discussione di casi studio significativi da parte di esperti esterni.

### **4. Modalità delle prove di verifica intermedie e finali**

L'esame potrà essere svolto, a scelta dello studente, sia con una prova orale sulle tematiche del corso sia con una relazione scritta di tipo applicativo il cui argomento verrà concordato con il docente.

### **5. Bibliografia essenziale**

- 1) Bertin, Giovanni, Decidere nel pubblico, tecniche di decisione e valutazione nella gestione dei servizi pubblici. ETAS libri, Milano, 1989.
- 2) Florio, Massimo, La valutazione degli investimenti pubblici. il Mulino Bologna, 1991.

- 3) Faludi, Andreas, I principi dottrinari della pianificazione: implicazioni per la ricerca sulla valutazione, sta in Lombardo, Silvia ( a cura di), La Valutazione del processo di piano, F. Angeli, Milano, 1995.
- 4) Bentivegna, Vincenzo, Il contributo della valutazione alla razionalità e legittimazione del piano, in Urbanistica n. 105 1995.
- 5) Stellin G. e Rosato P, La valutazione economica dei beni ambientali, Città Studi Edizioni UTET Libreria Srl, Torino, 1998 ( solo la Prima parte da pg. 3 a pag.66)
- 6) M. Berni «L'Analisi Costi Benefici - Aspetti di teoria» dispense (disponibili presso la copisteria Centro A. Z Via Alfani 20 r).

Ulteriori indicazioni bibliografiche e materiali didattici relativi a temi specifici trattati nel corso verranno forniti e illustrati durante il corso.