

Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato

XIV edizione 2008/2009



sistema
qualità
certificato



Il Master Universitario di II livello in “**Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare**” è un Master del Politecnico di Torino ed è gestito da COREP.

Nato nel 1987, il COREP è un Consorzio senza fini di lucro costituito da Politecnico di Torino, Università degli Studi di Torino, Università degli Studi del Piemonte Orientale “A. Avogadro” e da enti locali, associazioni imprenditoriali e importanti realtà industriali.

Il COREP opera come strumento per attuare iniziative di collaborazione fra gli atenei, il mondo della produzione e dei servizi e le istituzioni pubbliche locali, in tre principali aree di intervento: **il trasferimento tecnologico per l'innovazione, la formazione specialistica e di alto livello e i servizi per i consorziati.**

Nel campo della formazione, il COREP realizza Master universitari, rivolti sia a giovani laureati che a professionisti, e corsi brevi di educazione permanente, anche progettati sulla base di specifiche esigenze. A garanzia di serietà e professionalità, COREP dal 1999 è certificato UNI EN ISO 9001:2000 per la progettazione ed erogazione di prestazioni di formazione e dal 2003 alcune sue sedi sono accreditate dalla Regione Piemonte per la Formazione Superiore.

Con il patrocinio e il sostegno di:



Con il sostegno di:



THE CARLYLE GROUP



Si segnala che è attivo un accordo-quadro bilaterale di cooperazione (Delibera della della Facoltà di Architettura 2 del 10/09/02) con il Postgrado in "Desarollo Immobiliarios" dell'Università di Belgrano della città di Buenos Aires (http://www.ub.edu.ar/carreras/default_posgrado.htm)

Direttore:

Prof. Rocco Curto, Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino

Vicedirettrice:

Prof.ssa Cristina Coscia, Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino

Coordinatrice Organizzativa COREP:

Arch. Cons. Diana Rolando

Segreteria Master COREP

C.so Trento, 13 - 10129 Torino

Tel 011.090.51.07 - Fax 011.090.51.10

E-mail: formazione@corep.it

Web: www.formazione.corep.it

SOMMARIO

1. PERCHÉ QUESTO MASTER?	1
2. SBOCCHI PROFESSIONALI	1
3. DESTINATARI E REQUISITI DI INGRESSO	2
4. PERIODO E SEDE	2
5. STRUTTURA DIDATTICA E PROGRAMMA	2
6. COMITATO SCIENTIFICO	3
7. MODALITÀ DI ISCRIZIONE	3
8. SELEZIONE E CONDIZIONI PREGIUDIZIALI PER L'AVVIO	5
9. QUOTA DI ISCRIZIONE	5
10. FREQUENZA, VALUTAZIONE E ATTESTATI	5
11. PROGRAMMA DIDATTICO	6
12. AZIENDE ED ENTI	11

1. PERCHÉ QUESTO MASTER?

Il Master Universitario di II livello in “**Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare**” ha come obiettivo la professionalizzazione dei laureati e degli operatori nel campo immobiliare e catastale, mediante il trasferimento di competenze di natura urbanistica ed economico-estimativa.

Il Master risponde all'esigenza di adeguare le professionalità ai processi in atto nel nostro Paese, che investono settori importanti della pubblica amministrazione e coinvolgono i grandi operatori del mercato immobiliare. Occorre senza dubbio considerare la contemporaneità di più processi: la revisione degli estimi, la dismissione in atto del patrimonio pubblico, la trasformazione e valorizzazione delle grandi aree dismesse o di patrimoni immobiliari, la finanziarizzazione del settore delle costruzioni e la ripresa degli investimenti anche da parte degli operatori internazionali. Tutti questi fenomeni richiedono, oltre ad uno svecchiamento delle mentalità, anche l'utilizzo di strumenti aggiornati e innovativi, non solo di tipo urbanistico e territoriale, ma anche di tipo economico-estimativo, supportati dalle potenzialità offerte dai sistemi informativi e dai modelli di gestione dati. Metodologie e strumenti possono essere ricondotti a precise aree tematiche e settori quali: la Pianificazione e la gestione del territorio; il Mercato immobiliare; le Analisi e la previsione delle domande e dei valori; la Riforma del Catasto e le valutazioni immobiliari; i Sistemi informativi territoriali; la Gestione e la dismissione dei Patrimoni; l'Analisi degli investimenti pubblici e privati.

2. SBocchi PROFESSIONALI

Il corso fornisce una specializzazione professionale nel campo immobiliare, catastale e della gestione territoriale, per la formazione delle competenze operative sia sul versante pubblico sia su quello privato.

Il profilo professionale di riferimento è quello di un tecnico e di un *manager* che può spendere le sue competenze sia presso enti pubblici - che operano a livello nazionale e locale nel settore immobiliare e catastale (Comuni, Regioni, Agenzia del territorio, Agenzia del Demanio) o che operano nell'ambito della pianificazione e gestione territoriale (gli uffici tecnici e urbanistici di enti pubblici) - sia presso società immobiliari e finanziarie private, imprese di costruzione e di progettazione, uffici immobiliari di istituti di credito e assicurativi.

Le figure professionali così formate saranno in grado di impiegare metodi e strumenti innovativi, di carattere tecnico e informatico e di carattere statistico ed economico, che potranno essere utilizzati per la gestione degli Osservatori immobiliari, per le stime di massa, per la valutazione degli investimenti e la gestione dei patrimoni immobiliari.

Detti profili risultano congruenti con le funzioni dirigenziali richieste dalle amministrazioni pubbliche e dalle più importanti società private del settore. Tali istituzioni ricercano persone in grado di utilizzare gli strumenti con cui verificare la fattibilità economico-finanziaria dei progetti (edilizi o di trasformazione territoriale), nonché persone in grado di analizzare il mercato prevedendone le domande e avvicinando i prodotti ad esse.

La figura professionale sopra tratteggiata avrà nei prossimi anni (a livello nazionale e internazionale) sbocchi occupazionali rilevanti in ragione dell'eccezionale dimensione degli investimenti pubblici e privati finalizzati al finanziamento dei progetti di trasformazione, delle grandi opere o di intere aree urbane. Particolare importanza è data dalla contemporaneità del processo di trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni, nonché dalla ridefinizione degli assetti istituzionali degli Enti che tale trasferimento comporta.

3. DESTINATARI E REQUISITI DI INGRESSO

Il Master è aperto ai possessori di Diploma di Laurea di II livello del Nuovo Ordinamento delle seguenti classi: Architettura e Ingegneria Edile (4/S), Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali (10/S), Giurisprudenza (22/S), Ingegneria Civile (28/S), Ingegneria Gestionale (34/S), Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio (38/S), Pianificazione Territoriale Urbanistica e Ambientale (54/S), Scienze dell'Economia (64/S), Scienze Economiche per l'Ambiente e la Cultura (83/S), Scienze Economico-Aziendali (84/S), Storia dell'Arte (95/S); nonché ai possessori di Diploma di Laurea del Vecchio Ordinamento in Architettura (Classe 4), Lettere (Classe 5), Ingegneria Civile e Ambientale (Classe 8), Scienze dell'Economia e della Gestione Aziendale (Classe 17), Scienze Economiche (Classe 28), Scienze Giuridiche (Classe 31).

Potranno inoltre essere ammessi laureati all'estero in possesso di titolo equivalente e professionisti del settore, nonché laureandi a condizione che conseguano il titolo prima dell'inizio del corso

La Commissione Didattica si riserva la possibilità di ammettere l'iscrizione anche di studenti in possesso di Lauree diverse da quelle indicate e di coloro che, pur non presentando i requisiti richiesti, presentino esperienze lavorative e curricula ritenuti di particolare interesse per la Commissione di Selezione.

4. PERIODO E SEDE

Il Master si svolgerà **da gennaio 2009 a dicembre 2009**.

Le lezioni avranno luogo presso COREP, c.so Trento 13 –Torino, e lo stage presso enti e/o aziende del settore.

5. STRUTTURA DIDATTICA E PROGRAMMA

Il Master è annuale, con durata complessiva di **740 ore** così articolate:

- 350 ore di lezioni frontali + 90 ore di formazione a distanza (da Gennaio a Giugno/Luglio 2009);
- 300 ore di stage presso aziende ed enti pubblici e privati (tra Luglio e Dicembre 2009).
Per i professionisti e gli studenti già occupati il luogo di svolgimento dello stage potrà coincidere con il proprio luogo di lavoro.

Per agevolare la partecipazione anche delle persone occupate, il Master prevede una frequenza obbligatoria delle lezioni indicativamente il **venerdì** e il **sabato** (dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00). Solo saltuariamente ci sarà lezione il sabato pomeriggio.

Il programma delle lezioni è organizzato nelle seguenti macroaree:

- Pianificazione territoriale e processi di trasformazione urbana: strumenti e normative
- Mercato immobiliare: segmenti funzionali e caratteristiche della domanda
- Riforma del Catasto e valutazioni immobiliari
- Analisi degli investimenti pubblici e privati
- Stima e valutazione immobiliare
- Aspetti fiscali e di finanza degli investimenti immobiliari
- Redditività e rischiosità degli investimenti
- Sistemi informativi territoriali e geografici
- PC, Internet ed applicativi per il settore immobiliare e catastale

Per accertare le competenze acquisite, il percorso formativo prevede delle verifiche in itinere legate alle diverse aree disciplinari e la discussione di una tesi finale di Master legata all'esperienza dello stage.

6. COMITATO SCIENTIFICO

- Prof. Rocco Curto (Direttore del Master) – Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino
- Prof. Riccardo Bedrone, Ordine degli Architetti della Provincia di Torino
- Dott. Ezio Bruna, Property Capital – Milano
- Ing. Antonio De Santis, Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio – Roma
- Prof. Fabio Minucci, Politecnico di Torino
- Prof. Franco Pellerey, Politecnico di Torino
- Prof. Francesco Prizzon, Politecnico di Torino
- Dott. Leopoldo Civelli, REAG – Agrate Brianza MI
- Ing. Gianni Guerrieri, Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio – Roma

7. MODALITÀ DI ISCRIZIONE

Per iscriversi al Master è necessario compilare la **Domanda di Iscrizione** (il modulo è disponibile all'indirizzo <http://www.mercato.formazione.corep.it/mercato08/iscrizione.html>) che, entro i termini di iscrizione, potrà essere inviata secondo una delle seguenti modalità:

- in formato elettronico (iscrizioni@corep.it)
- via fax (+39. 011/090.51.10)
- consegnata a mano presso la Segreteria Master COREP (Corso Trento, 13 – 10129 Torino)
- spedita in busta chiusa alla Segreteria Master COREP (Corso Trento, 13 – 10129 Torino)

Scadenza iscrizioni: PROROGATA AL 21 Novembre 2008

La domanda di iscrizione, che non è in alcun modo vincolante e ha la sola finalità di ammettere alle selezioni, dovrà essere corredata da alcuni allegati (in formato elettronico o cartaceo, a seconda della modalità scelta).

- **TUTTI GLI STUDENTI** dovranno allegare:
 - la Domanda di Iscrizione (in formato **.doc** o **.pdf**).
 - curriculum vitae secondo lo standard europeo (in formato **.doc** o **.pdf**).
Il curriculum dovrà riportare in calce l'autorizzazione al trattamento dei dati personali (D.Lgs.196/2003) e dovrà essere inviato, anche se già consegnato in formato cartaceo, in formato elettronico **all'indirizzo iscrizioni@corep.it**
 - fotografia formato tessera con indicati nome e cognome sul retro (se la domanda viene spedita in formato elettronico, la fotografia non è obbligatoria, ma dovrà essere consegnata in caso di selezione).
 - copia di un documento di identità in corso di validità (Carta di Identità o Passaporto).
 - Copia del Codice Fiscale.
Richiedibile presentandosi all' Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate (http://www1.agenziaentrate.it/indirizzi/agenzia/uffici_locali/index.htm) con un documento di riconoscimento (gli stranieri devono presentare passaporto o permesso di soggiorno). I residenti all'estero possono rivolgersi anche ai Consolati, se collegati al sistema informativo dell' Anagrafe Tributaria. Per maggiori informazioni (<http://www.agenziaentrate.it/ilwwcm/connect/Nsi/Servizi/Codice+fiscale+-+Tessera+Sanitaria/Codice+fiscale+faq/>).
 - titolo della tesi accompagnato da una breve sintesi (massimo una pagina) della medesima
- **GLI STUDENTI CON TITOLO DI STUDIO ITALIANO** dovranno inoltre allegare:
 - certificato di laurea con esami. Per laureandi certificato degli esami con voti.
È ammessa anche l'autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 artt. 46-47 (in formato **.doc** o **.pdf**).

- **GLI STUDENTI CON TITOLO DI STUDIO ESTERO** dovranno inoltre allegare:
 - dichiarazione di valore e certificato con traduzione degli esami sostenuti.
Tale dichiarazione deve essere richiesta al Consolato italiano del Paese in cui è stata conseguita la laurea.
I cittadini Comunitari possono presentare fotocopie autenticate dei titoli della Dichiarazione di Valore.
I cittadini Extracomunitari devono presentare gli originali dei titoli della Dichiarazione di Valore.
- **GLI STUDENTI STRANIERI PROVENIENTI DAI PAESI INDICATI NELLE NORME SUI VISTI E SULL'INGRESSO DEGLI STRANIERI IN ITALIA E NELLO SPAZIO SCHENGEN (<http://www.esteri.it/visti>) CHE RISIEDONO IN ITALIA** dovranno inoltre allegare:
 - visto di ingresso e permesso di soggiorno
- **GLI STUDENTI STRANIERI PROVENIENTI DAI PAESI INDICATI NELLE NORME SUI VISTI E SULL'INGRESSO DEGLI STRANIERI IN ITALIA E NELLO SPAZIO SCHENGEN (<http://www.esteri.it/visti>) CHE NON RISIEDONO IN ITALIA** dovranno inoltre allegare:
 - una lettera motivazionale se, previo accordo della Commissione di Selezione, il colloquio di selezione non avverrà in presenza

Le domande di iscrizione non complete non saranno tenute in considerazione.

La Segreteria COREP invierà una conferma di ricezione (telefonicamente o via mail), entro tre giorni lavorativi, per ogni domanda di iscrizione pervenuta. Qualora tale conferma non pervenisse, si prega di contattare telefonicamente o via mail la segreteria.

**Lo staff del COREP è disponibile per informazioni e chiarimenti: Tel. +39. 011-090/51.07
E-mail: formazione@corep.it.**

La Domanda di Iscrizione e i relativi allegati dovranno pervenire alla Segreteria Master COREP **entro e non oltre la scadenza indicata (non farà fede il timbro postale).**

Al termine della selezione sarà redatta una graduatoria definitiva degli idonei, cui sarà proposta, nel limite dei posti disponibili, l'iscrizione al Master.

Lo studente dovrà perfezionare la domanda di iscrizione mediante apposito modulo ("**Conferma di iscrizione**") rilasciato dalla Segreteria Master.

Si precisa inoltre che per confermare l'iscrizione:

- **GLI STUDENTI IN POSSESSO DI TITOLO DI STUDIO ITALIANO** dovranno consegnare copia del certificato di laurea originale.
- **GLI STUDENTI STRANIERI PROVENIENTI DAI PAESI INDICATI NELLE NORME SUI VISTI E SULL'INGRESSO DEGLI STRANIERI IN ITALIA E NELLO SPAZIO SCHENGEN (<http://www.esteri.it/visti>) E CHE NON RISIEDONO IN ITALIA**, prima di perfezionare la domanda di iscrizione mediante apposito modulo ("**Conferma di iscrizione**"), dovranno consegnare alla Segreteria, entro i termini stabiliti, il visto di ingresso per motivi di studio di tipo D con ingressi multipli e il permesso di soggiorno.

Ulteriori informazioni sui documenti che devono essere prodotti dagli studenti stranieri sono reperibili sul sito: www.esteri.it/visti/home.asp

I dati raccolti da COREP saranno utilizzati ai sensi dell'Art. 13 del D.Lgs. 196/03.

8. SELEZIONE E CONDIZIONI PREGIUDIZIALI PER L'AVVIO

La selezione si basa sull'analisi del curriculum vitae (voto di laurea, tesi svolta, esperienze affini al percorso proposto dal Master, etc.) e su un colloquio motivazionale.

La Commissione di Selezione, composta dal Direttore del Master, dal Coordinatore Organizzativo COREP e da alcuni membri della Commissione Didattica, avrà la responsabilità di esaminare le domande pervenute. I candidati ritenuti idonei in base all'esame dei curricula, saranno ammessi al colloquio motivazionale; successivamente verranno contattati telefonicamente o via mail per essere informati della loro ammissione.

Nel caso di candidati provenienti dall'estero e che non risiedano in Italia, il colloquio motivazionale può essere sostituito da una lettera motivazionale che dovrà essere allegata al *curriculum vitae*. La conoscenza della lingua italiana, per gli studenti stranieri, è requisito indispensabile per l'ammissione al Master e deve essere attestata tramite autocertificazione.

Professionisti/e del settore interessati al perfezionamento delle proprie competenze possono iscriversi ai singoli moduli del percorso di base.

Al Master saranno ammessi **15 iscritti**.

Il corso potrà essere attivato se verrà raggiunto il numero minimo di 12 iscritti.

Il Comitato Scientifico, con decisione motivata, può in deroga attivare il Master con un numero di iscritti inferiore, fatta salva la congruenza finanziaria.

9. QUOTA DI ISCRIZIONE

La quota d'iscrizione è di **3.000 Euro** (compresi gli oneri di gestione del Politecnico di Torino).

Grazie al contributo della Camera di commercio di Torino sono state erogate 10 riduzioni parziali della quota di iscrizione da 1.000 Euro ciascuna.

Tutti gli iscritti ai Master COREP di cittadinanza italiana e in possesso dei requisiti di onorabilità creditizia potranno usufruire di un **prestito ad honorem di Euro 5.000** (per annualità) erogato da UniCredit Banca. La documentazione illustrativa è disponibile presso la Segreteria Master COREP.

10. FREQUENZA, VALUTAZIONE E ATTESTATI

Per conseguire il **titolo di Master universitario di II livello del Politecnico di Torino in "Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare"** è necessaria la presenza (certificata con firma) ad almeno i 2/3 delle ore di lezione, il superamento di tutte le verifiche previste al termine dei corsi e lo svolgimento e il completamento dello stage aziendale.

Per i partecipanti al Master che lavorino, l'obbligatorietà dello stage è superata attraverso il riconoscimento dell'attività lavorativa, se quest'ultima è coerente con il percorso formativo.

Il Master consentirà di acquisire un totale di **60 crediti formativi universitari (CFU)**.

Lo studente avrà diritto ad ottenere il Diploma Universitario di Master, qualora non incorra nelle incompatibilità previste dal T.U. del 1933 sull'Istruzione Superiore, art. 142 (iscrizione ad altri corsi universitari, dottorati, ecc...).

Ai candidati che avranno frequentato il corso, pur non avendo i requisiti per l'iscrizione al Master Universitario, verrà rilasciato un **Attestato di frequenza COREP**.

A coloro che svolgeranno la tesi finale con il tutoraggio anche della Commissione Didattica del **Postgrado in "Desarollo de emprendimientos inmobiliarios" dell'Università di Belgrano (Buenos Aires – Argentina)** verrà rilasciato il **doppio titolo**.

11. PROGRAMMA DIDATTICO

Il Programma didattico potrà subire ancora alcune modifiche.

Pianificazione territoriale e processi di trasformazione urbana: strumenti e normative

Gestione dei processi di trasformazione urbana: conflitti e processi di negoziazione

Ore di lezione: 8

L'obiettivo del corso è quello di offrire gli strumenti concettuali necessari per l'analisi e il controllo dei processi decisionali relativi al contesto operativo di riferimento. Il corso fornisce, da una parte, la conoscenza degli elementi fondativi degli iter di trasformazione urbana (attori, risorse, interazioni e strategie) secondo i modelli di negoziazione e partecipazione, dall'altra, la conoscenza degli strumenti specifici della negoziazione: contrattazione distributiva e integrativa, negoziazione assistita e non assistita (mediazione, facilitazione e arbitrato), stili competitivi e/o cooperativi. Essi saranno collocati nel quadro del sistema del governo locale di riferimento.

Le verifiche urbanistiche: i PRGC e le pratiche edilizie

Ore di lezione: 28

Il corso si pone come risultato atteso quello di conseguire le capacità necessarie alla lettura delle prescrizioni urbanistiche vigenti (PRG, regolamenti edilizi), finalizzata ad una verifica di fattibilità urbanistica. L'esito finale è anche quello di riconoscere e avviare, attraverso il reperimento dell'opportuna modulistica, le fasi istruttorie preliminari all'ottenimento della concessione edilizia.

La pianificazione strategica del territorio su vasta scala

Ore di lezione: 16

L'obiettivo del corso è quello di fornire una conoscenza dei caratteri del sistema di pianificazione su vasta scala, in particolare di quelli legati alla valutazione d'impatto ambientale (VIA) e ai processi di VAS, in coerenza con le procedure comunitarie.

Strumenti pianificatori complessi per le trasformazioni urbane

Ore di lezione: 8

Il corso presenta il quadro dei più recenti strumenti di governo urbano e territoriale, che presentano aspetti innovativi e strategici dal punto di vista della finanziarizzazione delle trasformazioni. Si illustrano i principali strumenti complessi: PRU, PRIU, PRUSST, Contratti di Quartiere e programmi URBAN e i relativi indicatori di performance.

Strumenti di valutazione delle trasformazioni urbane in fase strategica

Ore di lezione: 16

Il corso fornisce le conoscenze e gli strumenti specifici per delineare analisi e valutazioni (studi di prefattibilità e fattibilità) a livello strategico degli impatti innescati da interventi e programmi di trasformazione urbana e territoriale, collocandoli nelle specifiche fasi decisionali.

Strategie di marketing territoriale

Ore di lezione: 20

Il corso intende esplicitare le principali metodologie e approcci finalizzati alla promozione territoriale al fine di fornire validi supporti sia ai cittadini sia ai grandi investitori istituzionali intenzionati ad insediare le proprie attività sul territorio.

Mercato immobiliare: segmenti funzionali e caratteristiche della domanda

Il mercato immobiliare: struttura, componenti e caratteristiche

Ore di lezione: 12

Il corso si pone come risultato atteso quello di fornire strumenti concettuali per l'analisi e l'interpretazione dei processi, i caratteri e i ruoli del sistema immobiliare e fondiario nel contesto generale della produzione e del consumo dell'ambiente. Sono esplicitate le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare italiano secondo i differenti modelli interpretativi (di analisi, d'investimento, ecc.) anche in relazione ad aree geografiche specifiche.

Gli investimenti nei comparti funzionali

Ore di lezione: 12

Il corso fornisce le conoscenze e gli strumenti specifici per un'analisi del potenziale di mercato secondo le varie destinazioni d'uso; in particolare, vengono esaminate le fonti utilizzabili per la predisposizione del quadro di mercato e del quadro competitivo.

Marketing immobiliare

Ore di lezione: 8

Il corso intende focalizzare l'attenzione sulle variabili (risorse o detrattori) da considerare nella costruzione e nel posizionamento sul mercato del prodotto immobiliare: fattori negativi o positivi legati sia al quadro competitivo e all'area obiettivo sia alle preferenze della domanda, individuabili attraverso tecniche derivate dal marketing.

Riforma del Catasto e valutazioni immobiliari

Gli Osservatori Immobiliari: ricerca dei dati e analisi delle fonti

Ore di lezione: 16

Il corso si prefigge l'obiettivo di illustrare le finalità, gli strumenti e le attività di monitoraggio e di osservazione dei sistemi di valori e delle dinamiche dei mercati immobiliari condotte da strutture, quali gli Osservatori Immobiliari nazionali e cittadini, sorte dalla necessità - normata nel Dpr 138/98 - di individuare "zone urbane omogenee" (microzone) secondo criteri generali uniformi: ciò per consentire ai Comuni di concorrere alla determinazione delle tariffe d'estimo nell'ambito delle conferenze di servizi appositamente convocate dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

Il Catasto: rendite, valori e processo di revisione degli estimi

Ore di lezione: 12

Il corso si pone l'obiettivo di erogare le conoscenze e gli strumenti analitico-critici per affrontare le principali questioni legate alla struttura del Catasto oggi. Le modificazioni che hanno interessato l'istituto catastale negli ultimi cinquant'anni sono state parziali e non sono riuscite ad impedire che esso risultasse sempre meno capace di perseguire efficacemente i propri obiettivi fiscali e civili. Si vuol porre l'attenzione sugli obiettivi fiscali, sul rinnovamento del Catasto Fabbricati, di importanza fondamentale per governare le trasformazioni che investono

le città attraverso l'impiego della leva fiscale. Si sottolineano le ricadute sul sistema impositivo che i recenti provvedimenti in tema di revisione degli Estimi (L. 662/96 e Dpr 138/98) hanno generato.

Legislazione in materia catastale

Ore di lezione: 8

In questo corso vengono richiamati i principali riferimenti legislativi in materia catastale, ma vengono affrontati anche dal punto di vista dei nuovi ruoli, figure e professionalità che il processo di revisione degli estimi sta richiedendo nel mercato del lavoro.

Analisi degli investimenti pubblici e privati

Valutazione degli investimenti privati

Ore di lezione: 16

Il corso intende promuovere le capacità di valutare le trasformazioni dell'ambiente costruito con particolare riferimento al finanziamento dei progetti immobiliari in cui il soggetto investitore è di tipo privato, quindi con logiche finanziarie anche spinte alla massimizzazione delle redditività.

Valutazione degli investimenti pubblici

Ore di lezione: 24

Il corso intende promuovere le capacità di valutare le trasformazioni dell'ambiente costruito con particolare riferimento al finanziamento dei progetti immobiliari in cui il soggetto investitore è di tipo pubblico, quindi con finalità non solo strettamente finanziarie ma anche socio-economiche.

Gestione e controllo dei servizi integrati delle imprese: il Global Service

Ore di lezione: 8

Il corso offre la possibilità di conoscere e applicare, al momento della valutazione dell'investimento e dell'analisi patrimoniale, la metodologia Global Service, cioè un tipico servizio "chiavi in mano" con responsabilità dei risultati, una fornitura in cui il provider non deve solo fornire l'attività operativa, ma anche le strategie, i modelli e gli strumenti della manutenzione. Si analizza in particolare il processo di erogazione dei servizi manutentivi dei patrimoni immobiliari secondo la modalità del Global Service. Il tema di fondo è quello dell'innovazione dell'approccio manutentivo, con l'obiettivo del mantenimento della qualità globale dell'immobile differita nel tempo. Viene quindi definito il Global Service manutentivo, analizzato il contesto giuridico di riferimento e, infine, passati in rassegna i sistemi relativi alla gestione e al controllo degli impianti. Successivamente vengono illustrati i principi di valutazione dello stato di conservazione del patrimonio immobiliare italiano e della sua qualità in termini di efficienza, della variabile tempo e degli aspetti economici e, quindi, analizzati i mezzi necessari al controllo finanziario dell'intero processo. Ampio spazio è dedicato alle figure professionali coinvolte nell'attività di gestione immobiliare (asset, property, facility e building manager) e alle nuove forme contrattuali a disposizione del gestore.

Stima e valutazione immobiliare

Previsione e stima dei valori: analisi delle domande e sistema di valori

Ore di lezione: 28

Il corso intende presentare le procedure di stima dei valori (prezzi, costi, redditi, ecc.) della disciplina estimativa secondo l'approccio deterministico e secondo l'approccio probabilistico. Viene inoltre dato un particolare spazio alla capitalizzazione e vengono trattati casi particolari di stima (dei diritti di superficie, edificatori, ecc.). Vengono forniti preliminarmente gli elementi base di statistica e di matematica finanziaria.

Mass Appraisal e modelli statistici non parametrici

Ore di lezione: 24

Il corso offre gli strumenti concettuali e applicativi per comprendere le questioni legate alla oggettiva difficoltà, in Italia, di reperire dati per la costruzione di una vera e propria architettura dell'informazione, strutturata secondo banche dati di differente natura, indispensabili e strumentali alla definizione di metodologie di stima appropriate; tanto più se si fa riferimento alla questione "spinosa" della valutazione massiva (mass appraisal) legata al più generale processo di revisione del Catasto che, da alcuni anni, sta interessando il nostro Paese. Piani e politiche urbane e territoriali, e la stessa valutazione massiva, hanno bisogno, infatti, di quantità e qualità crescenti d'informazioni per far fronte a processi evolutivi complessi, che necessitano, nella valorizzazione e nell'interoperabilità del patrimonio informativo, di un valore aggiunto che accresce il significato e gli attributi dei singoli contenuti. La valutazione massiva può essere definita come azione di valutazione sistematica a partire da dati che vengono trattati secondo una serie di procedure standardizzate, discostandosi dalla valutazione del singolo bene soltanto in termini di scala. In tal caso, l'uso di informazioni di mercato georiferite, iscritte in un sistema informativo territoriale (SIT), permette la sperimentazione di modelli specifici. In tal senso sono descritti i modelli statistici non parametrici per le analisi di mercato, noti come modelli Geographical Weighted Regression (GWR).

Statistica descrittiva

Ore di lezione: 18

Il corso intende fornire gli strumenti base per le analisi statistiche a livello descrittivo dei fenomeni emergenti dalle elaborazioni delle osservazioni del campione rilevato; il corso introdurrà anche aspetti di statistica avanzata proponendo alcuni modelli per interpretare i risultati.

Aspetti fiscali e di finanza degli investimenti immobiliari

Fiscalità immobiliare

Ore di lezione: 8

Il corso si pone l'obiettivo di presentare, secondo un approccio altamente specialistico e professionale, il quadro aggiornato della fiscalità immobiliare (persone fisiche e società), facendo ricorso anche a casi specifici di interventi immobiliari con la relativa fiscalità.

Metodi di rappresentazione degli immobili nei bilanci delle imprese

Ore di lezione: 20

Il corso si propone di illustrare le tecniche di valutazione di bilancio di società immobiliari, in particolare per progetti di sviluppo immobiliare, e di fornire strumenti di lettura delle voci di bilancio legate all'aspetto patrimoniale e reddituale dei beni immobiliari. Si farà ricorso anche casi-studio di interventi immobiliari (analisi di bilancio e pro-forma societari).

Redditività e rischiosità degli investimenti

Analisi e controllo delle componenti di rischio specifico e sistematico

Ore di lezione: 20

Il corso si pone l'obiettivo di considerare nelle analisi degli investimenti anche aspetti altamente specialistici, quali quelli dell'approccio probabilistico, che considera gli input (costi, prezzi, tempi di costruzione, di vendita, ecc.) non come dati certi ma come variabili casuali, soggette alle congiunture e all'instabilità. Tale approccio viene integrato con la presentazione delle tecniche statistiche di analisi della domanda mutate dal marketing e adattate al settore immobiliare.

Finanza immobiliare

Ore di lezione: 26

Il corso intende esplicitare i fondamenti di economia e finanza immobiliare tra cui: la gestione del rischio immobiliare, gli effetti della leva finanziaria, il mutuo, il leasing e la leva fiscale. Verranno quindi analizzati i processi d'investimento, le strategie di *asset allocation* e le principali tecniche per la riduzione del rischio. L'attenzione sarà inoltre concentrata sul montaggio finanziario delle operazioni immobiliari con specifici riferimenti a casi studio.

Strumenti d'investimento immobiliare

Ore di lezione: 12

Il corso si propone di analizzare i principali strumenti utilizzati dai grandi investitori istituzionali del mondo del Real Estate, tra cui i fondi immobiliari d'investimento. Verrà quindi analizzato il complesso procedimento di acquisizione di un immobile, i soggetti coinvolti e la gestione economica di un patrimonio immobiliare in locazione. Alcuni casi studio esemplificheranno le procedure e le analisi che conducono a importanti scelte d'investimento.

Sistemi informativi territoriali e geografici

Sistemi Informativi Territoriali: modelli e applicativi

Ore di lezione: 28

Il corso è finalizzato a trasferire le conoscenze e le capacità legate alle operazioni di georeferenziazione di contenuti informativi e di banche dati dedicate. Partendo dalla messa a punto di uno strato tematico per la raccolta e la georeferenziazione del dato statistico rielaborato, reperibile in suddette banche dati, un SIT conduce all'elaborazione di carte tematiche di supporto al monitoraggio e all'osservazione dei valori immobiliari e dei principali fenomeni segnalati dalle strutture degli Osservatori immobiliari e alle scelte di investimento. Si pongono come principali tappe formative:

- a) conoscere la struttura di un SIT e le sue "fasi" di costruzione;
- b) guidare la formalizzazione della struttura logica di un SIT per la valorizzazione e gestione dei beni architettonici e ambientali;
- c) illustrare le principali nozioni metodologiche per la costruzione della rete di informazioni;
- d) configurare il passaggio dal database relazionale alle mappe tematiche: il progetto logico.

Sistemi cartografici e toponomastica

Ore di lezione: 16

Il corso offre le conoscenze di base e di inquadramento e gli strumenti tecnici per l'utilizzo delle principali risorse documentarie disponibili in rete; in tal modo, si entra in possesso dei fondamentali orientamenti di metodo per l'organizzazione dell'informazione ed il controllo formale dei dati. Particolare attenzione viene dedicata al problema cartografico e alle peculiarità della natura e della struttura delle informazioni della base geometrica e

delle rappresentazioni cartografiche per un SIT. Principali obiettivi sono dunque analizzare gli strumenti della rappresentazione territoriale mediante le tecniche cartografiche (cartografia numerica in particolare) e acquisire le principali nozioni tecniche relative alla misura del territorio, anche per mezzo delle più moderne tecnologie.

PC, Internet ed applicativi per il settore immobiliare e catastale

Informatica di base per la costruzione di banche dati

Ore di lezione: 12

Il corso si propone di illustrare i concetti base e i comandi del pacchetto Office. Le componenti e la struttura logica di un calcolatore così come alcuni software applicativi sono affrontati in vista di una specificazione applicativa mirata alla costruzione, interrogazione, elaborazione e gestione di data base di differente natura, nell'ottica dello scambio di informazioni e di operazioni di georeferenziazione.

Navigazione su Internet per la consultazione delle fonti informatiche e il reperimento dei dati

Ore di lezione: 12

Il corso si propone di illustrare propedeuticamente i concetti base e i comandi per la navigazione in Internet finalizzati in particolar modo al reperimento dei dati utili per lo studio del mercato immobiliare.

12. AZIENDE ED ENTI

Si riportano qua di seguito enti e aziende che hanno già collaborato con il Master per l'organizzazione di stage durante le passate edizioni:

- Aareal Property Services S.r.l.
- Aedes immobiliare
- Agenzia del Territorio - Uffici del Catasto
- Banca Profilo
- Beni Stabili S.p.A.
- BNL Fondi Immobiliari
- BPM Real Estate
- Camera di Commercio di Torino
- Comune di Torino
- DTZ Italia S.p.A.
- Ernst & Young
- Impresa di costruzioni Rosso
- Investitalia S.p.A.
- IPI S.p.A.
- ITP S.p.A.
- IRES
- K2 Real S.r.l.
- Nomisma
- Osservatorio Immobiliare della Città di Torino
- Pirelli RE S.p.A.
- Praxi S.p.a.
- Property Capital
- Ras immobiliare
- Reag Italia - American Appraisal Holding S.p.A.
- Regione Piemonte
- SanPaolo IMI
- Scenari Immobiliari
- STI S.p.A.
- Studio Commercialista Dott. Gallea
- Torino Internazionale