

# MASTER UNIVERSITARIO

Guida al Percorso Formativo

## Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare

XV edizione 2009/2010



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 due principali aree di intervento: **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, alcune sedi COREP sono accreditate dalla Regione Piemonte per la Formazione Superiore (per dettagli e aggiornamenti è possibile consultare il sito [www.corep.it](http://www.corep.it)).

Con il patrocinio di:



Con il patrocinio e il sostegno di:



Con il sostegno di:



**Direttore:** prof. Rocco Curto, Preside II Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino

**Vicedirettore:** prof.ssa Cristina Coscia, II Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino

**Progettista - Gestore d'Area COREP (Area Ingegneristico – architettonica):** arch. Diana Rolando

**Coordinatrice Organizzativa COREP:** Dott.ssa Maria Vittoria Brigato

**Segreteria Master COREP**

C.so Trento 13, 10129 Torino

Orario di ricevimento: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 16.30

**CALL CENTER:** +39 011 197 424 01 dalle ore 8.30 alle ore 16.30

**INFO-MAIL:** [formazione@corep.it](mailto:formazione@corep.it)

**FAX:** +39 011 197 424 19

**Web:** [www.formazione.corep.it](http://www.formazione.corep.it)

## **SOMMARIO**

<b>1. PERCHÉ QUESTO MASTER? .....</b>	<b>1</b>
<b>2. COMPETENZE ACQUISITE.....</b>	<b>1</b>
<b>3. DESTINATARI E SELEZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>4. PERIODO E SEDE .....</b>	<b>2</b>
<b>5. STRUTTURA DIDATTICA E PROGRAMMA.....</b>	<b>3</b>
<b>6. COMITATO SCIENTIFICO.....</b>	<b>3</b>
<b>7. MODALITÀ DI ISCRIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>8. COSTI .....</b>	<b>6</b>
<b>9. TITOLI RILASCIATI.....</b>	<b>6</b>
<b>10. PROGRAMMA DIDATTICO .....</b>	<b>7</b>
<b>11. AZIENDE ED ENTI .....</b>	<b>11</b>

## **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. COMPETENZE ACQUISITE**

Il Master 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, 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 spesi per la gestione degli Osservatori Immobiliari, per le stime di massa e per la valutazione degli investimenti e la gestione dei patrimoni immobiliari.

Detti profili risultano compatibili 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'eccellente 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.

### **Esiti occupazionali (ultimi dati disponibili)**

- *A 1 anno dalla conclusione del Master (edizione a.a. 2006/2007)*  
Rispetto ai diplomati rintracciati (85%) **il 100% è occupato**. Di questi **il 92% ha un'occupazione coerente** con il percorso formativo del Master.

## **3. DESTINATARI E SELEZIONE**

### **Destinatari**

Il Master è rivolto ai possessori di Diploma di Laurea quadriennale o quinquennale del Vecchio Ordinamento e ai/alle laureati/e di II livello del Nuovo Ordinamento nelle seguenti classi: 4/S Architettura e Ingegneria Edile, 10/S Conservazione dei beni architettonici e ambientali, 22/S Giurisprudenza, 28/S Ingegneria civile, 34/S Ingegneria gestionale, 38/S Ingegneria per l'ambiente e il territorio 54/S Pianificazione territoriale urbanistica e ambientale, 64/S Scienze dell'economia, 83/S Scienze economiche per l'ambiente e la cultura, 84/S Scienze economico-aziendali, 95/S Storia dell'Arte; Diploma di Laurea in Architettura del vecchio ordinamento (Classe 4) e delle classi 5 Lettere, 8 Ingegneria civile e ambientale, 17 Scienze dell'economia e della gestione aziendale, 28 Scienze economiche, 31 Scienze giuridiche del vecchio ordinamento.

Potranno inoltre essere ammessi/e laureati/e all'estero in possesso di titolo equipollente (l'equipollenza sarà verificata dalla Commissione di Selezione) e laureandi/e a condizione che conseguano il titolo prima dell'inizio del Master.

La Commissione di Selezione del Master potrà ammettere alla selezione anche studenti in possesso di titoli di studio diversi da quelli indicati, in caso dimostrino di possedere la preparazione scientifica e culturale necessaria per frequentare con profitto gli insegnamenti del Master. Tali persone dovranno quindi aver maturato un'esperienza professionale nell'ambito della pianificazione territoriale e/o del mercato immobiliare oppure aver frequentato significative attività formative inerenti al settore.

## **Selezione**

La selezione sarà realizzata da apposita Commissione di Selezione, che avrà la responsabilità di esaminare le domande pervenute.

La Commissione di Selezione, è composta dal Prof. Rocco Curto, dalla Prof.ssa Cristina Coscia e dall'Arch. Diana Rolando, con l'eventuale contributo di docenti del corso.

Una prima selezione avverrà sulla base dell'analisi del curriculum vitae (voto di laurea, tesi svolta, esperienze affini al percorso proposto dal Master, etc); i candidati che verranno ritenuti idonei potranno partecipare al successivo colloquio orale e a un eventuale test di valutazione della conoscenza della lingua inglese.

Per studenti provenienti da fuori Regione Piemonte o dall'estero il colloquio orale potrà essere effettuato in videoconferenza.

## **DATE DI SELEZIONE**

Colloquio orale: **24-25 novembre 2009** presso COREP, Corso Trento 13, Torino.

Al termine delle selezioni sarà redatta una graduatoria pubblicata sul sito del master in data **27 novembre 2009**.

I candidati ammessi, nel limite dei posti disponibili, dovranno confermare l'iscrizione entro il **1 dicembre 2009**.

Se qualche candidato ammesso al Master dovesse rinunciare a parteciparvi, la Segreteria procederà a contattare i nominativi degli "ammessi con riserva" secondo l'ordine della graduatoria a partire dalle ore 12.00 del giorno **1 dicembre 2009**. In tal caso i candidati dovranno confermare la partecipazione al Master entro le ore 12.00 del giorno **4 dicembre 2009**.

I candidati che avranno confermato la partecipazione al Master dovranno versare la I rata di iscrizione entro il **4 dicembre 2009**, secondo le modalità che verranno comunicate in seguito alla pubblicazione della graduatoria finale.

Al Master sarà ammesso un **numero massimo di 15 iscritti**.

Il Master potrà essere attivato se sarà raggiunto il **numero minimo di 15 iscritti**.

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

La conoscenza della lingua italiana, parlata e scritta, per gli studenti stranieri, è requisito indispensabile per l'ammissione al Master e deve essere attestata o sarà valutata in sede di colloquio.

## **4. PERIODO E SEDE**

Il Master si svolgerà **da Gennaio 2010 a Dicembre 2010 e avrà inizio venerdì 15 gennaio 2010**.

**Le lezioni**, con frequenza obbligatoria, **si terranno:**

- Venerdì dalle 9.00 alle 18.00
- Sabato dalle 9.00 alle 18.00

## SEDE

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, corrisponde a **62 crediti formativi universitari** (CFU) e ha una **durata complessiva di 815 ore** così suddivise:

- 350 ore di didattica frontale + 90 ore di formazione a distanza (da Gennaio a Giugno/Luglio 2010), corrispondenti ad un totale di 47 CFU;
- Stage n. 300 ore (tra Luglio e Dicembre 2010), pari a 12 CFU;
- Prova finale n. 75 ore, pari a 3 CFU.

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).

Per gli studenti già occupati il luogo di svolgimento dello stage potrà coincidere con il proprio luogo di lavoro.

All'interno del programma didattico saranno previste giornate seminariali dedicate a testimonianze dirette di enti e aziende del settore.

Le lezioni saranno articolate 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
- Previsione e stima dei valori
- Aspetti fiscali e di finanza degli investimenti immobiliari
- Redditività e rischiosità degli investimenti
- Sistemi informativi territoriali e geografici

**Per verificare l'apprendimento**, durante il percorso didattico saranno proposte delle **verifiche in itinere** con valutazione espressa in trentesimi, mentre, a conclusione dell'intero percorso, è prevista una **verifica finale**, valutata in centodecimi, consistente nella discussione della tesi di Master, legata all'esperienza dello stage.

## 6. COMITATO SCIENTIFICO

Il Master si avvale di un Comitato Scientifico che è garante dei contenuti formativi del Master, composto dalla Commissione Didattica e da professionisti provenienti da enti pubblici e da aziende leader del settore:

- Prof. Riccardo Bedrone, Ordine degli Architetti della Provincia di Torino
- Prof. Gabriele Brondino, Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino
- Dott. Ezio Bruna, Property Capital - Milano
- Dott. Leopoldo Civelli, REAG - Agrate Brianza MI
- Prof.ssa Cristina Coscia, Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino
- Prof. Rocco Curto, Preside Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino
- Ing. Antonio De Santis, Scuola superiore dell'Economia e delle Finanze "Ezio Vanoni" - Roma
- Prof.ssa Elena Fregonara, Il Facoltà di Architettura, Politecnico di Torino
- Ing. Gianni Guerrieri, Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio - Roma
- Arch. Diana Rolando, Coordinatrice d'area COREP

## **TRA I DOCENTI COINVOLTI NELLA DIDATTICA DEL MASTER FIGURANO:**

- Ing. Antonio Barbarisi, Agenzia del Territorio - Roma
- Prof. Bruno Bianco, Politecnico di Torino
- Ass. Ilda Curti, Comune di Torino

- Arch. Luca Cianfriglia, Comune di Torino
- Dott.ssa Silvia Cordero, Associazione Torino Internazionale
- Dott. Luca Dondi dall'Orologio, Nomisma - Bologna
- Prof. Fabio Minucci, Politecnico di Torino
- Dott. Marco Gallea, Dottore Commercialista
- Ing. Marco Grassidonio, IVG Immobiliari
- Arch. Silvana Grella, Comune di Torino
- Dott. Bruno Monti, Comune di Milano
- Dott.ssa Paola Elia Morris, CEIPiemonte
- Prof. Franco Pellerey, Politecnico di Torino
- Prof. Francesco Prizzon, Politecnico di Torino
- Prof. Stefano Stanghellini, IUAV Venezia
- Dott. Piervittorio Vietti, Studio Vietti
- Arch. Uberto Visconti di Massino, QiREF Srl

## **7. MODALITÀ DI ISCRIZIONE**

### **Scadenza iscrizioni: 18 novembre 2009 (non farà fede il timbro postale)**

Per iscriversi a un Master è necessario compilare la Domanda di Iscrizione (in formato **.doc** o **.pdf**) che, entro i termini di iscrizione, potrà essere inviata secondo una delle seguenti modalità:

- in formato elettronico (**iscrizioni@corep.it**)
- via fax (+39. 011/197.424.19)
- 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)

**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 (inviati in formato elettronico o cartaceo, a seconda della modalità scelta).

- **TUTTI GLI STUDENTI** dovranno allegare:
  - 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** (link a [http://www1.agenziaentrate.it/indirizzi/agenzia/uffici\\_locali/index.htm](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** (link a <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

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

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

**Lo staff del COREP è disponibile per informazioni e chiarimenti: Tel. +39. 011 197.424.01  
E-mail: [formazione@corep.it](mailto: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](http://www.esteri.it/visti/home.asp)

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

**Per la corretta visualizzazione dei documenti nel formato .doc si consiglia di utilizzare una versione di Microsoft Office superiore o uguale alla versione 2003. Versioni precedenti potrebbero non consentire la corretta visualizzazione del documento (es. logo COREP non visibile), tuttavia ciò non pregiudicherà la validità dello stesso ai fini dell'iscrizione.**

**Per il formato .pdf si consiglia di utilizzare Adobe Acrobat in versione superiore alla 5. Per scaricare il programma:**

<http://get.adobe.com/it/reader/>

## **8. COSTI**

Se le sponsorizzazioni richieste verranno confermate, il costo del Master sarà di **3.000 Euro** (compresi gli oneri di gestione dovuti al Politecnico di Torino).

In funzione di eventuali sponsorizzazioni pervenute, e sulla base dei risultati conseguiti dagli studenti durante il percorso didattico, potranno essere previsti rimborsi parziali della quota di iscrizione.

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.

## **9. TITOLI RILASCIATI**

Coloro che frequenteranno il percorso di formazione in aula (obbligatoriamente almeno i 2/3) e lo stage, superando tutte le verifiche previste e raggiungendo i crediti prestabiliti, otterranno il titolo di **Master Universitario di II livello del Politecnico di Torino in "Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare"**.

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

Per i partecipanti al Master già occupati, l'obbligatorietà dello stage è superata attraverso il riconoscimento dell'attività lavorativa, se quest'ultima è ritenuta dalla Commissione Didattica coerente con il percorso formativo.

Lo studente avrà diritto a 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, etc).

Si segnala la possibilità di svolgere la tesi finale con il tutoraggio anche della Commissione Didattica del Postgrado in **"Desarollo de Emprendimientos Inmobiliarios" dell'Università di Belgrano (Buenos Aires - Argentina)**, ottenendo il relativo certificato.

## **10. PROGRAMMA DIDATTICO**

### ***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 (di cui 12 in modalità FAD)

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 e documentazione tecnica, le fasi istruttorie preliminari all'ottenimento della concessione edilizia.

#### **La pianificazione strategica del territorio su vasta scala**

Ore di lezione: 16 (di cui 4 in modalità FAD)

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.

#### **Strategie di marketing territoriale**

Ore di lezione: 16 (di cui 4 in modalità FAD)

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.

#### **Strumenti di valutazione delle trasformazioni urbane in fase strategica**

Ore di lezione: 12

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.

### ***Sistemi informativi territoriali e geografici:***

#### **Sistemi Informativi Territoriali: modelli e applicativi**

Ore di lezione: 24 (di cui 4 in modalità FAD)

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: 8

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.

### **Informatica di base per la costruzione e gestione di banche dati alfanumeriche**

Ore di lezione: 16 (di cui 4 in modalità FAD)

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.

### **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.

### ***Previsione e stima dei valori:***

### **Mass Appraisal e modelli statistici non parametrici**

Ore di lezione: 16

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 (di cui 14 in modalità FAD)

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.

### ***Mercato immobiliare: segmenti funzionali e caratteristiche della domanda:***

#### **Il mercato immobiliare: struttura, componenti e caratteristiche**

Ore di lezione: 16

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: 8

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: analisi del quadro competitivo e della domanda finalizzate al posizionamento del prodotto immobiliare**

Ore di lezione: 28 (di cui 12 in modalità FAD)

Partendo dai concetti fondativi della disciplina del marketing strategico, il corso inquadra i recenti orientamenti contestualizzandoli nel campo immobiliare e per il prodotto immobiliare, inteso come bene di natura privata o progetto di sviluppo di natura privata e/o pubblica. A fronte delle peculiarità di tale "prodotto" di mercato, vengono illustrate le principali strategie e tecniche di analisi del quadro competitivo, con la specificazione delle fonti dati, delle variabili e degli indicatori e una rassegna degli stated preferences method per il posizionamento del prodotto.

In particolare, verrà istruita una simulazione su un caso reale con l'applicazione dello strumento della griglia del "marketing audit", quale supporto alle riflessioni/considerazioni sulla prefattibilità urbanistico-economica.

### ***Riforma del Catasto e valutazioni immobiliari:***

#### **Metodi estimativi e approcci alla valutazione**

Ore di lezione: 40 (di cui 12 in modalità FAD)

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.

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

Ore di lezione: 8

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.

## **Nozioni di diritto immobiliare**

Ore di lezione: 12

Con il modulo di lezioni dedicate al "Diritto Immobiliare" ci si propone di fornire agli studenti le nozioni giuridiche essenziali ed imprescindibili per affrontare il mondo del mercato immobiliare partendo dai concetti base di bene immobile, accessori, pertinenze, beni pubblici; all'analisi del diritto di proprietà (con approfondimenti su comunione, multiproprietà, condominio e supercondominio) e dei diritti reali limitati (in particolare superficie, usufrutto e servitù prediali); alla trattazione dei modi di acquisto della proprietà a titolo originario (accessione e usucapione) e a titolo derivativo (contratti traslativi ad effetti reali e ad effetti obbligatori, vendita, permuta e donazione), fino alla disciplina giuridica che regola la circolazione degli immobili (dagli elementi essenziali del contratto, alla forma degli atti, alle varie fasi del trasferimento: trattative, opzione, contratto preliminare, atto definitivo e trascrizione; patologie e responsabilità). Conclude il corso una serie di casi studio su tematiche specifiche di recente interesse.

### ***Analisi degli investimenti pubblici e privati:***

#### **Valutazione degli investimenti privati**

Ore di lezione: 28 (di cui 8 in modalità FAD)

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: 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 pubblico, quindi con finalità non solo strettamente finanziarie ma anche socio-economiche.

#### **Servizi di Facility Management**

Ore di lezione: 12

Il corso si propone di inquadrare il momento della gestione nel ciclo di vita di un immobile o di un bene immobiliare, nonché di illustrare i principali fattori che negli ultimi anni hanno spostato l'attenzione verso le strategie di gestione integrata del patrimonio immobiliare. Verranno inoltre approfonditi i diversi fattori che condizionano l'evoluzione del mercato, nonché i servizi di Facility Management.

### ***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, a corredo ed approfondimento specialistico di alcune questioni teoriche presentate preliminarmente in altri corsi (qui vedo il legame con il "mio" corso)

#### **Finanza immobiliare**

Ore di lezione: 26 (di cui 12 in modalità FAD)

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: 16

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.

### ***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: 12 (di cui 4 in modalità FAD)

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 a casi-studio di interventi immobiliari (analisi di bilancio e pro-forma societari).

## **11. AZIENDE ED ENTI**

Si elencano di seguito alcune delle aziende e degli enti che hanno ospitato gli stage nelle passate edizioni del Master:

Aareal Property Services S.r.l., Aedes immobiliare, Agenzia del Demanio, Agenzia del Territorio - Uffici del Catasto, Banca Profilo, Beni Stabili S.p.A., BNL Fondi Immobiliari, BPM Real Estate, Camera di commercio di Torino, CB Richard Ellis, Comune di Caselle Torinese, Comune di Torino (Divisione Edilizia residenziale pubblica e periferie), DTZ Italia S.p.A., Ecomag S.r.l., 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., Reag 4 Loans, Regione Piemonte, SanPaolo IMI, Scenari Immobiliari, STI S.p.A., Studio Area, Studio Commercialista Dott. Gallea, The Carlyle Group, Torino Internazionale.