



PROGRAMMA | 2017

Valutazione Immobiliare e Certificazione Ambientale

Corso di formazione teorico-pratica

4, 5, 13, 14 luglio 2017

Il Corso è funzionale per la preparazione ai fini del conseguimento della certificazione delle competenze del Valutatore Immobiliare ai sensi della Norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 in base alla Norma UNI 11558:2014

La partecipazione all'evento riconosce agli architetti iscritti ad un Ordine d'Italia n. 20 CFP.

I DRIVER DEL CAMBIAMENTO

Negli ultimi anni sono state promulgate nuove leggi e sono state introdotte nuove norme che hanno coinvolto il settore valutativo, tra queste, oltre al (i) il **Regolamento (UE) 575/2013**, (ii) leggi nazionali di recepimento di Direttive europee, quali il **Decreto legislativo 21 aprile 2016 n.72** di attuazione della direttiva 2014/17/UE (che ha modificato il Testo unico bancario-TUB) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, che ha definito aspetti inerenti la metodologia valutativa e il profilo dei periti degli immobili oggetto di garanzia di esposizioni creditizie/mutuo (iii) le norme **UNI 11612:2015** "Stima del valore di mercato degli immobili" e la norma **UNI 11558:2014** "Valutatore Immobiliare - Requisiti di conoscenza abilità e competenza".

Inoltre, le **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie** (ABI) sono state aggiornate nel dicembre 2015 e sono stati adottate nuove versioni degli **standard internazionali di valutazione** relativamente all'*International Valuation Standards* (IVS), all'*European Valuation Standards* (EVS), alle *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP).

Quanto alla *Valutazione economica dei progetti* – che attiene in maniera specifica le opere pubbliche, ma di fatto riguarda anche quelle di edilizia privata poiché è cambiato il paradigma base della bancabilità – sono state introdotte modifiche rilevanti con nuovo Codice dei contratti pubblici ("Codice Appalti") di cui al **Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50** (di Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici). Modifiche che prevedono espressamente il «**progetto di fattibilità tecnico ed economica**» in luogo del progetto preliminare e l'«**equilibrio economico e finanziario**» con la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria [Art.3, lett. fff), D.Lgs 50/2016].

ISCRIZIONI

La quota di partecipazione all'intero Corso è di Euro 450+IVA. Le iscrizioni possono essere perfezionate inviando il Modulo di iscrizione compilato a k.ciardi@tecnoborsa.com

Modalità di iscrizione esclusivamente per ARCHITETTI:

La partecipazione all'evento riconosce agli architetti iscritti ad un Ordine d'Italia n. 20 CFP. Codice identificativo ARRM1419.

Prenotazione obbligatoria online: <http://www.architettilroma.it/formazione>

Giorno I | I Modulo - 4 luglio 2017

9.30|10.00 APERTURA DEI LAVORI E SALUTO AI PARTECIPANTI

Prof. Francesca Giofrè, Responsabile Scientifico della Convezione per conto del Dipartimento di Pianificazione, Design e Tecnologia dell'Architettura

Dott. Giampiero Bambagioni, Responsabile Attività Scientifiche e Internazionali Tecnoborsa

10.00|13.30

10.00-10.30 Introduzione

Qualità delle valutazioni Certificazione internazionale UNI EN ISO 17024 e norma UNI 1155 Valutatore Immobiliare

Finalità dell'esame, standard di valutazione e *best practice*

Dott. Giampiero Bambagioni

10.30-13.30 Dottrina estimativa e driver del cambiamento a livello nazionale ed internazionale

Basi del valore: «valore di mercato» e valori diversi dal valore di mercato

Metodi di analisi e interpretazione della congiuntura dei mercati immobiliari

Norma 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili

Dott. Giampiero Bambagioni

14.30|18.30

14.30-16.30 Procedure per la valutazione: rapporti tra stato di conservazione del patrimonio, previsione del degrado e scelte tecnologiche nelle costruzioni

Prof. Carola Clemente

16,30-18,30 Procedimenti di stima (I)

Metodo del costo (o Cost Approach)

Costo di costruzione e di ricostruzione

Misurazioni delle consistenze immobiliari

Dott. Giampiero Bambagioni

Giorno II | II Modulo - 5 luglio 2017

9.30| 13.30

9.30-11.30 Certificazione energetica degli edifici

Prof. Marco Casini

11.30-13.30 Metodo del reddito (o *Income capitalization approach*)

▪ Procedimento della capitalizzazione diretta

▪ Procedimento della capitalizzazione finanziaria

▪ Procedimento del flusso di cassa scontato (DCFA)

Ricerca del saggio di capitalizzazione

Band of investment

Gross Rent Multiplier

Dott. Giampiero Bambagioni

14.30|18.30

- 14.30-18.30 Procedimenti di stima (II)
Metodo del confronto di mercato (o Market Approach)
Fasi del MA
Teoremi del prezzo e del reddito
Scelta dei comparabili
Calcolo dei prezzi marginali
Compilazione della tabella di valutazione
Divergenza percentuale assoluta
Sistema generale di stima (SDS), MCA + SDS
Geom. Stefano Giangrandi

Giorno III | III Modulo - 13 luglio 2017

9.30| 13.30

- 9.30-13.30 Valore, Valutazione e Valorizzazione, *Highest and best use* (HBU) e Studio di fattibilità
Il «progetto di fattibilità tecnico ed economica» in luogo del progetto preliminare e l'«equilibrio economico e finanziario» con la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria [Art.3, lett. fff), D.Lgs 50/2016]
Return of Equity (ROE) e Return of Investment (ROI)
Dott. Giampiero Bambagioni

- 14.30-17.30 Procedimenti di stima (III)
Deprezzamento lineare e UEC
Obsolescenze
Riesame di una valutazione
Verifica dell'applicazione dello standard
Svolgimento delle prove di test (simulazione in aula) avverrà manualmente, con uso di calcolatrice scientifica, per ricreare le condizioni operative dell'esame di certificazione, che non prevede uso del pc.
Geom. Stefano Giangrandi

- 17.30-18.30 Due Diligence immobiliare
Esatta identificazione degli immobili
Verifica della conformità all'art. 2826 del C.C.
Verifica della libera circolazione giuridica
Dott. Giampiero Bambagioni

Giorno IV | IV Modulo - 14 luglio 2017

9.30| 13.30

- 9.30-11.30 Esercitazioni: casi di studio ed esercitazioni individuali e/o in gruppi.
Risposte ai quesiti emersi durante il Corso.
Dott. Giampiero Bambagioni
- 12.30-13.30 Consegna degli attestati di frequenza e scheda gradimento corso

DOCENTI

Giampiero Bambagioni, Docente a contratto di Estimo, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

Marco Casini, Professore di Certificazione Ambientale, Sapienza Università di Roma

Carola Clemente, Docente Sapienza Università di Roma

Stefano Giangrandi, MRICS

TUTOR D'AULA

Katia Ciardi

RESPONSABILI SCIENTIFICI DEL CORSO

Giampiero Bambagioni, Docente a contratto di Estimo, Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma | Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa

Francesca Giofrè, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

Marco Casini, Professore di Tecnologia dell'Architettura, Sapienza Università di Roma

Ettore Troiani, Direttore Generale di Tecnoborsa SCpA

SEDE DEL CORSO

Tecnoborsa | Viale delle Terme di Caracalla n. 69/71 - 00153 Roma

Ai fini del rilascio dell'attestato di partecipazione verranno prese le firme in entrata ed in uscita.

P.S.: Nel caso di esigenze organizzative alcuni argomenti potrebbero essere trattati – nell'ambito dei docenti sopra specificati – da soggetto/i diverso da quello/i attualmente associato all'argomento in programma.