



**POLITECNICO**  
MILANO 1863



**WORKSHOP**

## **VALUTARE ITA 3.0**

*Mass appraisal: stimare, garantire, valorizzare*

### **ABSTRACT FORMAT**

## **Technical, economic and market efficiency of building envelope**

**Sergio Rossi, Maria Bianchi**

Dep. of Architecture, Built environment and Construction engineering (ABC) – Politecnico di Milano; Phone: +39 02 2399 5732; e-mail: sergio.rossi@polimi.it; maria.bianchi@polimi.it; Via Ponzio n°31, 20133 Milano, ITALY

#### **Abstract:**

The aim of this paper is to define the relation between building skin quality, cost and perceived value, in order to choose the best design solution able to provide high technical, economic and market efficiency.

The study develops in three phases:

- valuation of the construction cost of different building skins and their performances;
- determination of the different solutions' market value by using hedonic price method;
- data analysis and critical conclusions.

The construction cost is calculated with a database developed by Real Estate Valuation Center of Politecnico di Milano, able to consider the characteristics and the performances of the technological elements as isolated from the system, together with the support of value analysis techniques.

To evaluate the market value, a multicriteria analysis based on pair-wise comparison is developed: building skin (intrinsic characteristic) will gain an independent peculiar weight in building value if compared to other specific characteristics (extrinsic, intrinsic, income characteristics).

Based on a case study, different scenarios are supposed, interrelated to building skin properties (traditional solutions and advanced solutions).

For each scenario, it is possible to identify:

- the construction cost of the selected building skin;
- the performance of this technological element dealt with separately from the system;
- the hedonic price of considered building envelope.

Data final comparison will lead to the choice of the best solution, as a result of the relative efficiencies calculations: technical efficiency (best performance), economic efficiency (best match performance/cost) and market efficiency (best match cost/users perceived value).

**Key words:** construction cost, market value, efficiency, multicriteria analysis, hedonic prices, building skin performances

**Please, send to appraisal-dabc@polimi.it, no later than September 30, 2015**



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

## WORKSHOP VALUTARE ITA 3.0

*Mass appraisal: stimare, garantire, valorizzare*

Partner Scientifico



Società Italiana di Estimo e Valutazione

Partner Organizzativo



### SAVE THE DATE - FIRST PROVISIONAL CALL

#### Scopo e obiettivo

Il seminario prende origine dall'esperienza di collaborazione tra Politecnico di Milano e Banca d'Italia riguardante la valutazione del patrimonio immobiliare TQP, presentata nel Convegno "Il Capitale Sociale" nell'ottobre del 2014, anche per verificare la ripetibilità metodologica del procedimento. Scopo del workshop è di fare il punto sullo stato della valutazione immobiliare in mass appraisal, anche a seguito delle recenti innovazioni operative che hanno profondamente riformato la disciplina, attraverso un confronto tra i diversi approcci di operatori professionali, mondo accademico e rappresentanti della committenza. I cambiamenti che hanno interessato la disciplina, conseguenti alla globalizzazione delle valutazioni, hanno portato, infatti, a pratiche operative "di parte" spesso non allineate tra i diversi attori della valutazione e, talvolta, non sufficientemente motivate con un apparato scientifico disciplinare. Con "Valutare 3.0" s'intende avviare una riflessione sulle possibilità operative delle valutazioni in mass appraisal nei diversi contesti di applicabilità: stima e valorizzazione di patrimoni pubblici, verifiche sulla sostenibilità della tassazione immobiliare, revisione parametrica del valore di asset posti a garanzia di esposizioni bancarie, verifiche sintetiche del carico di bilancio di asset pubblici e privati, simulazione di variazione del valore immobiliare a seguito di processi di trasformazione urbana, etc. In appendice alla giornata, anche sulla base dei contributi dei partecipanti, sarà compiuto un debriefing conclusivo delle sessioni e avviata una riflessione sulla possibile redazione di un protocollo valutativo in mass appraisal.

#### Promotori e Aderenti

Promotori dell'iniziativa sono il Politecnico di Milano e la Società Italiana di Estimo e Valutazione, partner organizzativo è Urbanpromo, per il tramite di Urbit (Istituto Italiano di Urbanistica).

Gli aderenti sono suddivisi in:

- Istituzionali: Ministero delle Finanze – Dipartimento del Tesoro, Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Agenzia del Demanio, Banca d'Italia, Cassa Depositi e Prestiti, INAIL, INPS, etc.
- Professionali: Ordini e Collegi, RICS, TEGOVA, ABI, ANCE, ASPESI, ASSOVI, etc.

#### Luogo e data

Il seminario si terrà nell'ambito di Urbanpromo, il **17 novembre 2015 presso la Triennale di Milano**.

**Dipartimento di Architettura,  
Ingegneria delle Costruzioni e  
Ambiente Costruito**  
Via Ponzio, 31  
20133 Milano

Tel. +39 02.2399.5732  
+39 022399.6029  
+39 02.2399.5141  
Fax +39 02.2399.5185

www.abc.polimi.it  
Mail: [estimo.abc@polimi.it](mailto:estimo.abc@polimi.it)  
Partita Iva 04376620151  
Codice Fiscale 80057930150



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

## Bozza di programma

### 09h00 - Saluti e presentazione dei Lavori

### 09h30 – Relazioni generali

- Lo stato dell'arte della disciplina estimativa nel mass appraisal (Riccardo Roscelli - Società Italiana di Estimo e Valutazione)
- Consistenza, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (Bruno Mangiatordi - Dipartimento Tesoro Ministero delle Finanze)
- La stima del patrimonio TQP della Banca d'Italia (Luigi Donato - Banca d'Italia)
- Una proposta operativa per il mass appraisal (Paolo Rosasco - Università di Genova, Leopoldo Sdino - Politecnico di Milano, Ferruccio Zorzi - Politecnico Torino)

### 11h30 Interventi programmati

Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, Cassa Depositi e Prestiti, Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del Demanio, INAIL, INPS

### 13h00 Chiusura della sessione

### 14h30 Presentazione dei Paper pervenuti in sessioni parallele

#### Panel 1 - Stima e valorizzazione di patrimoni pubblici

#### Panel 2 - Le valutazioni a garanzia del credito al real estate

### 16h30 Debriefing delle sessioni per un protocollo di mass appraisal

### 17h30 Chiusura dei lavori

### Call for Paper

Coloro che intendono proporre un contributo che ponga in luce aspetti teorici e/o operativi interessanti in merito alle due tematiche dei Panel, sono invitati a preparare un abstract di circa 250 parole. Tale abstract in italiano o inglese deve essere inviato congiuntamente al titolo e a 4/5 parole chiave (vedi format) entro il giorno 30 settembre al seguente indirizzo: [appraisal-dabc@polimi.it](mailto:appraisal-dabc@polimi.it). Nell'invio occorre trasmettere anche la traduzione in inglese o italiano del titolo e delle parole chiave. Gli abstract proposti saranno oggetto di revisione e valutati dal punto di vista dell'originalità e della validità scientifica. I lavori accettati saranno presentati nell'ambito del seminario. I paper completi saranno, inoltre, pubblicati, previa revisione anonima.

Date importanti:

- **30 settembre 2015**: termine per invio dell'abstract;
- **15 ottobre 2015**: notifica di accettazione dell'abstract agli Autori;
- **10 novembre 2015**: invio versione definitiva.

Comitato scientifico: Enrico Fattinanzi, Giulio Mondini, Pierluigi Morano, Marta Berni, Marta Bottero, Chiara D'Alpaos, Gianluigi De Mare, Gianni Utica, Andrea Bassi, Fabiana Forte, Laura Gabrielli, Salvatore Giuffrida, Antonio Nesticò, Alessandra Oppio, Leopoldo Sdino (elenco indicativo da definire)

### Partecipazione

Iscrizione: on line con quota da determinare da versare direttamente all'organizzazione di Urbanpromo