



AVVISO N. 104/2011
selezione pubblica, per titoli ed esami, per l'attribuzione di n. 4 assegni di ricerca
presso il Dipartimento Casa Città.

Il Politecnico di Torino intende attribuire n. 4 assegni per lo svolgimento di attività di ricerca nell'ambito del programma di ricerca: **"Valutazioni economiche; valutazioni di fattibilità di piani e progetti; valorizzazione e gestione dei patrimoni immobiliari pubblici e privati"**, di cui alla scheda allegata.

Campo di ricerca:	Estimo, valutazioni di fattibilità di piani e progetti.
Settore Scientifico Disciplinare:	ICAR/22 – Estimo
Durata assegno:	2 anni rinnovabile per 2 anni, a seguito di valutazione positiva dell'attività svolta dall'assegnista, per esigenze di prosecuzione del programma di ricerca, previa verifica della copertura finanziaria
Importo lordo assegno:	Euro 19.367,00 annui lordi Al vincitore sarà inoltre erogato un compenso in natura, nella forma del buono pasto, ad integrazione dell'ammontare in denaro dell'assegno.

La domanda di partecipazione alla selezione, redatta sull'apposito modulo e corredata della documentazione indicata nel bando generale per l'attribuzione di assegni di ricerca, dovrà essere presentata presso l'Area Risorse Umane e Organizzazione - Servizio Risorse Umane e Organizzazione - Ufficio Personale non strutturato ed elaborazione dati – stanza n. 3 - **dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00**, entro il termine perentorio del **13.06.2011**.

La domanda può essere fatta pervenire via posta, corriere o fax al n. 011/564.5919 entro il suddetto termine. Considerata, infatti, la tempistica concorsuale non è rilevante per l'ammissione alla selezione la data di invio, ma solo quella di pervenimento all'Ufficio.

La selezione verrà effettuata, per titoli e colloquio, secondo il programma d'esame sotto indicato:

Titolo di studio richiesto per la partecipazione:	Dottorato di ricerca in in Estimo e valutazioni economiche, o in settori attinenti al progetto di ricerca o titolo universitario straniero equivalente.
Campi su cui dovranno vertere i titoli:	Estimo; Valutazioni economiche di piani e progetti; Elaborazioni di banche dati; Analisi economica di sistemi territoriali.
Temi del colloquio:	Il colloquio verterà sulla conoscenza del quadro strutturato di metodi e strumenti in grado di affiancare con adeguata attività di ricerca teorico - applicativa lo svolgimento di processi <u>economico-finanziari e economico-valutativi</u> a supporto delle azioni di valutazione, valorizzazione e gestione dei patrimoni immobiliari. Nello specifico verrà verificata la padronanza di contenuti, strumenti e tecniche specifici quali: <ul style="list-style-type: none"> - <i>due diligence tecnica e censimento immobiliare</i> quali processi rispettivamente statici e dinamici di acquisizione di informazioni quali - quantitative delle consistenze immobiliari; - <i>analisi preventive e stime di pre – fattibilità</i> per interventi e scenari di trasformazione immobiliare attraverso <i>analisi del mercato immobiliare</i> e dei suoi trend determinanti di contesto; - <i>analisi delle componenti di costo di produzione e trasformazione edilizia</i> volte a supportare le suddette analisi preventive di fattibilità degli interventi o utili a monitorare strategie di finanziamento per la valorizzazione di patrimoni immobiliari pubblici o privati; - tecniche di analisi del comportamento dell'utente/consumatore del patrimonio attraverso la predisposizione di metodologie basate sulle <i>revealed preferences</i> e sulle <i>stated preferences</i> e di



	<p>strumenti atti ad interpretare le informazioni da un punto di vista economico;</p> <ul style="list-style-type: none">- metodologie atte allo <i>studio e all'analisi dei flussi di utenti/visitatori</i> (in termini socio – economici, spaziali, temporali e di gestione) considerati non solamente come fruitori finali di un processo di valorizzazione di un singolo sito, ma parte integrante di un sistema più ampio che, coinvolgendo diversi tipi di attori, conduce l'individuo a scegliere secondo un processo più o meno razionale;- <i>geographic information systems</i> (G.I.S.) atti a studiare e a comprendere i fenomeni da un punto di vista cartografico e, nello specifico, a raccogliere, memorizzare, archiviare, elaborare e rappresentare le informazioni attraverso <i>output</i> tematici di supporto alle analisi statistiche – valutative. <p>Durante il colloquio potrà essere verificata la conoscenza di una lingua straniera (inglese o francese). È auspicabile che i soggetti rispondenti al bando siano il possesso del titolo di Dottore di Ricerca in Estimo e Valutazioni Economiche. Saranno, inoltre, discussi i titoli ammessi a valutazione e accertata la conoscenza della lingua inglese e di quella francese e per i cittadini stranieri anche di quella italiana.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CALENDARIO DELLE PROVE:

Affissione elenco valutazione titoli:	il 20.06.2011 – ore 9,30 alla bacheca del Dipartimento di Casa Città del Politecnico di Torino – Torino Corso Massimo D'Azeglio, 42
Colloquio:	il 20.06.2011 – ore 10,15 presso il Dipartimento di Casa Città - Politecnico di Torino – Torino Corso Massimo D'Azeglio, 42

Titoli:

Sono valutati, purché in settori attinenti a quello per il quale è bandito l'assegno, i seguenti titoli:

- il dottorato di ricerca fino a 10 punti;
- il voto di laurea fino a 5 punti;
- pubblicazioni fino a 15 punti;
- i diplomi di specializzazione e gli attestati di frequenza di corsi di perfezionamento post laurea conseguiti in Italia o all'estero fino a 10 punti;
- lo svolgimento di documentata attività di ricerca (compresa quella effettuata nell'ambito dello svolgimento della tesi di laurea o di dottorato) presso soggetti pubblici e privati con contratti, borse di studio o incarichi, sia in Italia che all'estero, fino a 20 punti con un massimo di 4 punti all'anno.

Coloro che hanno prodotto domanda dovranno presentarsi nel luogo, giorno ed ora su indicati, muniti di valido documento di riconoscimento.

Il bando generale per l'attribuzione degli assegni di ricerca, cui si rinvia per gli aspetti procedurali, e il "Regolamento per l'attribuzione di assegni per la collaborazione ad attività di ricerca" sono disponibili su internet al seguente indirizzo: <http://www.swas.polito.it/services/concorsi/>.

Torino, 01.06.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(P. VIGLIANI)



DENOMINAZIONE PROGRAMMA DI RICERCA
VALUTAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DI GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI E PRIVATI
ACRONIMO PROGRAMMA DI RICERCA
VAGEPI
DURATA E DATA DI INIZIO DEL PROGRAMMA DI RICERCA
10 /05/2011 – 31/12/ 2015
CONTENUTO E FINALITÀ PROGRAMMA DI RICERCA
<p>Rispetto ai campi tratteggiati la ricerca si propone di sistematizzare strumenti e metodi relativi alla costruzione di quadri conoscitivi ed alle valutazioni economiche sia degli investimenti immobiliari (in termini di analisi sistematica di approcci, tecniche e applicazioni o case studies), al fine di pervenire ad un prontuario di analisi e modelli valutativi a supporto della valorizzazione e gestione di patrimoni immobiliari di grande dimensione, sia del comportamento dell'utente/visitatore interpretato attraverso metodologie valutative basate sulle preferenze dichiarate o espresse dagli stessi.</p> <p>Questo tipo di attività di ricerca è da molti anni sviluppata in sinergia con l'Istituto SiTI che attraverso propri progetti si è occupato di studiare metodologie innovative di valutazione a carattere monetario e non, oggi applicate in contesti di ampia scala sia nell'ambito territoriale locale che internazionale.</p> <p>A questo proposito si richiede che parte dell'attività di ricerca sia svolta presso SiTI e che verta su programmi di ricerca comuni.</p> <p>Il contenuto e le finalità del programma di ricerca svolto dal Dipartimento Casa – Città del Politecnico di Torino recepiscono gli impegni previsti e recentemente formalizzati nei seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- convenzione SiTI-Regione Piemonte (Divisione Turismo) - DICAS sul Visitor Management;- convenzioni quadro stipulate fra il Comune di Torino (Divisione Patrimonio) e la Regione Piemonte (Divisione Patrimonio e Divisione Turismo) inerenti valutazioni immobiliari, supporto alle trasformazioni urbanistiche e analisi dei costi standardizzati per gli interventi di valorizzazione turistica. <p>I percorsi in cui si articola complessivamente il programma di ricerca che si intende attivare, a proseguimento dell'attività ad oggi svolta, sono riconducibili essenzialmente a tre filoni:</p> <ol style="list-style-type: none">1. valutazioni di grandi patrimoni immobiliari pubblici; singoli immobili pubblici/privati (per differenti finalità quali alienazione, verifica congruità con valori iscritti a bilancio o valorizzazione del patrimonio stesso ad esempio attraverso l'attivazione di strumenti di investimento quali le cartolarizzazioni e i fondi immobiliari);2. valutazioni di prefattibilità economico-finanziaria di interventi di trasformazione urbana da coordinare tra la Città di Torino e gli operatori privati;3. valutazione economica e analisi del comportamento degli utenti del patrimonio immobiliare, con specifico riferimento alla fruizione dei beni con forte valenza culturale-turistica attraverso un approccio valutativo delle preferenze dei soggetti.
PRESTAZIONI RICHIESTE ALL'ASSEGNIATA DI RICERCA
<ul style="list-style-type: none">▪ lo <u>svolgimento di sopralluoghi in situ</u>, al fine raccogliere:<ol style="list-style-type: none">a. dati di consistenza dei singoli immobili, stato di manutenzione e degrado dei manufatti;



- b. dati qualitativi circa le caratteristiche degli utenti del bene analizzato;
- il reperimento, di concerto con gli uffici degli enti preposti, e la sistematizzazione dei dati quantitativi inerenti da un lato la documentazione catastale e urbanistica necessaria alle operazioni di stima e, dall'altro, informazioni quali - quantitative relative al profilo dell'utente e agli scenari di fruizione del patrimonio oggetto di studio;
 - il trattamento e la restituzione statistica dei dati quali – quantitativi emersi dalla raccolta dei dati (predisposizione materiali, restituzione informatica, elaborazioni statistiche, ecc.);
 - il trattamento e la restituzione cartografica dei dati attraverso cartografie dedicate sviluppate con i sistemi informativi territoriali (G.I.S.) atte a “tematizzare” le informazioni e renderle accessibili anche ad un pubblico non di settore;
 - la valutazione
 - a. *degli immobili* oggetto di stima attraverso comparazioni sintetiche utilizzando valori medi di mercato riportati da principali fonti statistiche sui prezzi e/o implementazione di analisi finanziarie basate sull'attualizzazione dei flussi monetari generati dagli interventi di immobili o aree suscettibili di trasformazione;
 - b. *del comportamento degli utenti* attraverso: 1. preferenze rivelate (*revealed preferences*) che non rappresentano una scelta reale ma che vengono rilevate, in una prospettiva di simulazione del mercato, sottoponendo al consumatore prodotti concepiti a tavolino o, in alternativa, scenari ipotetici, il tutto con l'ausilio di metodologie studiate appositamente allo scopo; 2. preferenze espresse (*stated preferences*) che si dividono oggi in due principali filoni, metodo della valutazione contingente tradizionale e quello basato sui cosiddetti modelli a scelta discreta;
 - elaborazioni statistiche volte a “standardizzare” i costi degli interventi anche in funzione di analisi volte alla segmentazione e costruzione disaggregata per tipologia di intervento;
 - realizzazione di banche dati informatizzate e implementabili anche arricchite di informazioni a carattere macro – economico, urbanistico, socio – territoriale, culturale e turistico. L'insieme di questi dati potrà costituire uno strumento di monitoraggio e indirizzo utile per gli Enti territoriali in un'ottica di programmazione delle risorse finanziarie da investire sul territorio.