

# WEBLAB - SCHEDA DOCUMENTO N° 153

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

**PROGRAMMA CORSO DI FORMAZIONE**

TIPOLOGIA CORSO:

Corso universitario

TIPO DI CORSO:

Corso di Laurea specialistica

TITOLO:

**Gestione del costruito**

SOTTOTITOLO:

DATI PROGRAMMA CORSO DI FORMAZIONE:

Enti organizzatori:

**Politecnico di Milano - II Facoltà di Ingegneria, VI Facoltà di Ingegneria, I Facoltà di Architettura**

Enti di supporto:

-

Luogo di svolgimento:

**Milano**

Sede di svolgimento:

**Politecnico di Milano**

Anno/periodo di svolgimento:

**2004-2005**

Durata:

**2 anni**

Crediti formativi:

**120**

N. posti disponibili:

Titolo di accesso:

**Diploma di Laurea base**

Costo:

**€ 0**

Finanziamento:

-

PAROLE CHIAVE:

Parola chiave1:

**gestione**

Parola chiave2:

**patrimoni immobiliari**

Parola chiave3:

Parola chiave4:

ABSTRACT:

**Il progetto di Laurea specialistica in "Gestione del costruito" ha preso origine da un progetto interdipartimentale attivo dal maggio 2001. Si tratta di una proposta per una Laurea specialistica interclasse (specificamente, classe "Architettura e Ingegneria edile" e "Ingegneria gestionale") che nasce dalla composizione dei contributi di aree culturali diverse, provenienti principalmente dai Dipartimenti di: - Building and Environment Sciences and Technologies (BEST); - Ingegneria gestionale. Si pone l'obiettivo di rispondere a un'esigenza formativa attualmente insoddisfatta e ritenuta di grande importanza dai principali operatori del settore delle costruzioni e dei servizi ad esso collegati, fondandosi su due scelte qualificanti: - integrare competenze provenienti da aree culturali diverse e complementari: ingegneria gestionale, tecnologie dell'architettura, produzione edilizia, impiantistica industriale, tecnologie dell'informazione; - essere aperto ad allievi provenienti da diversi Corsi di Laurea, eventualmente integrando competenze di base differenziate con crediti formativi aggiuntivi o alternativi.**



© - Centro Documentazione Terotec - tutti i diritti riservati

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

Viale Giulio Cesare 14 00192 Roma tel. +39 063610695 +39 063230130 fax +39 063610756 terotec@terotec.it www.terotec.it

Progetto per:  
Laurea specialistica interfacoltà in

## Gestione del Costruito

**Politecnico di Milano**  
II Facoltà di Ingegneria  
VI Facoltà di Ingegneria  
I Facoltà di Architettura

---

## 1. Premesse

### 1.1. I Dipartimenti e le Facoltà coinvolte, i promotori dell'iniziativa

Il progetto di *Laurea specialistica in Gestione del Costruito* ha preso origine da un progetto interdipartimentale per la Ricerca e la Formazione denominato "Gestione dei processi nel settore delle Costruzioni", attivo dal maggio 2001 tra l'allora Dipartimento di Economia e Produzione (oggi Dipartimento di Ingegneria Gestionale) e il Dipartimento di Disegno Industriale e Tecnologia dell'Architettura (oggi Dipartimento BEST). Si tratta di una proposta per una Laurea specialistica interclasse (specificamente, classe "Architettura e Ingegneria Edile" e "Ingegneria Gestionale") che nasce dalla composizione dei contributi di aree culturali diverse, provenienti principalmente dai Dipartimenti di:

- i) Building and Environment Sciences and Technologies;
- ii) Ingegneria gestionale.

La Laurea specialistica in Gestione del Costruito è stata proposta al Senato Accademico del Politecnico di Milano nel luglio 2002 in termini interfacoltà, facendo riferimento alle seguenti tre Facoltà: II Facoltà di Ingegneria, VI Facoltà di Ingegneria e I Facoltà di Architettura.

Sono stati promotori dell'iniziativa i professori *Emilio Bartezzaghi* (Dipartimento di Ingegneria gestionale), *Armando Brandolese* (Dipartimento di Ingegneria gestionale), *Claudio Molinari* (Dipartimento BEST), *Antonio Scoccimarro* (Dipartimento BEST) e *Giuseppe Turchini* (Dipartimento BEST).

### 1.2. Le specificità del progetto

Si è ritenuto opportuno progettare un corso di Laurea specialistica incentrato su 120 crediti, con l'obiettivo di rispondere a un'esigenza formativa attualmente insoddisfatta e ritenuta di grande importanza dai principali operatori del settore delle Costruzioni e dei servizi ad esso collegati.

Il progetto si fonda su due scelte qualificanti:

- integrare competenze provenienti da aree culturali diverse e complementari: ingegneria gestionale, tecnologie dell'architettura, produzione edilizia, impiantistica industriale, tecnologie dell'informazione;
- essere aperto ad allievi provenienti da diversi Corsi di Laurea, eventualmente integrando competenze di base differenziate con crediti formativi addizionali o alternativi.

Giancarlo Paganin	progetto di laurea specialistica in "gestione del costruito"	3
-------------------	--	---

## 2. I contenuti della proposta di Laurea specialistica in Gestione del Costruito

### 2.1. Il contesto

All'interno del settore delle costruzioni si stanno verificando delle trasformazioni che aprono nuove opportunità strategiche e di investimento. In particolare, attualmente uno degli ambiti più interessanti per ricadute occupazionali e per consistenza degli interessi economici coinvolti riguarda la cosiddetta "gestione del costruito", ovvero quell'insieme di attività volte a garantire il mantenimento e l'adeguamento nel tempo delle prestazioni di un immobile, a massimizzarne la redditività e/o il valore di mercato. Il tema della gestione dei patrimoni immobiliari sta progressivamente superando le tradizionali logiche di conduzione tecnica degli immobili verso forme evolute di gestione, dove valutazioni tecniche, organizzative ed economiche pilotano decisioni strategiche di intervento e di investimento, e dove si vanno affermando logiche industriali di gestione della qualità dei servizi e di efficienza/efficacia dei processi. Questa mutazione di scenario comporta il trasferimento di culture e di logiche organizzative di matrice industriale, la creazione di nuove opportunità di mercato, la ridefinizione dei tradizionali apparati procedurali e strumentali e la richiesta di nuove figure professionali.

La gestione del costruito non appare quindi un fenomeno congiunturale, ma va sempre più configurandosi come un vero e proprio settore strategico di sviluppo, alla definizione del quale concorre un insieme eterogeneo di fattori tecnici, economici, organizzativi, sociali, culturali.

Ne conseguono fenomeni di innovazione e modifica degli assetti organizzativi tradizionali, quali:

- la comparsa di nuove, integrabili, forme di gestione, ossia il *facility management*, l'*asset management* e il *property management* che vedono il nascere di nuove figure professionali, nuove forme di coinvolgimento dei sub-fornitori, con innovazioni nei meccanismi contrattuali di regolazione del rapporto cliente-fornitore;
- la maturazione dei tradizionali enti/società di gestione dei patrimoni immobiliari, che stanno trasformando i loro profili di attività da semplice gestione operativa a gestione strategica, passando da logiche di manutenzione correttiva a logiche e prassi di manutenzione programmata;
- la comparsa di nuovi soggetti fornitori di servizi di gestione integrata di patrimoni immobiliari, portatori di cultura manageriale, a seguito delle sempre più frequenti politiche di *outsourcing*.

La complessità di questo quadro di fattori innovativi fa intuire la necessità di integrare in modo interdisciplinare, per una efficace gestione del costruito,

conoscenze, modelli e strumenti provenienti da una pluralità di ambiti disciplinari, chiamati a confrontarsi e adattare i loro contenuti rispetto alla specificità di alcuni temi applicativi e alle competenze richieste a nuove figure professionali.

## 2.2. *Gli obiettivi formativi*

Le figure professionali risultanti dal percorso formativo dovranno essere in grado di operare in diversi ambiti della gestione del costruito.

- Nella **progettazione e organizzazione del servizio di manutenzione**.
- Nella **progettazione e organizzazione delle attività di gestione integrata dei servizi**, che possono riguardare la conduzione di un patrimonio immobiliare.
- Nella **progettazione e organizzazione del servizio di conduzione di immobili** finalizzata a garantirne la massima efficienza operativa, a preservarne le caratteristiche prestazionali dell'edificio nel medio-lungo termine, e a massimizzarne il reddito conseguibile.
- Nella **gestione strategica di patrimoni immobiliari** finalizzata alla loro valorizzazione.

Gli ambiti individuati per gli sbocchi professionali dei laureati possono essere ricondotti in estrema sintesi a due profili di competenze, gravitanti rispettivamente nell'area della gestione economico-finanziaria (*asset and property management*), e della gestione tecnico-operativa dei servizi di supporto alle attività svolte nell'ambiente costruito (*facility management*).

## 2.3. *Gli sbocchi professionali della Laurea specialistica*

I potenziali contesti di inserimento dei Laureati specialisti in Gestione del costruito sono individuabili in:

- società immobiliari più o meno integrate verticalmente;
- banche, fondazioni bancarie, assicurazioni e, in generale, imprese caratterizzate da patrimonio immobiliare estremamente rilevante;
- le società e gli enti pubblici di gestione di patrimoni immobiliari pubblici e privati delle diverse destinazioni funzionali (residenziale, manifatturiero, terziario, ecc.);
- le società specializzate nei servizi legati alla gestione del costruito e di supporto all'operatività dell'edificio (*facility management*);
- le società finanziarie, le banche d'investimento, le società specializzate nella consulenza sul *project financing*;
- i gestori di fondi immobiliari;
- le società di consulenza immobiliare;
- le società di ingegneria, gli studi professionali e le società di consulenza di direzione aziendale.