

NOTE INFORMATIVE

L'indice dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale misura la variazione nel tempo dei costi dell'edilizia residenziale, riferiti ad una specifica tipologia di manufatto e, in particolare, dei costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera. Non sono quindi inclusi i costi del suolo, quelli di progettazione nonché il margine di profitto dell'impresa edilizia.

L'aggiornamento al 2005 della base dell'indice del costo di costruzione è coerente con quanto richiesto dal Regolamento europeo sulle statistiche economiche congiunturali n. 1158/2005. Al passaggio a una nuova struttura di ponderazione, riferita al 2005, si affianca una profonda revisione dell'impianto metodologico dell'indagine. Le differenze rispetto al passato riguardano sia le caratteristiche del progetto di fabbricato residenziale, sia la fonte dei dati, con riguardo alle voci dei materiali.

Il nuovo progetto di fabbricato residenziale, il quale costituisce il riferimento per definire la struttura dei costi e quindi il sistema di ponderazione dell'indicatore, è stato approntato dal Dipartimento di Ingegneria Strutturale dell'Università di Cagliari. In sintesi, il fabbricato è costituito da un corpo unico con strutture in cemento armato, distribuzione altimetrica su 4 piani fuori terra più uno interrato, con 11 unità abitative e la cui tipologia edilizia è classificata come "residenziale media". Il volume complessivo è pari a 4.390,73 m³ mentre la superficie lorda complessiva è pari a 1.408,81 m². La superficie residenziale media per unità abitativa è pari a 80,37 m² mentre quella non residenziale è di 47,71 m².

La struttura di calcolo dell'indice del fabbricato residenziale è analoga a quella utilizzata per la precedente base, includendo tre componenti di costo (gruppi): manodopera, materiali e trasporti e noli. All'interno di tali gruppi, mentre per la manodopera e i trasporti e noli le categorie rimangono invariate, per i materiali vi è stata una modifica rilevante rispetto alla precedente base. La categoria *Materiale vario di completamento* (presente nella precedente base) è confluita in quella dei *Rivestimenti e pitture* (nella base 2000, la categoria era denominata *Rivestimenti e pavimenti*). In complesso, le categorie dei materiali passano da 14 della base precedente a 13. Inoltre, le categorie *Impianto di riscaldamento* e *Materiale e apparecchiature elettriche* corrispondono a quelle che, nella base precedente, venivano indicate, rispettivamente, come *Apparecchiature termiche* e *Materiale elettrico*.

Con riguardo alla dinamica dei costi delle voci elementari dei materiali, le misure di prezzo raccolte dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) dei capoluoghi di regione sono state sostituite con gli indici dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali venduti sul mercato interno. Coerentemente con questo approccio, i costi di costruzione sono calcolati a livello nazionale e non più regionale. In termini di quotazioni elementari di prezzo, tale sostituzione implica che le circa 190 voci mensilmente rilevate presso le CCIAA sono state sostituite da 1.365 quotazioni elementari di prezzo relative a 50 prodotti (definiti secondo la classificazione della rilevazione annuale della produzione industriale ProdCom) rilevati presso circa 480 imprese industriali.

La dinamica del costo della manodopera è misurata considerando, come in precedenza, un'articolazione in tre categorie: operaio specializzato, qualificato e comune. Le relative informazioni mensili sono desunte dalla rilevazione Istat sulle retribuzioni contrattuali, considerando come variabile di riferimento il costo orario della manodopera del settore edile.

I costi dei trasporti e noli sono rilevati presso i Provveditorati interregionali alle Opere Pubbliche di Lombardia-Liguria, Emilia Romagna-Marche, Toscana-Umbria, Lazio-Abruzzo-Sardegna.

I dati riguardano 7 voci elementari e si riferiscono ai costi di trasporto e noli definiti “a caldo”, in quanto includono il consumo di carburante e/o energia elettrica. Con riferimento ai noli, nella base 2005 sono state inserite due nuove voci elementari: il ponteggio esterno e la vibratrice ad aria compressa, rilevati dai listini delle opere edili relativi alle CCIAA di Milano e Firenze.

La metodologia di calcolo dell’indice è rimasta quasi invariata. Il tipo di indice è di Laspeyres a base fissa.

Il calcolo degli indici ha cadenza mensile, coerentemente con la frequenza con cui vengono misurate le dinamiche delle singole componenti di costo. I dati mensili relativi sia all’indice aggregato, sia agli indici dei gruppi e delle categorie di costo considerati nel calcolo, vengono resi disponibili sulla banca dati <http://con.istat.it>.

Nella statistica in breve si presentano gli indici a frequenza trimestrale, calcolati quale medie semplici dei tre valori mensili registrati nel trimestre.

Le nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con base 2005 sono calcolate a partire da gennaio 2005. Pertanto, i nuovi dati sostituiscono per tutto il periodo compreso tra il 2005 e il 2008, i corrispondenti indici con base 2000 già pubblicati. Tuttavia, soltanto a partire da gennaio 2009 quelli espressi nella nuova base sono idonei a produrre gli effetti giuridici che le norme vigenti ricollegano agli specifici indicatori calcolati dall’Istat.

Nella Tavola 1 sono riportate le strutture di ponderazione dell’indice nella vecchia e nella nuova base e i coefficienti di raccordo dei rispettivi indici. Il confronto mette in evidenza un incremento di circa 9 punti percentuali del peso della manodopera, la cui incidenza raggiunge il 54,4 per cento, a fronte di una diminuzione di circa 10 punti di quello dei materiali (39,0 per cento la relativa incidenza nel 2005). I trasporti e noli mantengono un peso molto limitato, ma in aumento di circa un punto percentuale.

Tavola 1. Indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Strutture di ponderazione dei gruppi (2000 e 2005) e coefficienti di raccordo.

Gruppi, Categorie	Pesi 2000	Pesi 2005	Coefficienti di raccordo
Manodopera	45,2943	54,4375	1,211
Operaio specializzato	10,8534	25,8230	1,219
Operaio qualificato	21,8109	20,4203	1,213
Operaio comune	12,6300	8,1942	1,203
Materiali	49,1715	38,9893	1,164
Inerti	0,6579	0,2901	1,145
Leganti	7,5000	9,2546	1,195
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	4,8384	7,3137	1,338
Pietre naturali e marmi	1,5331	0,1701	1,158
Legnami	0,9237	1,3607	1,024
Metalli	1,8274	3,9019	1,512
Rivestimenti e pitture	8,0547	1,9410	1,080
Infissi	10,3686	7,5037	1,159
Materiale vario di completamento	2,1754	-	-
Apparecchiature idrico-sanitarie	1,4736	1,4207	1,088
Impianto di riscaldamento	3,1921	2,1310	1,114
Materiale ed apparecchiature elettriche	2,4941	0,7403	1,148
Impermeabilizzazioni, isolamento termico	2,0439	2,0010	1,072
Impianti di sollevamento	2,0886	0,9605	1,063
Trasporti e noli	5,5342	6,5732	1,170
Trasporti	0,3060	1,6808	1,213
Noli	5,2282	4,8924	1,168
Indice generale	100	100	1,186

Nella Tavola 2, la medesima struttura di ponderazione è presentata in termini di incidenza delle Categorie all'interno dei Gruppi, in modo da cogliere la modifica dell'articolazione interna del peso delle componenti.

Tavola 2. Indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Strutture di ponderazione delle categorie all'interno dei gruppi (2000 e 2005).

Gruppi, Categorie	Pesi 2000	Pesi 2005
Manodopera	100	100
Operaio specializzato	23,9619	47,4361
Operaio qualificato	48,1538	37,5115
Operaio comune	27,8843	15,0525
Materiali	100	100
Inerti	1,3380	0,7441
Leganti	15,2527	23,7363
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	9,8399	18,7582
Pietre naturali e marmi	3,1178	0,4363
Legnami	1,8786	3,4899
Metalli	3,7163	10,0076
Rivestimenti e pitture	16,3808	4,9783
Infissi	21,0866	19,2455
Materiale vario di completamento	4,4241	-
Apparecchiature idrico-sanitarie	2,9968	3,6438
Impianto di riscaldamento	6,4918	5,4656
Materiale ed apparecchiature elettriche	5,0723	1,8987
Impermeabilizzazioni, isolamento termico	4,1567	5,1322
Impianti di sollevamento	4,2476	2,4635
Trasporti e noli	100	100
Trasporti	5,5284	25,5705
Noli	94,4716	74,4295

La ricostruzione in serie storica

Per gli anni relativi al periodo tra il 2005 e il 2008, per i quali erano già stati diffusi indicatori in base 2000, gli indici sono stati ricalcolati nella nuova base partendo dalle informazioni più dettagliate disponibili a livello dell'aggregato elementare di prodotto.

Per il periodo 2000-2004, la ricostruzione in serie storica è stata effettuata, a livello di categoria, utilizzando i coefficienti di raccordo riportati nella Tavola 1. Tali coefficienti sono derivati, per ciascuna categoria, dalla media dell'anno 2005 degli indici in base 2000.

Nel grafico sottostante sono riportate le variazioni tendenziali degli indici trimestrali dei costi di costruzione, calcolate per il periodo 2000-2008 nelle basi 2005 e 2000. Fino al terzo trimestre del 2004, le due serie presentano, per definizione, una dinamica coincidente mentre a partire dal primo trimestre 2005, per l'effetto congiunto del nuovo sistema di ponderazione e della modifica della fonte dei dati per il gruppo dei materiali, emergono delle differenze di un qualche rilievo che tuttavia non modificano in maniera significativa l'evoluzione complessiva.

Grafico 1. Indice generale dei costi di costruzione nelle basi 2005 e 2000. Periodo 2001–2008. Dati trimestrali. (variazioni tendenziali)

