

Nota Metodologica

Indici Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo.

A marzo 2013 l'Istat ha dato avvio alla diffusione mensile del **nuovo indice** nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, calcolato utilizzando come base di riferimento l'anno 2010, coerentemente con quanto stabilito dal Regolamento europeo sulle statistiche economiche congiunturali.

Le caratteristiche del fabbricato residenziale. Il nuovo progetto prevede un fabbricato tipo costituito da un corpo unico con strutture in cemento armato, di 4 piani fuori terra più uno interrato e 9 unità abitative. Il piano situato a livello stradale risulta parzialmente adibito a uso commerciale (4 negozi).

La struttura di ponderazione. La struttura di calcolo dell'indice del fabbricato residenziale con base 2010=100 include quattro componenti di costo (gruppi): manodopera, materiali, trasporti, noli.

Il peso della manodopera sul costo totale risulta pari al 51,64%, mentre la quota dei materiali è pari al 43,64%. I trasporti e i noli pesano, rispettivamente, l'1,07% e il 3,65%.

Rispetto alla base 2005, si riscontra una diminuzione del peso della manodopera, dei trasporti e dei noli sul costo totale, a fronte di un aumento della quota riferita ai materiali.

Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Struttura di ponderazione dei gruppi di costo

Categorie di costo	Pesi % (Base 2005=100)	Pesi % (Base 2010=100)
Mano d'opera	54,44	51,64
Materiali	38,99	43,64
Trasporti e Noli*	6,57	
Trasporti	1,68	1,07
Noli	4,89	3,65
Totale	100,00	100,00

* Nella base 2005, la struttura di ponderazione era costituita da 3 gruppi di costo (manodopera, materiali, trasporti e noli); le singole variabili "trasporti" e "noli" pur essendo rilevate, confluivano in un unico indice aggregato "trasporti e noli". Nella base 2010=100 "trasporti" e "noli" divengono gruppi di costo separati, e, pertanto, l'attuale struttura di ponderazione si basa su 4 gruppi di costo.

Fonte: Istat

All'interno del gruppo materiali, nella struttura 2010, le categorie di costo con la quota percentuale più rilevante sono gli infissi (31,5%), i laterizi e prodotti in calcestruzzo (20,6%), i leganti (11,1%) e le impermeabilizzazioni e isolamento termico (9,5%), rivestimenti, pavimenti e pitture (8,2%).

In particolare, l'aumento del peso rispetto alla base 2005 della categoria laterizi e prodotti in calcestruzzo (circa 1,7 punti percentuali), è dovuto al maggior utilizzo di prefabbricati nel nuovo progetto di fabbricato residenziale. Anche la quota riferita alla categoria rivestimenti e pitture cresce (3,2 punti percentuali) per effetto della maggiore quantità di materiale utilizzato per l'isolamento a cappotto termico dell'edificio. Significativo è anche l'aumento del peso della categoria infissi (+12,3 punti percentuali), dovuto al fatto che il progetto prevede infissi esterni – serrande a scorrimento, porte-finestre, persiane – in alluminio, mentre nel vecchio progetto gli infissi esterni erano costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC. Inoltre, va ricordato che, nel nuovo progetto, parte del piano terra del fabbricato è adibito a uso commerciale (negozi) con ampi infissi.

**Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato
residenziale - Rapporti di composizione**

Gruppi e Categorie di costo	Incidenza categorie (Base 2005=100)	Incidenza categorie (Base 2010=100)
Mano d'opera	100,00	100,00
Mano d'opera specializzata	-	47,01
Mano d'opera non specializzata	-	52,99
Materiali	100,00	100,00
Inerti	0,7	0,1
Leganti	23,7	11,1
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	18,8	20,6
Pietre naturali e marmi	0,4	0,4
Legnami	3,5	1,8
Metalli	10,0	7,2
Rivestimenti e pitture	5,0	8,2
Infissi	19,2	31,5
Apparecchiature idro-sanitarie	3,6	2,4
Impianto di riscaldamento	5,5	2,4
Materiale ed appar.elettriche	1,9	2,0
Impermeabilizzazione, isolamento termico	5,1	9,5
Impianti di sollevamento	2,5	2,9
Trasporti e Noli	100,00	100,00
Trasporti	25,57	22,62
Noli	74,43	77,38
Noli	100,00	100,00
Mezzi di scavo	-	33,2
Betonaggio e calcestruzzi	-	15,5
Altri macchinari	-	18,9
Ponteggi	-	32,5

Fonte: Istat

Fonti dei dati e diffusione degli indici. La dinamica del **costo della manodopera** è misurata considerando un'articolazione in due categorie: mano d'opera specializzata e non specializzata in cui confluiscono, rispettivamente, le voci elementari di *“operaio super specializzato e specializzato”* e *“operaio 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.

Con riguardo alla dinamica dei **costi delle voci elementari dei materiali**, le misure di andamento sono ricavate dagli indici Istat dei prezzi alla produzione

dei prodotti industriali venduti sul mercato interno e si riferiscono a 48 aggregati di prodotto.

In sintesi le categorie di costo dei materiali considerati sono 13: *Inerti, Leganti, Laterizi e prodotti in calcestruzzo, Pietre naturali e marmi, Legnami, Metalli, Rivestimenti e pitture, Infissi, Apparecchiature idrico-sanitarie, Impianto di riscaldamento, Materiale ed apparecchiature elettriche, Impermeabilizzazioni, isolamento termico, Impianti di sollevamento.*

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. Per alcune voci del gruppo noli la base informativa deriva dai listini delle opere edili delle CCIAA di Milano e Firenze. Alla base della elaborazione degli indici vi sono 35 voci elementari.

I gruppi Trasporti e Noli prevedono, rispettivamente, una voce di costo per i trasporti e 4 voci per i noli (mezzi di scavo, betonaggio e calcestruzzi, altri macchinari, ponteggi). Entrambi i due gruppi di costo continuano ad essere rilevati “a caldo”; includono pertanto il costo della forza motrice (carburante e/o energia elettrica) e il costo della manodopera (impiego del manovratore).

Informazioni più dettagliate sulle caratteristiche del nuovo indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale sono contenute nella nota metodologica pubblicata dall’Istat che, per completezza, si allega al presente documento (Allegato).

Gli indici Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in base 2010, dei gruppi e delle categorie di costo che concorrono a formare l’indice generale, vengono pubblicati con cadenza mensile dall’Istituto e sono disponibili sulla banca dati <http://dati.istat.it> in serie storica a partire dal 2000.

Inoltre sul sito dell’Istat, il servizio **Rivaluta**, permette di calcolare le variazioni percentuali tra gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a partire dal 1967 per i fini previsti dalla legge ed il rilascio della relativa documentazione ufficiale.

30 ottobre 2013