



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

INDICI ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE OTTOBRE – DICEMBRE 2007

L'indice generale nazionale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con riferimento al IV trimestre 2007, è risultato pari a 127,7 (base 2000=100) nel mese di ottobre e a 128,1 nei mesi di novembre e dicembre (Tab. 1).

Nella media dell'**anno 2007** l'indice è risultato pari a **127,1** (base 2000=100) registrando, nel confronto con l'anno precedente, un tasso di **crescita** del **3,9%**. L'incremento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è stato determinato da aumenti più sostenuti della componente mano d'opera (+4,7%) e da dinamiche relativamente moderate dei trasporti e noli (+3,5%) e dei materiali (+3,2%).

Il costo dei materiali, in particolare, è cresciuto maggiormente nei primi nove mesi dell'anno per poi assumere uno sviluppo più contenuto nell'ultimo trimestre del 2007. Tra i materiali impiegati nel processo costruttivo di un fabbricato residenziale, gli incrementi più significativi si sono registrati nel costo del materiale elettrico che in media nel 2007 è cresciuto del 15,2% rispetto al 2006, in quello del legname e dei metalli (rispettivamente +4,9% e +4,8% nel confronto con l'anno precedente).

In Tab. 1 si riportano gli indici generali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, nazionale e per capoluogo di regione, relativi agli ultimi tre mesi del 2007 e le variazioni percentuali calcolate rispetto agli analoghi mesi del 2006. Ad esempio, per calcolare la variazione percentuale tra l'indice generale nazionale di ottobre 2007 in base 2000=100, pari a 127,7, e quello di ottobre 2006 sempre in base 2000=100, pari a 123,5, si procede come segue:

$$\text{Variazione \%} \frac{\text{ottobre 2007}}{\text{ottobre 2006}} = \frac{127,7}{123,5} \times 100 - 100 = 3,4\%$$

Per il calcolo delle variazioni % calcolate tra gli indici che decorrono da gennaio 2007 ed i mesi precedenti a gennaio 1998 occorre utilizzare il coefficiente di raccordo tra le due basi 1995 e 2000 (Tab. 3) ed il coefficiente fornito dall'ISTAT, per sterilizzare gli effetti del cambiamento della normativa sul costo della mano d'opera connessa all'introduzione dell'IRAP, in modo da rendere omogeneo il confronto tra gli indici che decorrono da gennaio 1998 con i mesi precedenti (cfr. ns. circolare n. 248/98).

Ad esempio la variazione % tra ottobre 2007 ed ottobre 1997 è uguale a:

$$\text{Variazione \%} \frac{\text{ottobre 2007}}{\text{ottobre 1997}} = \frac{127,7}{105,3} \times 1,077 \times 1,0285 \times 100 - 100 = 34,3\%$$

Si informa che sono disponibili in allegato i tabulati comprendenti le variazioni percentuali intercorrenti tra gli indici di ottobre, novembre e dicembre 2007 (a livello nazionale e dei singoli capoluoghi di regione e province autonome) e gli indici mensili degli anni precedenti.

Tab. 1 - Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale
(base 2000=100)

	Anno 2007				Variazione % su stesso periodo anno precedente			
	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media annua	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media annua
Indice generale nazionale	127,7	128,1	128,1	127,1	3,4	3,5	3,2	3,9
<i>Mano d'opera</i>	<i>130,1</i>	<i>131,1</i>	<i>131,1</i>	<i>129,7</i>	<i>4,7</i>	<i>4,7</i>	<i>4,2</i>	<i>4,7</i>
<i>Materiali</i>	<i>125,7</i>	<i>125,7</i>	<i>125,7</i>	<i>125,0</i>	<i>2,3</i>	<i>2,4</i>	<i>2,4</i>	<i>3,2</i>
<i>Trasporti e noli</i>	<i>125,5</i>	<i>125,5</i>	<i>125,5</i>	<i>124,4</i>	<i>3,1</i>	<i>3,1</i>	<i>3,1</i>	<i>3,5</i>
Torino	127,0	127,0	127,0	126,4	6,2	3,4	3,4	5,5
Genova	139,7	139,7	139,7	137,6	4,3	4,3	4,3	3,8
Milano	127,5	128,9	129,0	127,3	3,7	5,1	3,7	4,4
Bolzano	124,0	124,1	124,1	123,7	3,0	2,6	2,6	3,2
Trento	124,1	124,1	124,1	123,7	2,1	2,1	2,1	2,6
Venezia	123,6	123,6	123,6	123,4	1,9	1,9	1,9	2,1
Trieste	122,4	124,4	124,4	122,7	1,1	2,7	2,7	1,7
Bologna	122,1	122,1	122,1	121,4	2,7	2,7	2,7	2,8
Ancona	127,4	127,4	127,4	125,2	4,4	4,4	4,4	3,0
Firenze	131,6	132,4	132,4	131,6	2,5	3,1	3,1	5,9
Perugia	130,0	131,3	131,3	129,9	2,8	2,9	2,9	3,7
Roma	135,6	135,6	135,6	134,5	3,7	3,7	3,7	4,3
Napoli	125,8	126,7	126,7	126,0	2,9	2,8	2,8	3,9
L'Aquila	128,2	128,2	128,2	126,8	3,5	3,5	3,4	7,3
Campobasso	127,6	130,2	130,2	127,9	1,6	3,6	3,7	3,2
Bari	130,1	130,1	130,1	129,6	2,4	2,4	2,4	2,9
Potenza	128,2	128,1	128,5	127,9	3,0	2,9	3,1	4,1
Catanzaro	120,3	121,1	121,1	119,7	3,3	3,9	3,9	3,3
Palermo	131,6	131,6	131,6	129,0	5,9	5,7	5,7	5,4
Cagliari	126,1	126,1	126,1	126,1	1,0	1,0	1,0	1,6

Elaborazione Ance su dati Istat

**Tab. 2 - Indice ISTAT del costo dei materiali (fabbricato residenziale) Var.
% su stesso periodo anno precedente**

	Anno 2007			
	Ottobre	Novembre	Dicembre	Media Annuale
Materiali	2,3	2,4	2,4	3,2
Inerti	4,4	4,6	4,6	3,0
Leganti	2,7	2,7	2,7	2,3
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	0,6	1,0	1,1	2,5
Pietre naturali e marmi	1,9	1,9	1,9	1,6
Legnami	2,3	2,1	2,1	4,9
Metalli	0,4	0,1	0,2	4,8
Rivestimenti e pavimenti	0,5	0,5	0,5	1,1
Infissi	2,4	2,3	2,3	2,6
Materiale vario di completamento	3,4	3,4	3,4	3,3
Apparecchiature idrico-sanitarie	3,3	3,0	3,0	3,0
Apparecchiature termiche	3,8	3,8	3,7	3,2
Materiale elettrico	6,0	6,0	5,9	15,2
Impermeabilizzazione, isolam. termico	3,2	4,7	5,6	3,0
Impianti di sollevamento	2,3	2,2	2,2	2,4

Elaborazione Ance su dati Istat

**Tab. 3 - Coefficienti per raccordare gli indici
in base 2000 con quelli in base 1995**

Indice generale nazionale	1,077
<i>Manodopera</i>	<i>1,051</i>
<i>Materiali</i>	<i>1,100</i>
<i>Trasporti e noli</i>	<i>1,109</i>
Torino	1,061
Genova	1,111
Milano	1,065
Bolzano (Bozen)	1,092
Trento	1,091
Venezia	1,089
Trieste	1,081
Bologna	1,093
Ancona	1,057
Firenze	1,053
Perugia	1,072
Roma	1,044
Napoli	1,103
L'Aquila	1,080
Campobasso	1,122
Bari	1,100
Potenza	1,119
Catanzaro(*)	-
Palermo(*)	-
Cagliari	1,080

() Per Catanzaro e Palermo il coefficiente di raccordo non è calcolato perché le CCIAA delle due città non partecipavano all'indagine per il calcolo dell'indice in base 1995=100*

Fonte: Istat

13 giugno 2008