

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Ottobre 2006)

Ottobre 2006

L'ANDAMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Nel corso del 2005 l'indice generale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha mostrato una crescita media del 4% nel confronto con l'anno precedente, a fronte di un aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'1,7%.

L'impulso maggiore all'aumento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è venuto dal costo della mano d'opera che nel corso del 2005 è cresciuto in media del 4,9% (nel marzo 2005 è stata applicata la seconda tranche di aumento prevista dal contratto nazionale degli edili del 20 maggio 2004).

I costi dei materiali e trasporti e noli presentano aumenti tendenziali più contenuti pari rispettivamente a +3,2% ed a +3%.

Indici ISTAT dei prezzi

Periodi	Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (A)	Prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (B)	(A-B)
	<i>Var. % su stesso periodo anno precedente</i>		
2000	3,0	2,6	0,4
2001	2,4	2,7	-0,3
2002	4,1	2,4	1,7
2003	2,7	2,5	0,2
2004	4,1	2,0	2,1
2005	4,0	1,7	2,3
2006			
Gennaio	3,2	2,2	1,0
Febbraio	2,6	2,1	0,5
Marzo	2,6	2,1	0,5
Aprile	3,0	2,0	1,0
Maggio	3,1	2,2	0,9
Giugno	3,1	2,1	1,0
<i>Media primi sei mesi</i>	<i>2,9</i>	<i>2,1</i>	<i>0,8</i>

Elaborazione Ance su dati Istat

A partire dal 2002 l'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha registrato tassi di crescita superiori all'inflazione: complessivamente dal 2002 al 2005 l'indice del costo di costruzione è aumentato dell'11,3% e l'indice dei prezzi al consumo del 6,3%.

I dati relativi al primo semestre 2006 mostrano rispetto allo stesso semestre del 2005, una crescita media del 2,9%, un dato ancora nettamente superiore all'inflazione (2,1% media del primo semestre 2006).

L'evoluzione dell'indice Istat nei primi sei mesi dell'anno in corso è il risultato di una combinazione di aumenti decisamente sostenuti per la componente materiali (quest'ultima costituisce anche la voce con maggior peso all'interno dell'indice) e di dinamiche relativamente moderate per la mano d'opera ed i trasporti e noli.

Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (base 2000=100)
Var. % su stesso periodo anno precedente

	2004	2005	2006					
			Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Indice generale nazionale	4,1	4,0	3,2	2,6	2,6	3,0	3,1	3,1
<i>Mano d'opera</i>	4,7	4,9	3,2	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<i>Materiali</i>	3,7	3,2	3,1	2,9	3,2	4,1	4,2	4,2
<i>Trasporti e noli</i>	3,7	3,0	2,9	2,9	2,7	2,6	2,6	2,6

Elaborazione Ance su dati Istat

L'indice del costo dei *materiali*, nel periodo esaminato, mostra aumenti tendenziali dal 3,1% del gennaio 2006 (rispetto allo stesso mese del 2005) al 4,2% di giugno.

Il costo della *mano d'opera*, nel periodo esaminato, mostra un tasso di crescita costante pari al 2%, mentre l'indice dei *trasporti e noli* evidenzia aumenti tendenziali in rallentamento (+2,9% a gennaio 2006; +2,6% a giugno).

Relativamente all'indice del costo dei materiali, le voci che presentano dinamiche di crescita particolarmente sostenute sono i metalli (+2,1% a gennaio 2006; +10,8% a giugno) ed il materiale elettrico (+9% a gennaio 2006; +14,9% a giugno).

Ad incidere sul costo dei metalli è stato il sensibile aumento del prezzo del ferro e l'aumento dell'indice relativo al materiale elettrico è stato influenzato dall'impennata dei prezzi del rame (cfr. box "Prezzi di alcuni materiali utilizzati nell'industria delle costruzioni").

Il confronto tra l'andamento dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dal 1992 ad oggi e la dinamica dell'inflazione evidenzia andamenti diversi.

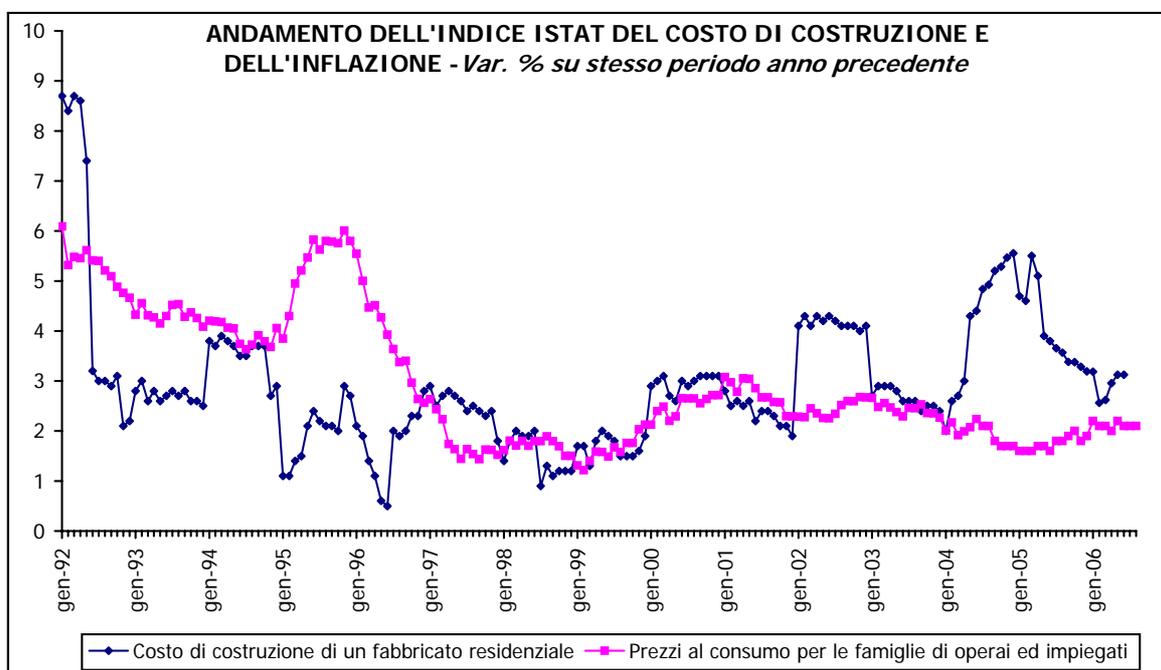
Dal 1992 al 1996, gli aumenti del costo di costruzione sono risultati generalmente più contenuti rispetto alla crescita dell'inflazione. In questo periodo ha sicuramente pesato la difficile fase congiunturale del settore delle costruzioni che ha determinato un aumento più contenuto dei prezzi dei fattori produttivi impiegati nel processo produttivo.

Il periodo 1997-2003 si caratterizza per un andamento del costo di costruzione sostanzialmente in linea con quello del costo vita, ad eccezione del picco osservato nel 2002, in conseguenza degli incrementi retributivi definiti con il contratto degli edili.

Indice ISTAT del costo dei materiali (fabbricato residenziale)
Var. % su stesso periodo dell'anno precedente

	2005	Anno 2006					
		Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno
Materiali	3,2	3,1	2,9	3,2	4,1	4,2	4,2
Inerti	2,7	3,3	3,3	3,3	3,7	3,7	3,7
Leganti	4,9	4,1	4,1	4,2	5,2	5,5	5,4
Laterizi e prodotti in calcestruzzo	5,6	4,2	3,8	4,4	5,2	4,8	4,8
Pietre naturali e marmi	1,9	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Legnami	1,7	1,8	2,0	2,1	2,8	3,7	3,7
<i>Metalli</i>	<i>3,0</i>	<i>2,1</i>	<i>1,9</i>	<i>5,0</i>	<i>8,1</i>	<i>9,3</i>	<i>10,8</i>
Rivestimenti e pavimenti	1,3	1,1	1,2	1,1	1,4	1,3	1,1
Infissi	2,7	2,2	1,9	1,9	2,7	2,8	2,8
Materiale vario di completamento	3,3	2,6	2,1	2,4	2,3	2,5	2,5
Apparecchiature idrico-sanitarie	1,8	2,7	2,5	2,6	3,2	3,2	3,1
Apparecchiature termiche	1,9	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,2
<i>Materiale elettrico</i>	<i>5,2</i>	<i>9,0</i>	<i>8,1</i>	<i>8,3</i>	<i>13,0</i>	<i>15,1</i>	<i>14,9</i>
Impermeabilizzazione, isolam. termico	2,4	3,6	3,2	3,2	3,9	3,7	3,8
Impianti di sollevamento	2,8	5,7	5,0	5,1	4,6	4,5	4,6

Elaborazione Ance su dati Istat



Elaborazione Ance su dati Istat

Nel corso del 2004 si assiste ad una sensibile accelerazione del costo di costruzione (dal 2% di gennaio al 5,6% di dicembre rispetto agli analoghi mesi

dell'anno precedente), a fronte di una stazionarietà del tasso di inflazione che nel periodo esaminato si colloca intorno al 2%.

Anche nel 2005 prosegue il divario tra aumento del costo di costruzione ed inflazione e un'analogha tendenza si conferma nei primi sei mesi dell'anno in corso.

L'indice del costo di costruzione di un capannone tipo per uso industriale. Nel 2005, l'indice generale medio annuo del costo di costruzione di un capannone industriale elaborato trimestralmente dall'Istat, registra un aumento del 3,6% nel confronto con il 2004.

L'analisi trimestrale degli indici evidenzia nel corso del 2005 un rallentamento dei tassi di crescita che passano da +4,5% di febbraio (nel confronto con febbraio 2004), a +2,9% di novembre.

L'incremento del costo di costruzione del capannone industriale è stato determinato dal sensibile aumento del costo della mano d'opera che nel corso del 2005 è cresciuto in media del 4,1%. Le altre voci di costo che concorrono alla formazione dell'indice generale, materiali e trasporti e noli evidenziano incrementi più contenuti rispettivamente pari a 2,9% e 3,9%.

**Indice generale del costo di costruzione dell'edilizia non residenziale -
Variazione % su stesso periodo anno precedente**

PERIODI	Capannone tipo per uso industriale	Tronco stradale senza tratto di strada in galleria	Tronco stradale con tratto di strada in galleria
2000	3,1	3,9	3,6
2001	2,8	3,0	3,0
2002	3,8	3,2	3,4
2003	3,5	3,6	3,5
2004	4,6	5,0	5,3
2005	3,6	4,3	4,3
2005			
<i>febbraio</i>	4,5	4,9	5,1
<i>maggio</i>	3,9	4,2	4,3
<i>agosto</i>	3,2	4,0	3,9
<i>novembre</i>	2,9	4,3	4,1

Elaborazione Ance su dati Istat

L'indice del costo di costruzione dei tronchi stradali. Leggermente superiore al capannone industriale, risulta nel 2005 (ultimo dato disponibile), l'aumento del costo di costruzione dei tronchi stradali senza o con tratto di strada in galleria: l'indice generale nel confronto tra la media del 2005 e la media del 2004 evidenzia un aumento del 4,3% sia per il **tronco stradale**

senza tratto di strada in galleria che per quello con **tratto di strada** in galleria.

L'analisi trimestrale degli indici per entrambe le tipologie dei tronchi stradali, evidenzia nel corso del 2005 una dinamica in rallentamento nelle variazioni percentuali fino al terzo trimestre. Nell'ultimo trimestre si registra un'accelerazione del tasso di crescita per entrambe le tipologie dei tronchi.

L'aumento registrato dall'indice generale nel corso del 2005 per le singole tipologie di tronchi stradali è stato influenzato principalmente dall'incremento del costo dei materiali¹ che risulta aumentato del 5,2% per i tronchi stradali senza tratto di strada in galleria e del 5% per quelli con tratto di strada in galleria.

L'analisi trimestrale dell'indice del costo dei materiali evidenzia un progressivo rallentamento nella crescita fino al terzo trimestre, che passa da +7,6% di febbraio (nel confronto con febbraio 2004) a +3,8% di agosto per il tronco stradale senza tratto di strada in galleria e da +7,8% di febbraio a +3,3% di agosto per il tronco con tratto di strada in galleria. Nell'ultimo trimestre si registra per entrambe le tipologie dell'indice un'accelerazione del tasso di crescita pari a +4,5% per il tronco senza tratto di strada in galleria ed a +4% per quello con tratto di strada in galleria.

¹ *Sull'aumento dei costi dei materiali ha inciso, in particolare, il ferro, il cui peso sul costo totale di costruzione è notevole e per alcune lavorazioni può raggiungere circa il 20%.*

Il ferro rappresenta il 19,8% del costo di costruzione di una strada su viadotto. Nelle "opere d'arte stradali", costituite dallo scavo delle fondazioni in terra e in roccia e dai lavori in calcestruzzo di cemento armato, l'incidenza del ferro risulta del 18,3% (fonte: Istat – numeri indici del costo di costruzione di tronchi stradali) (cfr. Osservatorio Congiunturale – Ottobre 2004).

Indice generale del costo di costruzione dell'edilizia non residenziale
Variazione % su stesso periodo anno precedente

	feb-05	mag-05	ago-05	nov-05	Anno 2005
<i>Capannone tipo per uso industriale</i>					
Indice generale	4,5	3,9	3,2	2,9	3,6
Mano d'opera	4,8	4,0	4,0	3,7	4,1
Materiali	4,2	3,7	2,1	1,8	2,9
Trasporti e noli	4,5	3,9	3,5	3,7	3,9
<i>Tronco stradale senza tratto di strada in galleria</i>					
Indice generale	4,9	4,2	4,0	4,3	4,3
Mano d'opera	4,8	4,2	4,2	3,3	4,1
Materiali	7,6	5,2	3,8	4,5	5,2
Trasporti	3,1	4,0	4,5	1,2	3,6
Noli	3,1	3,4	3,6	8,1	4,2
<i>Tronco stradale con tratto di strada in galleria</i>					
Indice generale	5,1	4,3	3,9	4,1	4,3
Mano d'opera	4,9	4,2	4,2	3,4	4,2
Materiali	7,8	5,0	3,3	4,0	5,0
Trasporti	3,1	4,0	4,5	1,3	3,6
Noli	3,1	3,4	3,6	8,1	4,2

Elaborazione Ance su dati Istat

BOX - PREZZI DI ALCUNI MATERIALI UTILIZZATI NELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI

Tra i materiali utilizzati dal settore delle costruzioni si registrano nel 2005 segnali di accelerazione dei prezzi soprattutto per il bitume, il rame e lo zinco.

Indici dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali venduti sul mercato interno: Bitumi

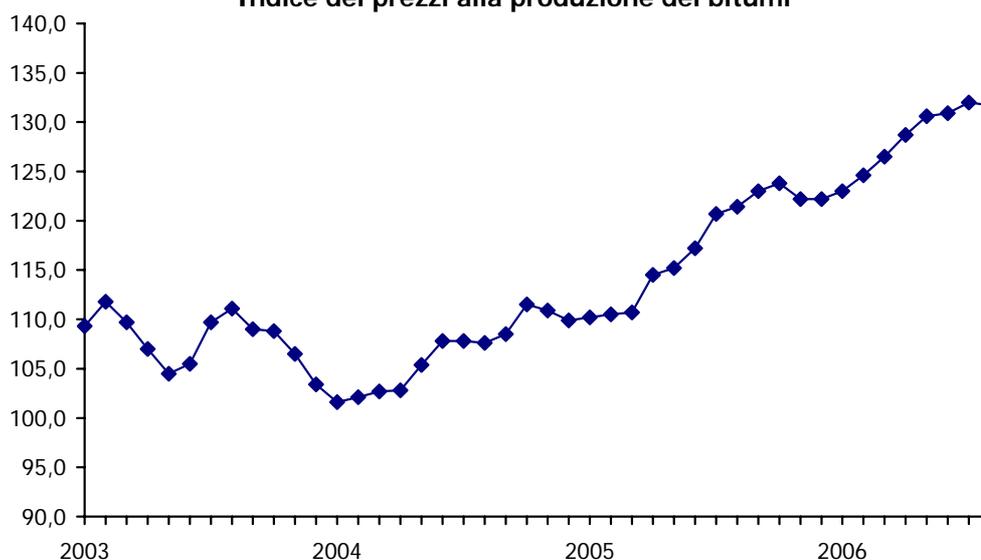
PERIODI	Indici	Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2003	108,0	
2004	106,6	-1,4
2005	117,6	10,4
<i>gennaio</i>	110,2	8,5
<i>febbraio</i>	110,5	8,2
<i>marzo</i>	110,7	7,8
<i>aprile</i>	114,5	11,4
<i>maggio</i>	115,2	9,3
<i>giugno</i>	117,2	8,7
<i>luglio</i>	120,7	12,0
<i>agosto</i>	121,4	12,8
<i>settembre</i>	123,0	13,4
<i>ottobre</i>	123,8	11,0
<i>novembre</i>	122,2	10,2
<i>dicembre</i>	122,2	11,2
2006		
<i>gennaio</i>	123,0	11,6
<i>febbraio</i>	124,6	12,8
<i>marzo</i>	126,5	14,3
<i>aprile</i>	128,7	12,4
<i>maggio</i>	130,6	13,4
<i>giugno</i>	130,9	11,7
<i>luglio</i>	132,0	9,4
<i>agosto(*)</i>	131,7	8,5

(*) I dati di agosto sono provvisori
Elaborazione Ance su dati Istat

Bitumi. L'Istat, a seguito dell'azione dell'Ance diretta ad aumentare l'informazione statistica sull'andamento dei prezzi del bitume, ha pubblicato per la prima volta un indice dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali venduti sul mercato relativo ai **bitumi** rendendo disponibili i dati a partire dal gennaio 2003.

L'analisi mensile dell'indice evidenzia, a partire dal 2005, una dinamica crescente. Nella media del 2005 l'indice dei bitumi ha registrato un sensibile aumento pari a +10,4%. Il notevole aumento dei prezzi dei bitumi, strettamente collegato ai sensibili rialzi del prezzo del petrolio, prosegue anche nei mesi del 2006. In particolare, è nel mese di marzo 2006 che si registra il tasso di crescita più elevato pari a +14,3% nel confronto con marzo 2005. A partire dal mese di maggio si evidenzia un progressivo rallentamento dei tassi di crescita, sebbene a livelli sempre molto elevati.

Indice dei prezzi alla produzione dei bitumi



Elaborazione Ance su dati Istat

INDICE DEL PREZZO MEDIO DEL BITUME STRADALE IN ITALIA

PERIODI	Indice (prezzo bitume a genn. 1999=100)	Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2003	163,2	
2004	156,4	-4,2
2005	191,4	22,3
<i>gennaio</i>	<i>168,7</i>	<i>21,4</i>
<i>febbraio</i>	<i>167,7</i>	<i>22,1</i>
<i>marzo</i>	<i>166,0</i>	<i>26,2</i>
<i>aprile</i>	<i>175,7</i>	<i>31,3</i>
<i>maggio</i>	<i>178,4</i>	<i>16,8</i>
<i>giugno</i>	<i>185,6</i>	<i>12,6</i>
<i>luglio</i>	<i>203,7</i>	<i>22,7</i>
<i>agosto</i>	<i>208,2</i>	<i>26,1</i>
<i>settembre</i>	<i>213,7</i>	<i>27,6</i>
<i>ottobre</i>	<i>210,9</i>	<i>18,9</i>
<i>novembre</i>	<i>209,6</i>	<i>19,3</i>
<i>dicembre</i>	<i>207,7</i>	<i>25,3</i>
2006		
<i>gennaio</i>	<i>208,1</i>	<i>23,3</i>
<i>febbraio</i>	<i>208,7</i>	<i>24,4</i>
<i>marzo</i>	<i>228,5</i>	<i>37,6</i>
<i>aprile</i>	<i>241,3</i>	<i>37,3</i>
<i>maggio</i>	<i>248,2</i>	<i>39,2</i>
<i>giugno</i>	<i>248,9</i>	<i>34,1</i>
<i>luglio</i>	<i>244,5</i>	<i>20,0</i>
<i>agosto</i>	<i>243,7</i>	<i>17,0</i>

Elaborazione Ance su dati Siteb

Il Siteb (Associazione Italiana Bitume Asfalto Strade) elabora mensilmente un indice del prezzo medio del bitume stradale². L'indice si riferisce al prezzo al consumo della materia prima bitume che il produttore di conglomerato corrisponde al proprio fornitore al netto dell'IVA.

Nel 2005 l'indice del prezzo medio del bitume stradale ha mostrato una progressiva crescita, facendo registrare nella media dell'anno un incremento del 22,3% nel confronto con il 2004.

Anche i dati più recenti riferiti ai primi otto mesi del 2006, mostrano significativi tassi di crescita, facendo registrare complessivamente una crescita media del 28,7% nel confronto con il periodo gennaio-agosto 2005.

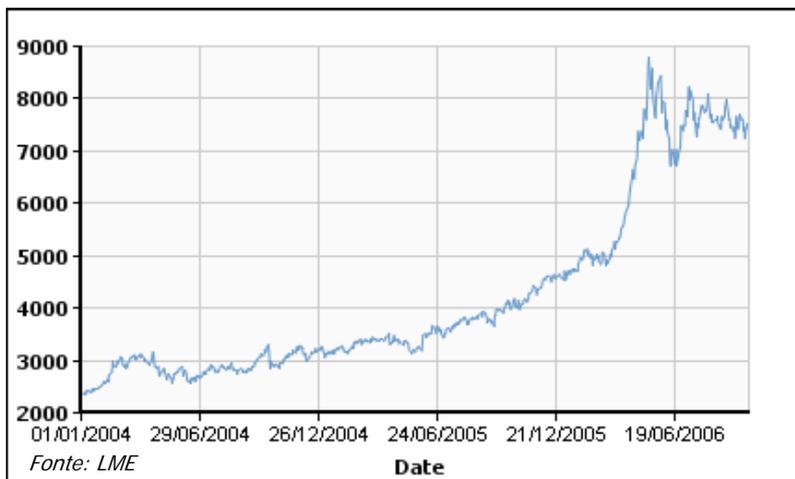
Rame. *L'evoluzione congiunturale dei prezzi del rame, già in accelerazione nel 2005, è proseguita anche nel corso del 2006. La rilevazione delle quotazioni delle materie prime effettuata dalla borsa mondiale dei metalli LME (London Metal Exchange)*

² Il prezzo del bitume stradale (50/70 e 70/100) viene rilevato in 16 città campione distribuite uniformemente sul territorio con esclusione delle isole. Tale prezzo comprende il costo del bitume alla produzione (raffineria), il costo del trasporto (raffineria - rivenditore - trasportatore) e l'imposta di consumo.

fa emergere che il prezzo del rame è passato dai 3.158 \$/t di dicembre 2004 ai 4.585 \$/t di dicembre 2005, facendo registrare un aumento del 45,2%.

Nel corso dei primi mesi del 2006 il prezzo del rame è stato caratterizzato da una sensibile accelerazione, fino a toccare il punto massimo nel mese di maggio, raggiungendo il livello di 7.952 \$/t, con un aumento tendenziale del 149%. Nei mesi successivi si è registrato un ridimensionamento rispetto al prezzo massimo.

Prezzo del rame (\$/tonn)



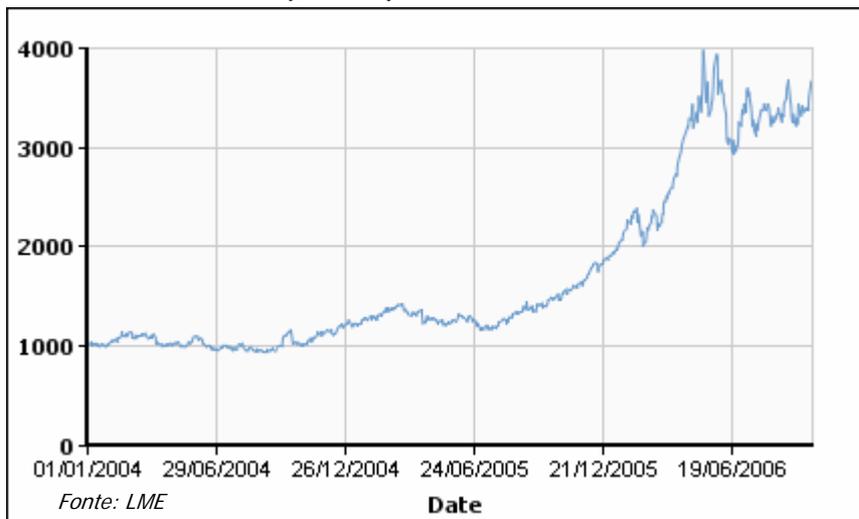
Gli elementi alla base di tale ascesa sono da ricercare, come evidenziato da Assomet (Associazione nazionale industrie metalli non ferrosi), sia dal lato della domanda (la forte crescita delle economie asiatiche), sia da quello dell'offerta (penuria delle materia prima, scarsi investimenti in attività di estrazione, ritardi nello

sviluppo di nuovi giacimenti).

Zinco. Parallelamente a quanto verificato per il rame, anche lo **zinco** è stato interessato da una forte impennata dei prezzi. Sempre dalla rilevazione delle quotazioni elaborate da LME risulta che tale metallo non ferroso, come si evidenzia dal grafico, ha raggiunto il picco nella prima parte dell'anno in corso. Basti considerare che nel mese di maggio 2006 il prezzo dello zinco ha raggiunto il livello di 3.325 \$/t, facendo registrare un aumento pari ad una volta e mezzo rispetto a maggio del 2005.

A partire dal mese di giugno si evidenzia una dinamica in rallentamento, sebbene, con dei livelli dei prezzi sempre molto elevati.

Prezzo dello zinco (\$/tonn)



I fattori che hanno influenzato l'aumento dei prezzi sono da ricercare soprattutto nell'insufficiente disponibilità della produzione mineraria nei tre principali paesi produttori: Cina, Australia e Perù che, da soli, coprono quasi la metà dell'intera produzione mondiale.

A ciò si aggiunga, come indicato da Assomet, la chiusura definitiva dell'impianto Imperial Smelting a Portovesme in Sardegna.

Box - D.M. SULLA RILEVAZIONE DEI PREZZI MEDI PER L'ANNO 2004 E DELLE RILEVAZIONI PERCENTUALI ANNUALI PER L'ANNO 2005 RELATIVI AI MATERIALI DA COSTRUZIONE PIÙ SIGNIFICATIVI

(A cura della Direzione Legislazione Opere Pubbliche)

Con ritardo rispetto al termine di legge (30 giugno 2006) è stato pubblicato sulla G.U. del 14 ottobre 2006 il decreto 11 ottobre 2006 con il quale il Ministero delle Infrastrutture rileva i prezzi medi dei principali materiali da costruzione per l'anno 2004 e la variazione percentuale intervenuta nel 2005.

La rilevazione consente di applicare la normativa già prevista dall'art. 26 della legge Merloni, ed ora dagli artt. 133, commi 4, 5 e 6 e 253, comma 24, del D.Lgs. n. 163/2006, secondo la quale è possibile effettuare la compensazione del corrispettivo di appalto in relazione ai prezzi dei materiali che, a causa di circostanze eccezionali, abbiano subito un aumento superiore al 10% del prezzo rilevato per l'anno di presentazione dell'offerta.

In particolare, il decreto dell'11 ottobre 2006 rileva un'unica variazione significativa tra il 2004 ed il 2005 e precisamente quella relativa al prezzo del bitume, calcolata nella percentuale del 15,47.

Ciò significa che gli appaltatori che hanno presentato offerta nell'anno 2004, per le lavorazioni attinenti al bitume eseguite nell'anno 2005, potranno ottenere una compensazione calcolata applicando la percentuale di aumento rilevata nel 2005, depurata del 10%, al prezzo rilevato per il 2004, secondo le quantità accertate dal direttore dei lavori.

Per quanto riguarda, poi, la determinazione delle compensazioni relative ai materiali impiegati nelle lavorazioni contabilizzate nell'anno 2005, ma relative ad offerte presentate nel 2003 o anteriormente, il decreto precisa che si continua a far riferimento ai prezzi medi ed alle variazioni percentuali annuali (per la parte eccedente il 10%) rilevati nella tabella allegata al decreto ministeriale 30 giugno 2005, che, come è noto, riguarda i prodotti derivanti dall'acciaio e dal rame.

Come per l'anno precedente, le risorse necessarie a far fronte alle compensazioni dovranno essere reperite nelle somme del quadro economico accantonate per imprevisti o come economie da ribassi d'asta, ovvero nelle somme disponibili relative ad altri interventi ultimati di competenza dello stesso soggetto aggiudicatore.