

Nota metodologica

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*.

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.

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. Gli indici dei prezzi alla produzione – a partire dai dati riferiti a gennaio 2011 – sono calcolati con il metodo del concatenamento annuale su base mensile (per l'anno 2011 la base mensile è il mese di dicembre 2010). Ciò significa che per il periodo 2005-2010 i costi di costruzione – con riferimento al gruppo dei Materiali – sono stati calcolati utilizzando gli indici di prodotto dei prezzi alla produzione in base (fissa) 2005. A partire dal 2011, i costi di costruzione sono calcolati utilizzando gli indici dei prezzi alla produzione nella base di riferimento 2005. Conseguentemente, il concatenamento degli indici dei prezzi alla produzione non introduce alcuna interruzione nelle serie storiche degli indici dei costi di costruzione ma, con riferimento al gruppo dei Materiali, gli indici in base di riferimento incorporeranno l'aggiornamento annuale delle basi di calcolo. Nel Prospetto 5 viene fornito, in dettaglio, il confronto tra le strutture prodotti/impreses/prezzi per il periodo 2000-2010 e 2011.

I costi dei trasporti e noli sono rilevati presso i Provveditorati interregionali alle Opere Pubbliche di Lombardia e Liguria, Emilia Romagna e Marche, Toscana e Umbria, Lazio, Abruzzo e Sardegna. I dati riguardano 7 voci elementari e si riferiscono ai costi di trasporto (autocarro) e noli (escavatore, betoniera, gru a torre, bulldozer, vibratrice ad aria compressa e ponteggio esterno) definiti "a caldo", in quanto includono il consumo di carburante e/o energia elettrica e l'impiego dell'operatore. Con riferimento ai noli, le due ultime voci sono state inserite nella base 2005 e sono rilevate dai listini delle opere edili delle CCIAA di Milano e Firenze.