

Indici Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Si riportano di seguito le caratteristiche del fabbricato residenziale e la struttura percentuale delle componenti del costo di costruzione sulla base delle indicazioni contenute nella nota metodologica pubblicata dall'Istat.

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, 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.

A fine dicembre 2009 l'Istat ha dato avvio alla diffusione del nuovo indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, calcolato utilizzando come base di riferimento l'anno 2005 coerentemente con quanto stabilito dal Regolamento europeo sulle statistiche economiche congiunturali.

Le caratteristiche del fabbricato residenziale. 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 include tre componenti di costo (gruppi): manodopera, materiali e trasporti e noli; i pesi percentuali per ciascuna categoria sono riportati nella seguente tabella.

**Indici del costo di costruzione di un fabbricato
residenziale. Struttura di ponderazione dei
gruppi (base 2005=100)**

Categorie di costo	Pesi %
Mano d'opera	54,44
Materiali	38,99
Trasporti e Noli	6,57
Totale	100,00

Fonte: Istat

La dinamica del **costo della manodopera** è misurata considerando, 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 andamento di prezzo sono ricavate dagli indici dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali venduti sul mercato interno e si riferiscono a 1.365 quotazioni elementari di prezzo relative a 50 prodotti rilevati presso circa 480 imprese industriali. In sintesi le categorie 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.

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 voci elementari: il ponteggio esterno e la vibratrice ad aria compressa, sono rilevati dai listini delle opere edili delle CCIAA di Milano e Firenze.

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

Le nuove serie degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con base 2005 sono pubblicate a partire da gennaio 2000. Pertanto, i nuovi dati sostituiscono per tutto il periodo compreso tra il 2000 e il 2008, i corrispondenti indici con base 2000 già pubblicati.

21 dicembre 2011