

Direzione Affari Economici e Centro Studi

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 partire da aprile 2016, con la diffusione dei dati riferiti ai primi due mesi dell'anno in corso, gli indici dei costi di costruzione del fabbricato residenziale sono calcolati nella nuova base di calcolo Dicembre 2015. Da questa, per concatenamento, si ottengono gli indici in base di riferimento 2010.

Le caratteristiche del fabbricato residenziale. Il progetto collegato alla base di riferimento 2010 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 include quattro componenti di costo (gruppi): manodopera, materiali, trasporti, noli.

Il peso della manodopera sul costo totale risulta, nella nuova base di calcolo di dicembre 2015, pari al 53,17%, mentre la quota dei materiali è pari al 42,05%. I trasporti e i noli pesano, rispettivamente, l'1,03% e il 3,75%.

Rispetto alla base di calcolo precedente (dicembre 2014), la nuova struttura di ponderazione si caratterizza per una riduzione del peso dei materiali a fronte di un aumento di quello della manodopera; per i trasporti e noli si riscontrano variazioni in riduzione molto contenute.

Indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Struttura di ponderazione dei gruppi di costo

Categorie di costo	Pesi % (Base calcolo dicembre 2014)	Pesi % (Base calcolo dicembre 2015)
Mano d'opera	52,563	53,172
Materiali	42,617	42,053
Trasporti	1,038	1,028
Noli	3,781	3,747
Totale	100,00	100,00

Fonte: Istat

Fonti dei dati e diffusione degli indici. Il **costo della manodopera** viene desunto 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.

I **costi dei trasporti e noli** sono rilevati presso i Provveditorati interregionali alle Opere Pubbliche di Lombardia e Emilia Romagna, Toscana, Marche e Umbria, Lazio, Abruzzo e Sardegna. Per alcune voci del gruppo noli la base informativa deriva anche dai listini delle opere edili delle CCIAA di Milano, Modena, Bologna, Firenze e presso Anas spa. 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 nuova base di calcolo di dicembre 2015 sono contenute nella nota informativa pubblicata dall'Istat che, per completezza, si allega al presente documento (Allegato).

In serie storica, gli indici dei costi del fabbricato residenziale sono disponibili dal mese di gennaio 2000, in base di riferimento 2010, nella banca dati I.Stat.

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.

A partire dal 2016 gli indici del costo di un fabbricato residenziale vengono diffusi su I.Stat e su Rivaluta solo a livello di gruppo (indice generale, manodopera, trasporti, noli).

9 maggio 2016