

INDICI DEI COSTI DI COSTRUZIONE DI MANUFATTI EDILIZI

L'Istat calcola periodicamente gli indicatori di costo di tre manufatti caratteristici rappresentativi di altrettanti settori dell'industria edile, calcolati al fine di seguire nel corso del tempo **le variazioni dei costi direttamente riferibili alla realizzazione** dei suddetti manufatti.

Si tratta in particolare dei seguenti indicatori:

1. Indice mensile del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
2. Indice trimestrale del costo di costruzione di un capannone industriale;
3. Indice trimestrale del costo di costruzione di un tronco stradale (*).

Più nello specifico, per ciascuno dei tre indicatori, vengono rilevati i costi per la mano d'opera, per i materiali, per i trasporti e i noli, mentre sono esclusi dal calcolo:

- i costi del terreno;
- i costi della progettazione, della direzione dei lavori e di altre prestazioni professionali;
- il margine di profitto dell'impresa edilizia.

La struttura di calcolo degli indici comprende gruppi di costo riferibili alla mano d'opera, ai materiali, ai trasporti ed i noli. I costi della mano d'opera sono rilevati direttamente dall'Istat e sono distinti per ciascuna qualifica: operaio specializzato, operaio qualificato e operaio comune. I costi dei materiali si riferiscono ai prezzi dei materiali resi franco cantiere e sono rilevati con cadenza mensile tramite le Camere di Commercio nei capoluoghi di regione esclusa Aosta e le province autonome di Trento e Bolzano. Infine i costi dei trasporti e noli si riferiscono al costo dei trasporti e noli a caldo, cioè comprendono il consumo di carburante e/o energia elettrica e sono rilevati tramite i Provveditorati regionali alle Opere Pubbliche.

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

L'indice misura la variazione nel tempo dei costi dell'edilizia residenziale, riferiti ad una specifica tipologia di manufatto, ed è calcolato con periodicità mensile.

In particolare il progetto di fabbricato residenziale che costituisce il riferimento per definire la struttura dei costi e quindi il sistema di ponderazione dell'indicatore è costituito da un corpo unico con strutture in cemento armato, distribuzione altimetrica su 4 piani fuori terra più 1 interrato, con 11 unità abitative e la cui tipologia edilizia è classificata come «*residenziale media*».

Il volume complessivo è pari a 4.390,73 mc mentre la superficie lorda complessiva è pari a 1.408,81 mq. La superficie residenziale media per unità abitativa è pari a 80,37 mq, mentre quella non residenziale è di 47,71 mq.

L'Istat ha proceduto al calcolo dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con la nuova base 2005=100. La nuova base produce gli effetti giuridici, che le norme vigenti ricollegano agli specifici indicatori calcolati dall'Istat, soltanto a partire da gennaio 2009. Di conseguenza nella tabella seguente, per gli anni precedenti al 2009, sono ancora riportati gli indici espressi con le vecchie basi, nonostante l'Istat abbia proceduto al ricalcolo in base 2005=100 a partire dall'anno 2000.

Indice del costo di costruzione di un capannone industriale

L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone ad uso industriale, ed è calcolato con periodicità trimestrale.

Tra le tipologie del capannone industriale, l'Istat ha considerato quello più comunemente costruito nel nostro Paese, secondo quanto stabilito da esperti del Ministero dell'Industria, delle C.C.I.A.A. e dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili; tale capannone tipo misura m. 40x50 ed ha tra le altre caratteristiche una chiusura perimetrale realizzata in cemento con interposto isolamento termico.

Indice del costo di costruzione di un tronco stradale

L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di una strada, ed è calcolato con periodicità trimestrale.

In particolare viene presa in considerazione la costruzione di un tratto della lunghezza di 100 metri lineari, in relazione a due tronchi stradali a percorso misto: il primo senza galleria ed il secondo con galleria. Le principali caratteristiche tecnico-costruttive dei due tronchi stradali sono determinate in collaborazione con Anas S.p.A..

(*) *Indice non più calcolato dall'Istat a decorrere dal 2009.*

▼ **TABELLA 3.01:** Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
Indice generale.

Anno	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giù.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	Media
<i>base 1970 = 100</i>													
1971	104,6	105,0	105,0	105,0	105,3	105,3	105,3	105,0	105,2	105,5	106,2	106,4	105,3
1972	108,4	109,2	109,2	109,3	109,5	109,6	110,1	111,2	111,5	112,2	113,8	114,2	110,7
1973	124,1	126,6	127,3	129,2	131,6	133,8	137,1	139,9	140,3	141,0	143,7	145,7	135,0
1974	151,6	155,6	157,5	160,5	166,7	171,5	177,5	182,9	183,4	185,2	191,7	191,4	173,0
1975	191,0	201,8	202,6	202,5	204,5	203,6	204,5	206,6	206,5	207,3	209,0	209,2	204,1
1976	212,0	217,2	220,2	234,7	241,6	243,0	249,7	257,8	258,6	260,2	265,9	266,7	244,0
<i>base 1976 = 100</i>													
1977	109,5	113,5	114,5	116,2	119,4	119,9	120,0	122,5	123,3	123,6	125,3	125,5	119,4
1978	126,9	128,4	128,9	129,6	133,3	134,1	134,4	139,6	140,6	141,8	144,2	144,8	135,6
1979	145,6	149,6	150,3	152,3	156,6	157,8	159,7	168,6	170,4	172,6	178,1	180,0	161,8
1980	182,6	189,0	190,8	192,7	198,8	201,8	202,7	207,0	209,2	211,4	217,6	223,0	202,2
<i>base 1980 = 100</i>													
1981	112,5	115,1	116,3	117,8	121,5	122,7	123,3	125,5	126,5	127,9	132,5	133,2	122,9
1982	134,9	137,5	138,4	138,8	142,2	142,6	141,1	148,0	149,0	150,0	152,8	153,9	144,4
1983	155,2	158,1	158,8	159,4	161,4	161,6	166,1	167,7	168,5	169,1	171,4	171,9	164,1
1984	173,5	175,5	175,9	176,4	177,9	178,5	179,0	180,3	180,6	181,3	182,9	183,3	178,8
1985	187,7	189,2	190,7	191,1	193,1	194,0	194,5	196,3	196,9	197,5	198,3	198,6	194,0
1986	198,8	198,8	199,1	199,6	201,2	200,9	201,0	201,3	202,2	203,1	204,9	205,0	201,3
1987	205,3	206,1	206,4	206,7	208,4	208,8	208,9	209,3	209,5	215,1	217,3	217,8	210,0
1988	218,1	218,8	219,3	220,0	222,4	223,2	223,8	224,4	226,0	226,8	229,2	229,7	223,5
1989	230,1	230,8	231,3	231,6	234,2	234,3	235,8	237,6	238,4	239,5	243,5	245,7	236,1
1990	251,5	253,9	255,6	256,4	259,8	260,5	263,1	263,8	264,4	265,3	269,0	269,4	261,1
<i>base 1990 = 100</i>													
1991	103,4	103,9	104,1	104,3	105,7	110,2	110,5	110,6	110,7	110,8	111,9	111,9	108,2
1992	112,4	112,6	113,2	113,3	113,6	113,7	113,7	113,8	113,9	114,2	114,2	114,4	113,5
1993	115,6	116,0	116,1	116,5	116,6	116,8	116,9	116,9	117,1	117,2	117,2	117,3	116,7
1994	120,0	120,3	120,6	120,9	120,9	120,9	121,0	121,2	121,4	121,5	120,4	120,7	120,8
1995	121,3	121,6	122,3	122,7	123,4	123,8	123,7	123,8	124,0	123,9	123,9	123,9	123,2
<i>base 1995 = 100</i>													
1996	100,5	100,6	100,7	100,7	100,8	101,0	102,4	102,4	102,7	102,9	102,9	103,4	101,7
1997	103,4	103,4	103,4	103,5	103,5	103,6	104,9	105,0	105,2	105,3	105,4	105,3	104,3
1998	101,9	102,0	102,5	102,5	102,5	102,7	102,9	103,4	103,4	103,6	103,7	103,6	102,9
1999	103,6	103,7	103,8	104,3	104,5	104,6	104,8	104,9	105,0	105,2	105,4	105,6	104,6
2000	106,6	106,8	107,0	107,1	107,2	107,7	107,8	108,0	108,0	108,5	108,7	108,9	107,7
2001	109,6	109,5	109,8	109,8	110,0	110,1	110,4	110,6	110,8	110,8	111,0	111,0	110,3
2002	114,1	114,2	114,3	114,5	114,6	114,8	115,0	115,1	115,3	115,3	115,4	115,5	114,8
<i>base 2000 = 100</i>													
2003	108,8	109,1	109,2	109,4	109,4	109,4	109,6	109,6	109,6	109,7	109,8	109,8	109,5
2004	111,0	111,9	112,2	112,7	114,1	114,2	114,9	115,0	115,3	115,5	115,8	115,9	114,0
2005	116,2	117,0	118,4	118,5	118,5	118,5	119,1	119,1	119,2	119,4	119,6	119,6	118,6
2006	119,9	120,0	121,5	122,0	122,2	122,2	122,8	122,8	122,9	123,5	123,8	124,1	122,3
2007	125,8	125,9	126,0	126,6	127,1	127,1	127,4	127,4	127,6	127,7	128,1	128,1	127,1
2008	128,8	128,9	129,0	129,8	130,3	133,0	133,5	133,5	133,3	133,5	133,5	133,4	131,7

Anno	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giu.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.	Media
base 2005 = 100													
2009	112,2	111,9	111,7	111,6	111,7	111,6	111,4	111,5	111,5	111,6	111,5	111,5	111,6
2010	111,7	111,7	111,9	113,8	113,8	113,6	113,6	113,8	113,9	113,9	113,9	114,0	113,3
2011	116,8	116,9	117,2	117,2	117,4	117,8	117,9	118,0	118,1	118,0	118,1	118,1	117,6
2012	119,8	120,2	120,1	120,4	120,4	120,4							

▼ **TABELLA 3.02:** Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
Variazioni percentuali rispetto al mese precedente (MP) ed all'anno precedente (AP).

		Indice generale			Mano d'opera			Materiali			Trasporti e noli		
		Indice	MP	AP	Indice	MP	AP	Indice	MP	AP	Indice	MP	AP
base 2005 = 100													
2012	giugno	120,4	—	1,66%	125,0	—	1,78%	112,6	-0,07%	0,94%	128,9	—	4,44%
	maggio	120,4	—	1,92%	125,0	—	1,97%	112,7	0,07%	1,42%	128,9	—	4,44%
	aprile	120,4	0,19%	2,05%	125,0	—	2,03%	112,6	0,20%	2,18%	128,9	1,12%	4,44%
	marzo	120,1	-0,08%	2,47%	125,0	—	2,80%	112,3	—	1,91%	127,0	—	4,35%
	febbraio	120,2	0,33%	2,82%	125,0	—	2,97%	112,3	0,72%	2,28%	127,0	0,79%	4,35%
	gennaio	119,8	1,44%	2,57%	125,0	2,12%	2,97%	111,5	0,63%	1,73%	126,0	0,40%	3,53%
2011	dicembre	118,1	—	3,60%	122,4	—	2,86%	110,8	-0,09%	4,43%	125,5	—	5,29%
	novembre	118,1	0,08%	3,69%	122,4	—	2,86%	110,9	-0,18%	4,82%	125,5	1,87%	5,29%
	ottobre	118,0	-0,08%	3,60%	122,4	0,08%	2,86%	111,1	-0,27%	5,01%	123,2	0,24%	3,36%
	settembre	118,1	0,08%	3,69%	122,3	0,16%	2,77%	111,4	—	5,19%	122,9	—	3,28%
	agosto	118,0	0,08%	3,69%	122,1	—	2,61%	111,4	0,27%	5,49%	122,9	—	3,28%
	luglio	117,9	0,08%	3,79%	122,1	—	2,78%	111,1	-0,09%	5,41%	122,9	0,99%	3,28%
	giugno	117,8	0,34%	3,70%	122,1	0,25%	2,78%	111,2	0,54%	5,30%	121,7	—	3,05%
	maggio	117,4	0,17%	3,16%	121,8	0,08%	2,53%	110,6	0,36%	4,34%	121,7	—	3,05%
	aprile	117,2	—	2,99%	121,7	0,08%	2,53%	110,2	—	3,77%	121,7	—	3,22%
	marzo	117,2	0,26%	4,74%	121,6	0,16%	4,65%	110,2	0,36%	4,85%	121,7	—	4,02%
2010	febbraio	116,9	0,09%	4,66%	121,4	—	4,66%	109,8	0,18%	4,87%	121,7	—	4,02%
	gennaio	116,8	2,46%	4,57%	121,4	2,02%	4,66%	109,6	3,30%	4,58%	121,7	2,10	4,55%
	dicembre	114,0	—	2,24%	119,0	—	2,59%	106,1	0,28%	1,43%	119,2	—	2,94%
	novembre	113,9	—	2,15%	119,0	—	2,59%	105,8	—	1,24%	119,2	—	2,94%
	ottobre	113,9	—	2,06%	119,0	—	2,67%	105,8	-0,09%	0,86%	119,2	0,17%	3,03%
	settembre	113,9	0,09%	2,15%	119,0	—	2,85%	105,9	0,28%	0,76%	119,0	—	3,12%
	agosto	113,8	0,18%	2,06%	119,0	0,17%	2,85%	105,6	0,19%	0,67%	119,0	—	3,12%
	luglio	113,6	—	1,97%	118,8	—	2,68%	105,4	-0,19%	0,57%	119,0	0,76%	3,12%
	giugno	113,6	-0,18%	1,79%	118,8	—	2,68%	105,6	-0,38%	0,38%	118,1	—	2,16%
	maggio	113,8	—	1,88%	118,8	0,08%	2,86%	106,0	-0,19%	0,38%	118,1	0,17%	2,16%
	aprile	113,8	1,70%	1,97%	118,7	2,15%	2,77%	106,2	1,05%	0,66%	117,9	0,77%	1,99%
	marzo	111,9	0,18%	1,18%	116,2	0,17%	0,61%	105,1	0,38%	-0,47%	117,0	0,09%	1,21%
	febbraio	111,7	—	-0,18%	116,0	—	0,43%	104,7	-0,10%	-1,41%	116,9	0,43%	1,12%
	gennaio	111,7	0,18%	-0,45%	116,0	—	0,43%	104,8	0,19%	-1,96%	116,4	0,52%	0,69%

		Indice generale			Mano d'opera			Materiali			Trasporti e noli		
		Indice	MP	AP	Indice	MP	AP	Indice	MP	AP	Indice	MP	AP
<i>base 2005 = 100</i>													
2009	dicembre	111,5	—	-0,87%	116,0	—	-0,02%	104,6	0,10%	-3,01%	115,8	—	3,89%
	novembre	111,5	-0,09%	-0,94%	116,0	0,09%	-0,02%	104,5	-0,38%	-4,52%	115,8	0,09%	3,89%
	ottobre	111,6	0,09%	-0,86%	115,9	0,17%	-0,10%	104,9	-0,19%	-4,15%	115,7	0,26%	3,33%
	settembre	111,5	—	-0,80%	115,7	—	0,01%	105,1	0,19%	-4,19%	115,4	—	4,72%
	agosto	111,5	0,09%	-0,94%	115,7	—	0,09%	104,9	0,10%	-4,59%	115,4	—	4,72%
	luglio	111,4	-0,18%	-1,03%	115,7	—	0,09%	104,8	-0,38%	-4,68%	115,4	0,17%	4,72%
	giugno	111,6	0,09%	-0,48%	115,7	0,17%	0,09%	105,2	-0,38%	-3,73%	115,6	—	6,36%
	maggio	111,7	0,09%	1,67%	115,5	—	4,25%	105,6	0,09%	-3,21%	115,6	—	-6,36%
	aprile	111,6	-0,09%	1,97%	115,5	—	4,25%	105,5	-0,09%	-2,63%	115,6	—	7,11%
	marzo	111,7	-0,18%	2,69%	115,5	—	4,25%	105,6	-0,56%	-1,38%	115,6	—	7,19%
	febbraio	111,9	0,27%	2,96%	115,5	—	4,33%	106,2	0,65%	-0,67%	115,6	—	7,19%
gennaio	112,2	-0,25%	3,31%	115,5	-0,45%	4,49%	106,9	-2,25%	0,07%	115,6	3,71%	7,19%	
<i>base 2000 = 100</i>													
2008	dicembre	133,4	-0,07%	4,14%	137,6	—	4,96%	129,7	-0,08%	3,18%	132,2	—	5,34%
	novembre	133,5	—	4,22%	137,6	—	4,96%	129,8	—	3,26%	132,2	-0,45%	5,34%
	ottobre	133,5	0,15%	4,54%	137,6	0,29%	5,76%	129,8	-0,23%	3,26%	132,8	1,61%	5,82%
	settembre	133,3	-0,15%	4,47%	137,2	0,07%	5,62%	130,1	-0,23%	3,50%	130,7	—	4,39%
	agosto	133,5	—	4,79%	137,1	—	5,87%	130,4	—	3,74%	130,7	—	4,56%
	luglio	133,5	0,38%	4,79%	137,1	—	5,87%	130,4	0,62%	3,74%	130,7	1,40%	4,56%
	giugno	133,0	2,07%	4,64%	137,1	4,34%	5,87%	129,6	0,15%	3,43%	128,9	—	4,20%
	maggio	130,3	0,39%	2,52%	131,4	—	1,47%	129,4	0,70%	3,35%	128,9	0,70%	4,20%
	aprile	129,8	0,62%	2,53%	131,4	—	1,94%	128,5	1,18%	2,88%	128,0	0,08%	3,48%
	marzo	129,0	0,08%	2,38%	131,4	0,08%	1,94%	127,0	0,16%	2,75%	127,9	—	3,65%
	febbraio	128,9	0,08%	2,38%	131,3	0,15%	1,86%	126,8	0,08%	2,76%	127,9	—	3,65%
gennaio	128,8	0,55%	2,38%	131,1	—	1,71%	126,7	0,80%	2,76%	127,9	1,91%	3,65%	

▼ **TABELLA 3.03:** Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
Coefficienti di raccordo per il calcolo di variazioni tra indici con basi diverse.

da base	a base						
	1970 (73-76)	1976	1980	1990	1995	2000	2005
1970 (71-72)	1,0024	2,4640	5,0044	13,0665	16,0979	17,3374	20,5622
1970 (73-76)		2,4581	4,9924	13,0352	16,0594	17,2960	20,5131
1976			2,0310	5,3029	6,5332	7,0363	8,3451
1980				2,6110	3,2168	3,4645	4,1089
1990					1,2320	1,3269	1,5737
1995						1,0770	1,2773
2000							1,1860