



Newsletter

05 Prezzi

Neuchâtel, agosto 2020

Statistica dei prezzi delle costruzioni

2020: Revisione della statistica dei prezzi delle costruzioni

Impatto sui tipi di oggetto / opere di riferimento / ponderazioni / nomenclature / campione di fornitori di dati / questionari di rilevazione / impiantistica edile / progetto SIA 451 / protezione dei dati

Editore: Ufficio federale di statistica (UST)
Informazioni: Statistica dei prezzi delle costruzioni
bap@bfs.admin.ch
Tel. 058 463 63 06
www.pco.bfs.admin.ch
Serie: Statistica della Svizzera
Settore: 05 Prezzi
Testo originale: francese
Traduzione: Servizi linguistici dell'UST

Impaginazione: sezione DIAM
Download: www.statistica.ch (gratuito)
Copyright: © UST, Neuchâtel 2020
Riproduzione autorizzata, salvo per fini commerciali, con citazione della fonte.
Numero UST: do-i-05.05-NL-24

1 Introduzione

La statistica dei prezzi delle costruzioni misura dal 1998 l'andamento effettivo dei prezzi di mercato nel settore delle costruzioni. L'indice dei prezzi delle costruzioni deve essere sottoposto ad aggiornamenti periodici per conservarne e migliorarne la qualità, farlo corrispondere agli standard in vigore e mantenerlo il più attuale possibile.

Dal 2010, ogni cinque anni la statistica è oggetto di una revisione in accordo con la pratica vigente in merito nell'Unione europea (UE). Con il progetto di revisione 2020 si intende quindi portare avanti i lavori di adeguamento intrapresi durante le revisioni precedenti.

La presente newsletter è incentrata piuttosto sugli aspetti della revisione che riguardano direttamente i fornitori di dati e/o gli utenti della statistica. Altri aspetti tecnici, seppure importanti, ma riguardanti piuttosto lavori interni e la coerenza tra le statistiche dei prezzi, saranno presentati in dettaglio nella prossima pubblicazione, intitolata «Basi metodologiche».

2 Revisione 2020

I lavori di revisione riguardano in primis lavori standard, che devono assolutamente essere effettuati ad ogni revisione per assicurare la pertinenza dell'indicatore oggetto di quest'ultima. Occorre verificare se il metodo applicato per il calcolo dell'indice è ancora attuale, modernizzare il sistema di diffusione, ma soprattutto aggiornare i dati statistici di base, vale a dire:

- aggiornare il paniere tipo (tipi di oggetto e opere di riferimento) e le ponderazioni;
- aggiornare le nomenclature;
- aggiornare e consolidare il campione dei fornitori di dati;
- aggiornare i questionari di rilevazione.

Oltre agli elementi standard descritti precedentemente, la revisione 2020 intende porre l'accento anche su progetti specifici. Permetterà di adattare il metodo di rilevazione per gli aspetti di impiantistica edile (impianti di riscaldamento e di ventilazione) e di portare avanti lo sviluppo di una nuova strategia di acquisizione dei dati.

La revisione si svolge in collaborazione con esperti esterni all'UST, che dispongono di competenze approfondite nel settore della costruzione. La collaborazione consentirà di garantire che i risultati della statistica siano adeguati agli standard in vigore nel settore della costruzione, nella misura in cui si adotteranno tipi di oggetti perfettamente conformi ai metodi di costruzione attuali, sia sotto il profilo della modalità di costruzione che della scelta dei materiali.

È stato inoltre creato un gruppo di accompagnamento, composto da rappresentanti di varie associazioni professionali, istituzioni, uffici federali, esperti della costruzione, accademici e utenti per seguire e commentare lo stato di avanzamento dei lavori durante il processo di revisione. Questa collaborazione permette di integrare nella riflessione uno sguardo esterno, una visione diversa, un approccio complementare.

3 Aggiornamento dei tipi di oggetto e delle opere di riferimento

Al momento la statistica dei prezzi delle costruzioni si fonda su 11 **tipi di oggetto**, ognuno definito sulla base di un oggetto reale (chiamato «opera di riferimento»), realizzato di recente in Svizzera.

Nel contesto di una revisione occorre passare in rassegna tutti i tipi di oggetto e di opera di riferimento osservati finora ed esaminare se rispondono ancora alle esigenze e alle realtà del mercato della costruzione.

A tal proposito, il team di revisione ha consultato specialisti della costruzione (gruppo di accompagnamento, associazioni professionali, esperti esterni) che hanno condiviso le proprie esperienze e conoscenze nei relativi settori specifici. Ha poi analizzato i risultati di queste consultazioni e le necessità degli utenti, tenendo presenti i vincoli e le esigenze della statistica.

È quindi giunto alla conclusione che dieci degli undici tipi di oggetto osservati finora costituiscono ancora una quota significativa delle opere costruite in Svizzera e verranno quindi mantenuti anche dopo la revisione. Conservare gli stessi tipi di oggetto osservati finora consente di garantire la continuità degli indici.

Per quanto riguarda il rinnovo delle case plurifamiliari, però, il team di revisione rinuncia a fare la distinzione tra Minergie e non Minergie, che, a detta degli esperti, oggi non è più così netta. In effetti, ormai è corrente la pratica di rinnovare o risanare un edificio a uso abitativo nel rispetto delle norme Minergie senza però richiederne sistematicamente la certificazione.

Così, il team di revisione mantiene sotto la denominazione «rinnovo di edifici plurifamiliari» solo il tipo di oggetto «rinnovo di edifici abitativi plurifamiliari conformi agli standard Minergie».

La revisione della statistica offre anche l'occasione di estendere la rosa dei risultati. In risposta a un concreto bisogno di informazioni, per la rilevazione di ottobre 2020 sarà introdotto un ulteriore tipo di oggetto. Saranno forniti dati nuovi nel settore del genio civile in relazione al «rifacimento di strade con risanamento di condotte industriali».

La sua introduzione nella statistica poggia in gran parte su elementi esistenti in precedenza. Il compito consiste essenzialmente nella definizione degli schemi di struttura e ponderazione di questa nuova opera e nella rilevazione di alcune prestazioni supplementari.

In ultima analisi, ogni revisione offre l'occasione di verificare se le **opere di riferimento** sono ancora adeguate rispetto alle costruzioni odierne. L'analisi di queste opere è stata affidata a due esperti della costruzione, i cui diversi approcci hanno permesso non solo di delimitare le modifiche da apportare nell'ambito della revisione 2020, ma anche di farsi un'idea dei cambiamenti che si renderanno necessari in quella prevista per il 2025.

Per il 2020 e sulla base dei risultati di queste analisi, è stato deciso di sostituire l'opera di riferimento dell'edificio plurifamiliare di legno con un'opera più rappresentativa.

4 Aggiornamento delle ponderazioni

Le varie prestazioni che compongono un'opera di riferimento non hanno tutte la stessa importanza. Le ponderazioni delle prestazioni per ogni tipo di oggetto di costruzione derivano dai conteggi finali delle opere di riferimento prescelte.

Inoltre, i tipi di oggetto non hanno tutti lo stesso peso nel complesso dei settori dell'edilizia e del genio civile. Attraverso aggregazioni diverse, la statistica dei prezzi delle costruzioni è in grado di pubblicare indici relativi alle costruzioni nel loro complesso, all'edilizia e al genio civile, ma anche - all'interno dell'edilizia - indici relativi alle nuove costruzioni, ai rinnovi, e in base alla destinazione ad uso abitativo o meno degli edifici. Le differenze vanno inoltre declinate per Grande Regione.

Infatti, le particolarità del settore delle costruzioni (che deve molto a fattori locali) impongono una regionalizzazione dei risultati della statistica. L'indice dei prezzi delle costruzioni è quindi regionalizzato secondo la suddivisione della Svizzera in sette Grandi Regioni, formalizzata all'inizio del 1998 dal Dipartimento federale dell'interno.

Per la ponderazione dei tipi di oggetto e delle Grandi Regioni, dal momento che queste ponderazioni fungeranno da riferimento per cinque anni, la revisione 2020 si è basata principalmente sugli investimenti realizzati nelle costruzioni nel 2018 secondo i dati della statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa realizzata dall'UST. I dati 2018, infatti, sono quelli più recenti e completi disponibili, corrispondenti a un anno rappresentativo.

5 Nomenclature – CCC 2017

Per osservare l'andamento dei prezzi nel settore delle costruzioni si ricorre a numerose nomenclature, che permettono di descrivere esattamente sia la struttura dei tipi di oggetto sia tutte le prestazioni che lo compongono.

È imperativo che la statistica dei prezzi delle costruzioni utilizzi le nomenclature aggiornate. Gli indici dei tipi d'oggetto sono strutturati sulla base della nomenclatura del Codice dei costi di costruzione (CCC), della quale il Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB) ha pubblicato una nuova versione nell'aprile del 2017.

Le variazioni apportate non sono trascurabili, segnatamente per quanto concerne l'impiantistica edile (impianti di riscaldamento e di ventilazione). Alla luce delle considerevoli variazioni che comporta la nuova versione del CCC, l'aggiornamento deve avvenire nel quadro della revisione 2020 e sarà introdotto con la nuova base (ottobre 2020=100).

6 Campione

La statistica dei prezzi delle costruzioni è basata su rilevazioni dirette effettuate presso le imprese. Il campione dei fornitori di dati, estratto in modo casuale al momento dell'introduzione della statistica nel 1998, è stato adeguato e completato nel corso degli anni, al fine di garantire l'acquisizione di un volume sufficiente di dati. Si tratta, in questo caso, di un elemento importante in quanto il calcolo della statistica dei prezzi delle costruzioni si basa su indici elementari¹.

La partecipazione regolare delle imprese considerate è particolarmente importante in quanto, se un'impresa interrompe la propria partecipazione anche solo per una rilevazione, determina automaticamente la rottura della propria serie di prezzi e l'impossibilità di calcolare l'indice o gli indici elementari corrispondenti.

Il campione attuale sarà mantenuto fino a quando il nuovo progetto di rilevazione elettronica dei dati SIA 451 (v. qui di seguito) non avrà dato i suoi frutti. In linea con lo sviluppo e l'utilizzo della trasmissione elettronica dei prezzi tratti dai file SIA 451, le imprese di determinati rami potranno progressivamente essere esonerate dai loro oneri attuali. La transizione avverrà gradualmente sulla base dei risultati ottenuti e dovrebbe concludersi con la revisione 2025.

7 Questionari di rilevazione

Alla fine dell'estate, sui questionari per la rilevazione saranno visibili le prime novità introdotte con la revisione.

Infatti i questionari per la rilevazione di ottobre 2020 saranno «transitori» perché, per garantire la continuità dell'indice, conterranno sia le posizioni rilevate finora (alcune delle quali saranno eliminate con la rilevazione di aprile 2021) che le prestazioni nuove.

Nonostante le modificazioni del paniere tipo, il numero di dati da fornire non dovrebbe però aumentare di molto. Infatti, quando viene introdotto un nuovo oggetto, il metodo dei prezzi delle prestazioni permette di utilizzare gran parte dei prezzi già rilevati per i tipi di oggetto esistenti, aggiungendo le necessarie prestazioni supplementari e integrandole in un nuovo schema di ponderazione.

Grazie ai prezzi che fornirete, l'UST potrà pubblicare i risultati del 2° semestre 2020 in continuità con gli ultimi anni (stessi oggetti, stesse posizioni ecc.) e gettare le basi della revisione dell'indice.

Bisognerà infatti aspettare la rilevazione dell'aprile 2021 per avere i primi risultati sui nuovi oggetti e le nuove posizioni, poiché gli indici si calcolano confrontando i prezzi di due periodi consecutivi.

¹ Bisogna confrontare i prezzi della stessa prestazione per lo stesso fornitore di dati e per la stessa regione in due periodi consecutivi.

8 Impiantistica edile

Il settore dell'impiantistica edile (impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e sanitari) è peculiare. Ogni opera è progettata specificatamente, la complessità tecnica è elevata e le prestazioni fornite molto personalizzate. Pertanto, per quanto riguarda l'impiantistica, la statistica dei prezzi delle costruzioni si rifà a prezzi di offerta.

Pertanto, è un settore in continua e rapida evoluzione in virtù del sempre maggiore interesse per le possibilità di risparmio energetico.

Per mantenersi quanto più possibile al passo con la realtà del settore occorre aggiornare regolarmente i tipi e le norme degli impianti descritti nei questionari.

Nel quadro della revisione 2020, il team di revisione si è soffermato con particolare attenzione sui questionari relativi agli impianti di riscaldamento e di ventilazione, che riflettono sì ancora perfettamente l'impiantistica odierna, ma richiedono molto tempo per la compilazione.

Per diminuire al massimo l'onere a carico dei fornitori di dati pur mantenendo invariato il numero di prezzi rilevati, il team di revisione ha ideato una soluzione semplificata.

Al momento il team richiede alle imprese i prezzi di fornitura di tutti gli elementi dell'impianto, i prezzi di posa dei vari gruppi di elementi e lo sconto. L'operazione di riunire i prezzi di fornitura di tutti gli elementi è molto importante (richieste di offerte ai fornitori) e va eseguita per ogni impresa interrogata.

L'UST ha quindi deciso di stilare una propria lista di prezzi di fornitura degli elementi delle varie offerte e di integrarla nel formulario di ogni ramo. A questo punto le imprese possono scegliere, secondo il grado di informatizzazione della loro modalità di calcolo, se continuare come finora a usare i prezzi tratti dalla propria banca dati o se usare quelli forniti dall'UST. In questo caso l'impresa deve indicare solo gli sconti solitamente ottenuti sui prezzi di fornitura dei vari elementi dell'offerta e i prezzi di posa che pratica per i vari gruppi di elementi che compongono il questionario.

Con questo sistema semplificato l'UST spera di agevolare le imprese di impianti di riscaldamento e ventilazione nella partecipazione alla rilevazione.

9 Progetto SIA 451

Le revisioni offrono anche l'occasione per avviare nuovi progetti, come quello che prevede di raccogliere dati inerenti ai prezzi mediante la trasmissione elettronica di file SIA 451 all'UST.

Il progetto consiste nella raccolta sistematica di tutte le offerte di appalto vincitrici in formato digitale, al fine di poterle utilizzare per il calcolo dell'indice dei prezzi delle costruzioni.

I fornitori di dati non dovranno selezionare i prezzi delle prestazioni richiesti a fini statistici e copiarli su un ennesimo questionario, ma basterà che inviino i file SIA 451 delle offerte vincitrici tramite una piattaforma di trasmissione all'UST, cui spetterà il compito di estrarre dalla totalità dei dati comunicati i prezzi utili ai fini statistici.

Al momento è in corso una fase di test della raccolta dati, allo scopo di prevedere e attuare gli adeguamenti metodologici, tecnici e informatici prima di procedere a una campagna di raccolta file più generalizzata. Le varie pratiche richiederanno ancora del tempo.

Il progetto SIA 451 costituisce un punto cardine della revisione 2020, sebbene si protrarrà oltre tale scadenza. Rappresenta infatti il futuro della statistica dei prezzi delle costruzioni, i cui lavori avanzeranno fino alla finalizzazione prevista nel quadro della revisione 2025.

Nel frattempo le imprese sono e continuano ad essere il gruppo di fornitori di dati principale.

10 Protezione dei dati

Per tutti i progetti che avvia, l'UST si attiene alle prescrizioni sulla protezione dei dati emanate dalla Confederazione, così come sono sancite nella legge sulla statistica federale e nella legge federale del 19 giugno 1992 sulla protezione dei dati.

Le informazioni sui prezzi comunicate dai fornitori di dati sono trattate in modo confidenziale e utilizzate esclusivamente a scopi statistici. I risultati pubblicati sono valori medi e non consentono di risalire a dati individuali.

11 Conclusione

A partire da giugno 2021, pertanto, l'andamento dell'indice sarà pubblicato secondo la nuova base: ottobre 2020=100.

Beninteso, i miglioramenti apportati nel quadro della revisione 2020 della statistica dei prezzi delle costruzioni si manifesteranno pienamente solo con la vostra assidua partecipazione alle prossime rilevazioni.

Per fornirvi tutto l'aiuto necessario alla compilazione del questionario, il team della statistica dei prezzi delle costruzioni è a vostra disposizione al seguente indirizzo bap@bfs.admin.ch o numero di telefono 058.463.63.06.

Contiamo dunque sul vostro sostegno per continuare a offrire una statistica di qualità e vi ringraziamo anticipatamente per la vostra preziosa collaborazione.