Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'interno DFI
Ufficio federale di statistica UST

Statistica dei prezzi delle costruzioni

N. 10 Luglio 2011

NEWSLETTER
Informazioni sulla statistica dei prezzi delle costruzioni

SOMMARIO

Editoriale 1

1 Definizione dei tipi di oggetto 2

2 Tipi di oggetto dell'edilizia 2

3 Tipi di oggetto del genio civile 3

4 Le ponderazioni 3

5 Conclusioni 4

A vostra disposizione

Per ulteriori informazioni:

Yves Guillod tel.: 032 713 61 45
Yves.guillod@bfs.admin.ch

Eduard Schirach tel.: 032 713 61 71
Eduard.schirach@bfs.admin.ch

Impressum

La newsletter, pubblicata una o due volte all'anno, è disponibile sia in formato elettronico che su carta. Il suo scopo è di favorire lo scambio di informazioni tra le persone interessate, i servizi pubblici e altre istituzioni.

Editore:
Ufficio federale di statistica, sezione Prezzi,
Espace de l'Europe 10, 2010 Neuchâtel

Informazioni e ordinazioni:
E-mail: bap@bfs.admin.ch
Internet: www.pco.bfs.admin.ch

Numero di ordinazione: 958-1101

La statistica dei prezzi delle costruzioni e i tipi di oggetto osservati

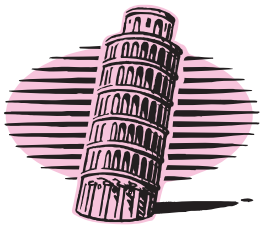
Editoriale

La statistica dei prezzi delle costruzioni è stata sottoposta a revisione nei mesi scorsi. Dopo la rilevazione effettuata nel mese di aprile, il 23 giugno 2011 è stato pubblicato per la prima volta l'indice generale calcolato sulla nuova base ottobre 2010 = 100.

La revisione non ha toccato in alcun modo i metodi di rilevazione e di calcolo. Sono stati invece aggiornati ed estesi i tipi di oggetto per i quali vengono calcolati gli indici.

In effetti, dall'introduzione della statistica avvenuta nell'ottobre del 1998, le procedure, le norme (si pensi ad esempio allo standard Minergia) e i materiali sono evoluti in modo tale da determinare profondi cambiamenti nel settore.

Si è dunque rivelato necessario adeguare i nostri tipi di oggetto ai nuovi standard di costruzione.



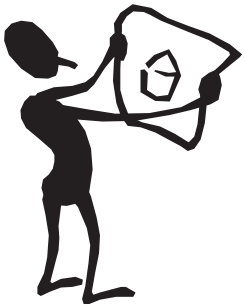
La presente pubblicazione illustra in modo dettagliato la nuova struttura dei tipi di oggetto, che restano un elemento fondamentale della statistica dei prezzi delle costruzioni.

Marie-Claude Pointet
Collaboratrice scientifica
Ufficio federale di statistica

1 Definizione dei tipi di oggetto

I sei tipi di oggetto osservati finora costituiscono ancora oggi una parte significativa delle opere costruite in Svizzera. In occasione della revisione sono stati quindi mantenuti, anche se gli oggetti che li rappresentano non sono più gli stessi. Il fatto di conservare gli attuali tipi di oggetto permette, nonostante le modifiche effettuate a livello dei relativi oggetti, di garantire la continuità degli indici.

Per definire i tipi di oggetto – sia quelli osservati finora, sia quelli introdotti in sede di revisione – ci si è riferiti, per ciascuno di essi, a un oggetto realizzato di recente in Svizzera.



Sono state determinate le caratteristiche che ciascun oggetto era chiamato coprire, al fine di includere solamente oggetti rappresentativi con il maggior numero possibile di specificità e caratteristiche tipiche degli oggetti di uno stesso tipo.

Il ricorso a oggetti reali (invece che a quelli fittizi come è avvenuto fino al 2010) offre, da un lato, la possibilità di fornire nei formulari maggiori dettagli sulle modalità di esecuzione e, dall'altro, di conoscere tutte le dimensioni degli oggetti e di calcolare prezzi medi assoluti per m^2 o m^3.

Tale modifica permette inoltre di offrire a progettisti e committenti una gamma più vasta di valori assoluti per soddisfare al meglio i loro bisogni in fatto di valutazione e analisi dei costi di progetto.

Con la rilevazione di aprile 2011 sono stati quindi calcolati gli indici per i sei tipi di oggetto osservati finora, riveduti e aggiornati (in blu nella seguente tabella), e per quattro nuovi tipi di oggetto (in rosso).

Tabella 1: Tipi di oggetto

Edilizia	Casa plurifamiliare
	Casa plurifamiliare in legno
	Casa unifamiliare
	Edificio amministrativo
	Capannone industriale
	Rinnovo di casa plurifamiliare
	Rinnovo di edificio amministrativo
Genio civile	Costruzione di strada
	Costruzione di sottopassaggio
	Costruzione di parete antirumore

2 Tipi di oggetto dell'edilizia

Gli oggetti presentati in modo sintetico nei seguenti paragrafi si trovano in diverse regioni della Svizzera e sono di recente costruzione.

La **casa plurifamiliare** fa parte di una lottizzazione residenziale composta da sette edifici per un totale di 79 appartamenti e un garage sotterraneo. L'immobile di riferimento è costituito da otto appartamenti di cui due attici[1].

Le sue caratteristiche sono le seguenti:

- piano interrato di tipo tradizionale
- tre piani normali e un piano attico
- facciate ventilate con isolamento termico minerale e un rivestimento moderno in pannelli di vetro
- isolamento termico ottimale e ventilazione controllata degli appartamenti che garantiscono un basso consumo energetico
- edificio conforme allo standard Minergia, che soddisfa le esigenze costruttive e tecniche più recenti

La superficie abitabile netta dell'edificio è di 775 m^2, mentre il suo volume (SIA 116) raggiunge i 2435 m^3.

La **casa plurifamiliare in legno**, introdotta nella statistica dei prezzi delle costruzioni nell'aprile del 2003, è stato l'unico oggetto reale preso in considerazione fino al momento della revisione appena conclusa.

Tale oggetto, comprendente un edificio formato da quattro appartamenti su un unico piano e quattro appartamenti su due piani, tre edifici formati da sei appartamenti differenti (su uno o due piani) e un posteggio sotterraneo da 26 posti, risulta essere ancora rappresentativo ed è stato quindi mantenuto.



La costruzione e gli interni sono altamente standardizzati. Il piano interrato è di tipo tradizionale e gli edifici sono di tre e quattro piani a costruzione sistemica in legno.

Tale oggetto si caratterizza per la sua costruzione densa, particolarmente efficace contro il fuoco e il rumore, e un fabbisogno energetico conforme allo standard Minergia.

[1] 6 appartamenti da 4 vani e ½ di 125 m^2
1 attico da 2 vani e ½ di 65 m^2
1 attico da 3 vani e ½ di 86 m^2

La **casa unifamiliare** è un edificio conforme allo standard Minergia, che soddisfa le esigenze costruttive e tecniche più recenti.

Il piano interrato in calcestruzzo (91,38 m²) include una cantina, un vano per l'impianto di riscaldamento, la lavanderia e un locale di 40 m².

Il piano terra (90,15 m²) è composto da un'entrata, una camera, wc separato, una cucina e una sala da pranzo. Al primo piano, su una superficie di 87,66 m², si trovano tre camere da letto e un bagno. La casa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento.



La superficie abitabile netta è di 269 m², lo spazio esterno è di 101,43 m² e il volume edificato raggiunge i 912 m³ (1117 m³ con il porticato).

L'**edificio amministrativo**, costruito in modo da rispettare lo standard Minergia, si estende su una superficie di 2200 m² e un volume netto di 5671 m³, ripartiti su sei piani di cui uno interrato.

Di forma piuttosto compatta e allungata, è dotato di facciate doppie in vetro con struttura metallica leggera, che servono da protezione contro l'irradiazione solare.



Il **capannone industriale** di riferimento è rettangolare e presenta una struttura semplice e tradizionale con:

- un sottosuolo in calcestruzzo a uso garage
- un'ossatura metallica
- facciate composte da elementi sandwich
- copertura in lamiera per tetti
- pavimentazione di tipo industriale senza giunti

L'immobile è lungo 67,50 m, largo 44,50 m e alto 5,50 m.

Il **rinnovo di casa plurifamiliare** si basa sul rifacimento completo di un immobile costruito nel 1962 al fine di adeguarlo alle esigenze costruttive e tecniche attuali (standard Minergia). Fra gli interventi effettuati figurano l'isolamento esterno, la posa di nuove finestre, l'adeguamento delle installazioni tecniche alle norme in vigore, la ristrutturazione dei locali umidi interni (sostituzione degli apparecchi e delle installazioni sanitarie), rinnovo dell'impianto di riscaldamento ecc.

Il **rinnovo di edificio amministrativo** si riferisce a un immobile di 11'074 m² costruito nel 1970, comprendente un piano interrato, quattro piani normali e un attico, utilizzato fino ad oggi a scopo abitativo.

L'intervento ha permesso di rendere l'edificio conforme allo standard Minergia (isolamento, installazioni tecniche ecc.) e di destinarlo esclusivamente a un uso amministrativo.

3 Tipi di oggetto del genio civile

L'oggetto che rappresenta la **costruzione di strada** è una strada di circonvallazione lunga 1900 metri, costruita in parte all'interno di un centro abitato.

Si tratta di una strada a due corsie dotata di una pista mista per biciclette e pedoni.



La **costruzione di sottopassaggio** in calcestruzzo armato si riferisce al passaggio di una strada cantonale sotto una linea ferroviaria a un binario.



La **costruzione di parete antirumore** concerne un intervento effettuato lungo una strada di circonvallazione. Si tratta di una parete lunga circa 600 metri composta da elementi in calcestruzzo sormontati da una parte vetrata.

Accantonamento dell'idea di inserire la costruzione di ponti

Per quanto riguarda il comparto del genio civile, il progetto di rilevazione dei dati per la costruzione dei ponti è stato accantonato. Ci si è infatti resi conto che è estremamente difficile raccogliere prezzi rappresentativi per la maggior parte delle prestazioni concernenti tali oggetti.

4 Le ponderazioni

L'introduzione di nuovi oggetti nella statistica dei prezzi delle costruzioni ha comportato la necessità di aggiustare alcune ponderazioni, in particolare quella delle prestazioni di costruzione, necessaria al calcolo degli indici per tipo di oggetto, e quella dei tipi di oggetto, necessaria al calcolo degli indici globali per l'edilizia e il genio civile.

Ponderazione delle prestazioni di costruzione

La ponderazione delle prestazioni per ciascun tipo di oggetto di costruzione sono state riviste in funzione delle nuove opere incluse. In effetti, certe prestazioni sono state eliminate dai formulari di rilevazione, mentre altre sono state sostituite o aggiunte, al fine di garantire la massima corrispondenza con i nuovi oggetti reali prescelti.

L'analisi dei conteggi finali degli oggetti presi in considerazione ha quindi permesso di ricavare i nuovi schemi di struttura e le ponderazioni.

È acquisito il fatto che in un Paese piccolo come la Svizzera i modi di costruzione sono simili (o addirittura gli stessi) in tutte le regioni. Le ponderazioni sono state quindi elaborate in maniera uniforme per l'intera Svizzera e sono dunque valide in tutte le Grandi Regioni.

Ponderazione dei tipi di oggetto

La ponderazione dei tipi di oggetto è funzionale all'aggregazione che permette di ottenere l'indice per l'edilizia, l'indice per il genio civile e l'indice generale dei prezzi delle costruzioni in Svizzera.

Per ponderare i diversi tipi di oggetto, ci si è basati sugli investimenti realizzati nel settore delle costruzioni nel 2008 secondo i dati della statistica delle costruzioni e dell'edilizia abitativa elaborata dall'UST.

Il nuovo schema di ponderazione (tabella 2) include sia i sei oggetti osservati finora (in blu) sia i quattro di nuova introduzione (in rosso).

Si noti che il tipo di oggetto «Casa plurifamiliare in legno», introdotto nel 2003, non faceva fin qui parte dell'aggregazione. Tale lacuna è stata colmata con la revisione del 2010.

Questo schema di ponderazione è stato elaborato per l'intera Svizzera ed è applicato in modo identico a tutte le Grandi Regioni.

Tabella 2: Ponderazione dei tipi di oggetto

Costruzione (totale)	100%
Edilizia	**80,93%**
Costruzioni	43,37%
Casa plurifamiliare	22,05%
Casa plurifamiliare in legno	3,19%
Casa unifamiliare	8,28%
Edificio amministrativo	5,65%
Capannone industriale	4,20%
Rinnovi	37,56%
Rinnovo di casa plurifamiliare	21,73%
Rinnovo di edificio amministrativo	15,83%
Genio civile	**19,07%**
Costruzione di strada	15,32%
Costruzione di sottopassaggio	2,97%
Costruzione di parete antirumore	0,78%

5 Conclusioni

La rilevazione del mese di ottobre 2010, con i suoi formulari «ponte», ha gettato le basi per la revisione dell'indice assicurandone la continuità. La transizione si è svolta in modo ottimale grazie anche all'attiva partecipazione dei fornitori di dati.

La rilevazione del mese di aprile 2011 è stata caratterizzata dall'invio dei nuovi formulari, che permettono di coprire la totalità degli oggetti e includono le prestazioni aggiornate.

Gli indici sono calcolati per comparazione dei prezzi su due periodi consecutivi ed è stato quindi necessario attendere la rilevazione di aprile per ottenere i primi frutti della revisione. Il 23 giugno 2011 è stato pubblicato un comunicato stampa contenente i risultati generali e una prima analisi.



Se, da un lato, il numero dei tipi di oggetto presi in considerazione per il calcolo dell'indice dei prezzi delle costruzioni è decisamente aumentato, dall'altro, il numero totale delle prestazioni rilevate si è ridotto (e con esso gli oneri di rilevazione per alcuni fornitori di dati). In effetti, grazie al metodo dei prezzi delle prestazioni, uno stesso prezzo rilevato può essere inserito nello schema di ponderazione di diversi tipi di oggetto. La revisione ha inoltre permesso di eliminare posizioni non conformi ai nuovi standard di costruzione.

Per facilitare ulteriormente la comprensione dei contenuti della revisione, sarà pubblicato a breve, nella collana «Attualità UST», un compendio delle basi metodologiche. Il documento potrà essere scaricato al seguente indirizzo: www.pco.bfs.admin.ch.

Infine, per coloro che desiderano approfondire il tema in modo dettagliato, appuntamento a fine anno con un numero speciale di «Statistica della Svizzera» dedicato agli aspetti metodologici della nuova statistica dei prezzi delle costruzioni.