



05

Prezzi

1530-1500

I valori di riferimento medi per elementi calcolati

Un offerta dell'UST per tutti i pianificatori

Pubblicati a cadenza semestrale dall'aprile 2003



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'interno DFI
Ufficio federale di statistica UST

Neuchâtel, 2015

I valori di riferimento medi per elementi calcolati in 9 risposte

1. Cosa si intende per valori di riferimento medi per elementi calcolati?

La statistica svizzera dei prezzi delle costruzioni rileva i prezzi di mercato per calcolare l'indice dei prezzi delle costruzioni (andamento dei prezzi nel corso del tempo) e i valori di riferimento medi per posizione CPN, che servono a definire una selezione di elementi calcolati dell'edilizia e del genio civile.

Questi valori sono, per prima cosa, uno strumento di lavoro per progettisti e committenti, che offre una base rappresentativa del livello dei prezzi di mercato per Grande Regione e aiuta a quantificare i costi dei singoli progetti.

I valori sono puramente indicativi e sono direttamente collegati alla quantità di riferimento e al numero di osservazioni per le quali sono calcolati.

2. Che cos'è un elemento e come viene concepito?

Un elemento è un insieme di prestazioni, fornite anche da categorie professionali diverse, che forma un aggregato edile identificabile e quantificabile sin dalle prime fasi di progetto (muro, lastra, tetto...).

I vari elementi che compongono una costruzione sono definiti da nomenclature che prevedono una descrizione esatta delle prestazioni. La statistica dei prezzi delle costruzioni utilizza le nomenclature sviluppate dal Centro svizzero di studio per la razionalizzazione della costruzione (CRB).

Gli elementi che compongono una costruzione sono definiti secondo il *codice dei costi secondo elementi* (CCE) e sono costituiti per aggregazione di articoli del *catalogo delle posizioni normalizzate* (CPN), che descrive e definisce le prestazioni elementari delle varie categorie professionali. Dall'ottobre 2012 i valori di riferimento medi sono pubblicati anche secondo il *codice dei costi di costruzione Edilizia* (eCCC-E), che è una nuova nomenclatura del CRB.

3. Chi sono gli utenti e per quale utilizzo?

I valori di riferimento medi per elementi calcolati sono utilizzati innanzi tutto da progettisti, committenti e altri pianificatori che hanno il compito di definire o controllare i costi dei progetti.

I valori, calcolati a cadenza semestrale, illustrano in maniera precisa il livello dei prezzi di mercato per il periodo di riferimento e aiutano i soggetti utilizzatori a stimare in maniera rapida e precisa i propri progetti.

I valori di riferimento medi riflettono il livello dei prezzi di mercato in un dato momento e non devono essere confrontati nel tempo.

Non servono assolutamente all'indicizzazione dei prezzi.

Non vanno infatti confusi con «l'indice dei prezzi delle costruzioni» che, invece, consente di effettuare indicizzazioni.

Per maggiori informazioni sull'indice dei prezzi delle costruzioni, consultare l'opuscolo «L'indice in 9 risposte», disponibile sul sito www.pco.bfs.admin.ch.

4. Cosa offrono i valori?

I valori di riferimento medi, pubblicati a cadenza semestrale dall'aprile 2003, si riferiscono sia all'edilizia che al genio civile. Dal 2012, gli elementi dell'edilizia sono presentati agli utenti secondo le nomenclature CCE ed eCCC-E.

Il loro numero è leggermente variato nel corso degli anni: attualmente sono pubblicati più di 150 elementi, di cui circa 140 del settore dell'edilizia¹ e 12 del genio civile.

I valori non sono pubblicati solo per l'intera Svizzera, ma sono anche ripartiti secondo le sue 7 Grandi Regioni ufficiali.

La regionalizzazione dei dati permette di confrontare i costi per regione: per esempio, se sono presenti più luoghi di costruzione, si può quantificare l'effetto del cambiamento di regione.

¹ Più di 50 elementi secondo il CCE e più di 80 secondo l'eCCC-E.

5. Cosa occorre sapere sui prezzi utilizzati?

- I prezzi utilizzati sono al netto (in altre parole deducendo gli ribassi), ovvero senza l'imposta sul valore aggiunto.
- Sono estratti dai contratti effettivamente conclusi nel periodo da gennaio ad aprile per il calcolo di aprile, e da luglio a ottobre per il calcolo di ottobre.
- Sono circa 2000 le imprese attive nel settore delle costruzioni che trasmettono circa 30'000 prezzi per ogni periodo di rilevazione.
- I prezzi sono rilevati per una selezione di operazioni di costruzione definite secondo i CPN del CRB.
I prezzi da cui si elaborano i valori di riferimento medi per elementi calcolati possono provenire da vari tipi di opere. Il metodo di calcolo utilizzato per la statistica dei prezzi delle costruzioni, detto «dei prezzi delle prestazioni», rileva i prezzi di una prestazione ben definita, a prescindere dal tipo di opera.
- Questo metodo si fonda sul concetto che una costruzione non è un corpo unico ma la somma di varie prestazioni parziali fornite da categorie professionali diverse. Quindi basta rilevare i prezzi delle prestazioni principali di ogni ramo per riflettere l'andamento dei prezzi con sufficiente precisione.
- I prezzi devono corrispondere sia alla prestazione descritta sia alla quantità di riferimento precisata nel questionario di rilevazione dei prezzi, perché il livello dei prezzi dipende direttamente dalla quantità impiegata.
Per alcuni periodi o alcuni capitoli CPN alcuni fornitori di dati sono in grado di comunicare solo prezzi definiti nell'ambito di un'offerta. In questo caso i prezzi sono registrati deducendo, oltre ai ribassi accordati nell'offerta, il ribasso supplementare che avrebbe consentito l'impresa per ottenere il lavoro.
- Questi cambiamenti sono effettuati solo su indicazione dell'azienda, in modo da rilevare prezzi il più possibile vicini a quelli di mercato.

6. Come si calcolano i valori?

Per il calcolo dei prezzi medi per elementi calcolati si considerano tutti i prezzi plausibili comunicati nel periodo di rilevazione, per una data posizione e per una regione.

Il prezzo medio di ogni posizione (CPN) considerata nella composizione degli elementi calcolati si ottiene calcolando la media aritmetica di tutti i prezzi rilevati per la posizione in questione in una Grande Regione e per un periodo di rilevazione. Con la media aritmetica ponderata si aggregano poi i prezzi medi regionali per ottenere un prezzo medio svizzero.

Dato che la statistica rileva solo le prestazioni principali per ogni categoria professionale, non sono rilevate tutte le posizioni che concorrono a comporre ogni elemento e a calcolarne il prezzo totale. Per le posizioni non rilevate si calcola una maggiorazione del 20%, detta per «supplementi e lavori accessori», che si imputa al prezzo totale ottenuto sommando le posizioni rilevate per ogni elemento calcolato.

7. Come sono pubblicati i risultati?

L'UST pubblica i valori di riferimento medi per elementi calcolati sia secondo la nomenclatura «CCE» che secondo il nuovo codice «eCCC-E» del CRB. Ognuno può utilizzare i dati secondo la nomenclatura più consona.

I dati sono disponibili online (con password personalizzata).

I dati sono presentati in tabelle Excel (che permettono di personalizzare e adeguare gli elementi alle situazioni concrete degli utenti)

Un abbonamento annuale, che include due pubblicazioni, è proposto al prezzo di 500 franchi. La prima uscita, disponibile a fine giugno, si basa sui prezzi della rilevazione di aprile e la seconda, disponibile a fine dicembre, si basa sui prezzi della rilevazione di ottobre.

Le informazioni e le modalità per ottenere i dati sono riportate nel portale Internet dell'UST all'indirizzo: www.pco.bfs.admin.ch

8. Quali sono le precauzioni da rispettare?

I valori di riferimento medi per elementi calcolati sono cifre indicative, in quanto rappresentano una media di prestazioni provenienti dalle Grandi Regioni che a volte sono molto estese. Quindi possono essere più o meno appropriati, secondo l'uso particolare che se ne vuole fare e secondo il luogo interessato.

I valori di riferimento medi dipendono dalla quantità di riferimento per la quale sono stati calcolati. Per realizzazioni di dimensioni più ridotte, i valori vanno maggiorati.

A seconda dell'opera realizzata e di ogni elemento calcolato, ogni utente deve valutare se utilizzare i valori di riferimento come sono stati pubblicati o se adeguarli al proprio caso particolare.

I valori di riferimento medi riflettono il livello dei prezzi di mercato in un dato momento e non servono assolutamente a effettuare indicizzazioni.

9. Maggiori informazioni?

Info BAP, UST, Sezione Prezzi

Tel.: +41 58 463 63 06

bap@bfs.admin.ch

Grafica/layout: Sezione DIAM, Prepress/Print

Grafica del titolo: UST; concezione: Netthoevel & Gaberthüel, Bienne; foto: © Gina Sanders – Fotolia.com

Numero di ordinazione: 1530-1500