

CARO MATERIE PRIME

Valori su del 25%
per costruzioni
e lavori sull'usato

Paola Pierotti — a pag. 15

Materiali e manodopera gonfiano del 25% i costi di nuovo e ristrutturato

Edilizia. Secondo le elaborazioni del Construction Cost Report di Gad è l'aumento medio, con ritardi sui cronoprogramma e sfioramento dei budget

Paola Pierotti

Venticinque per cento. Questo il dato che balza all'occhio dalla lettura del *Construction Cost Report 2022*, l'approfondimento relativo alla variazione dei prezzi nel mercato italiano delle costruzioni redatto da Gad. «Rispetto al periodo pre-Covid – spiega Gianpiero Aresi, Gad chief executive officer – il trend conferma un incremento medio del 25% sui costi netti, misurato in virtù dell'andamento dei costi delle materie prime, senza includere rivalutazioni delle spese generali e utili d'impresa che sono peraltro un fattore non trascurabile. Dato medio che non riscontra scostamenti significativi tra le nuove costruzioni e il recupero dell'esistente».

Il quadro della situazione

Il dato è frutto di un algoritmo elaborato ad hoc per la determinazione dei costi di costruzione, stimato per far fronte alla sempre continua richiesta di rivalutazione di budget e piano gestione costi e considerando le diverse discipline, strutture, parti architettoniche e impianti, di fatto aggiornando il capex di un intervento edilizio.

Gad vanta un team di 75 cost engineer, 300 clienti e partner in tutt'Italia, 450 progetti a scala nazionale e dieci milioni di mq analizzati. «Con-

siderando – aggiunge Aresi – che ad oggi in Italia si contano più di un migliaio di progetti in pipeline, tutti sopra i dieci milioni (45% ristrutturazione, 25% sostituzione edilizia, 30% nuova costruzione), almeno il 50% di questi è fermo ai blocchi di partenza per lo stress legato ai prezzi». «Nel breve – prosegue Aresi – bisogna concentrarsi sul taglio degli sprechi, nel medio e lungo periodo non c'è alternativa all'industrializzazione edilizia». Nell'analisi, Gad si sofferma sul taglio alle spese generali e alla valutazione delle ricariche della filiera, tralasciando come orizzonte l'industrializzazione, spinta e favorita dalla digitalizzazione, l'unica strada «anche per azzerare i rischi legati alla sicurezza, ottenere tempi certi, edifici gestibili, manutenibili».

Sul tempo interviene Gabriele Vaccacca, chief operating officer di Gad: «Dalle nostre analisi gran parte dei cronoprogrammi, all'avvio dell'incarico, saltano sui tempi della progettazione, in media raddoppiano. Si torna indietro per recuperare budget, con inevitabili sprechi anche in questo caso». Gad segnala che il tempo in questi mesi si perde spesso anche in fase di gara con le imprese, chiedendo il *value engineering*, ma dovendo sempre fare i conti con soluzioni che non riescono a stare allineate con i business plan di quando

il progetto è decollato.

Efficientare i processi

La partita ha, ancora una volta, a che fare con la capacità di gestire ed efficientare i processi, richiede regole ma anche impegno da parte dei clienti a cui si chiede di investire in iter virtuosi. Un modello? «Quello delle navi da crociera – dice Aresi –. Così dovrà essere l'edilizia industrializzata, dove gli elementi si incastrano alla perfezione. Si sta iniziando: si inseriscono dei corpi bagni industrializzati; ma i sistemi ibridi non funzionano: se si fa una struttura in legno devono essere in legno anche pilastri e corpi scala, non solo solai e rivestimenti – aggiunge Aresi – e più clienti andranno in questa direzione più si abatteranno i costi del sistema, di progettazione e prototipizzazione, e si farà vera innovazione».

Gad precisa che sul prezzo finale del general contractor incidono le materie prime e, più nel dettaglio, la manodopera, i noli, i materiali, i costi indiretti e le spese generali e utili. «L'aumento del prezzo di una singola



Peso: 1-1%, 15-60%

componente non porta a un aumento diretto sul prezzo finale, che dipende da quanto il suo costo parziale incide sul totale». Dai dati Gad per ferro e acciaio si stima un +15% dovuto alla guerra russo-ucraina e all'aumento del costo dell'energia che incide fortemente anche per cemento e calcestruzzo con un balzo a +59% anche per il costo dei diritti di emissione CO2, e sui coibenti in lana di roccia, +15% e su quelli a base di polistirene, +20% gravati anche dall'aumento del prezzo del petrolio. Il legno si attesta a un +11 per cento. Per il vetro i dati Gad parlano di un +38%, per i laterizi siamo ad un +20% sempre dovuto ai prezzi dell'energia.

Sul fronte della manodopera «le statistiche ufficiali riportano una crescita media del costo orario di circa il 5%, negli ultimi due anni, pari a una crescita del 60% superiore rispetto a quella rilevata nel biennio preceden-

te». Dalle recenti rilevazioni della Camera di Commercio di Milano la componente del prezzo relativa a noli e trasporti è schizzata a +20% per le attività che richiedono movimenti terra, del 10% per quelle di palificazione e del 15% per la realizzazione di opere strutturali. «Analizzando un'area di facciata di cento mq per sei mesi di noleggio – si legge nel report – il costo complessivo di ponteggio, incluso montaggio e smontaggio da Prezziario della Regione Lombardia vede un incremento percentuale del +54 per cento». A tutto questo si aggiunge il rischio inflazione, «al quale gli investitori rispondono con la proposta di contratti blindati e trasferendo il rischio sull'impresa – raccontano da Gad – che a sua volta si tutela con un incremento anticipato in

fase di offerta. Servirebbero invece contratti aperti con revisioni di prezzi in relazione all'andamento sui bollettini ufficiali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

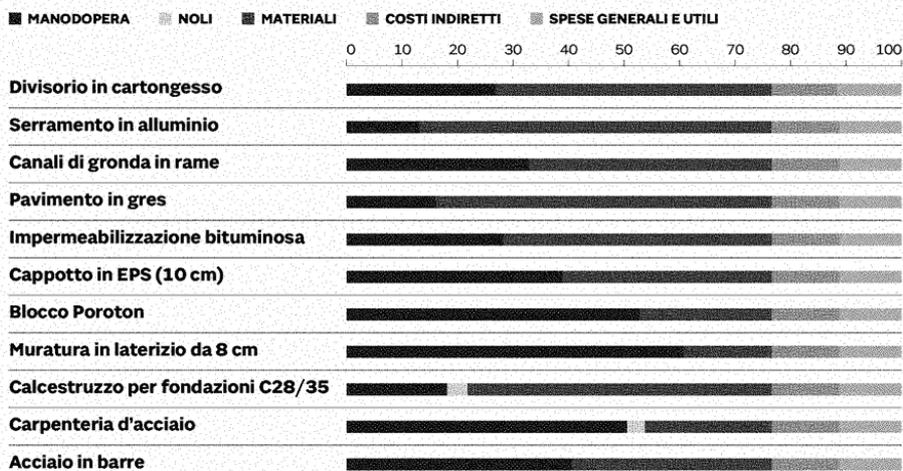
UNA SOLUZIONE
Investire in digitale e industrializzazione per abbattere oneri di sistema, progetto e prototipizzazione

IL NODO INFLAZIONE
Gli investitori puntano a trasferire i rischi sull'impresa, invece servirebbero contratti aperti e revisioni di prezzi

Il quadro degli aumenti

INCIDENZA DELLE COMPONENTI DI COSTO SUL PREZZO FINALE DEL GC

Valori in percentuale



I PRINCIPALI INCREMENTI

Valori in percentuale

MATERIA PRIMA	INCREMENTO DIC. '21/ DIC. '22	CAUSE
Ferro e Acciaio (barre)	+15%	● Guerra russo-ucraina ● Aumento costo energia
Alluminio	-9%	● Riduz. domanda ● Incremento tassi interesse Fed ● Frenata costruz. in Cina
Rame	-4%	● Temporanea diminuz. domanda ● Probabile sottovalutazione attuale
Cemento e calcestruzzo	+59%	● Aumento costo: ● Energia ● Petcoke ● Diritti emissione CO2
Derivati dal petrolio (bitume)	+20%	● Aumento prezzo petrolio Opec+ ● Diminuzione produzione petrolio
Coibenti in lana di roccia	+15%	● Aumento costo energia
Coibenti a base di polistirene	+20%	● Aumento costo energia ● Aumento prezzo del petrolio
Legno	+11%	● Stabilizzazione mercato ● Over stock primi mesi guerra russo-ucraina
Vetro	+38%	● Aumento costo energia ● Blocco importazioni di soda dal Donbass
Laterizi	+20%	● Aumento costo energia

Fonte: Construction Cost Report 2022



Peso:1-1%,15-60%



Lavori in corso. Gli aumenti dei costi nei cantieri sono all'origine dei molti rallentamenti di questi mesi



Peso:1-1%,15-60%