

TITOLO

Bergamo: in un anno raddoppiato l'aumento dei prezzi in edilizia.

AUTORE

dott. ing. Claudio Merati – Presidente Commissione Prezzi CCIAA Bergamo

ABSTRACT.

La rilevazione dei prezzi edili in Bergamasca, effettuato dalla Commissione Provinciale della CCIAA , ha verificato aumenti medi del 14% nel residenziale contro il 7% del 2021. Duplice effetto del boom dei prezzi di ferro, cemento e petrolio e di una forte domanda sostenuta dagli incentivi statali. Sempre contenuto l'aumento del costo della manodopera. Preoccupazione per l'effetto bolla in un settore trainante.

ARTICOLO

Come è noto, la rilevazione dei prezzi del settore edilizio è effettuata da più parti a livello nazionale, regionale e locale.

Nella realtà Bergamasca -da oltre 30 anni- la Camera di Commercio Industria e Artigianato ha una specifica Commissione per effettuare la rilevazione dei prezzi; la Commissione -con l'ausilio del personale CCIAA - acquisisce i dati attraverso questionari sottoposti agli operatori del settore. L'attuale Commissione è composta da 25 rappresentanti effettivi (altrettanti supplenti) indicati da Enti, Ordini, Associazioni del settore, presieduta dal sottoscritto con vicepresidente Emilio Pesenti dell'ANCE.

Il Bollettino provinciale dei prezzi delle opere edili, frutto del lavoro della Commissione della CCIAA, contiene più di 6.400 voci tra costi dei materiali e della manodopera, e funge quindi da termometro dell'andamento del mercato delle costruzioni in ambito residenziale.

Essendo mantenuta costante, da tre decenni, la modalità di rilevazione si può considerare un indicatore attendibile del reale andamento dei prezzi; anche se qualcuno reputa che i valori siano “alti” rispetto alla reale dinamica contrattuale, le fluttuazioni sono indipendenti dal valore di base. In altri termini è come verificare gli incrementi di temperatura in un termometro: poco rilevante è avere la certezza del punto 0, ci segnalerà comunque in modo corretto l’aumento relativo.

E la febbre dei prezzi c’è tutta.

Una verifica la possiamo trovare sul costo della palazzina tipo. Ad ogni rilevazione viene conteggiato il costo di una palazzina campione (residenziale a due piani, completa di relative opere di urbanizzazione) sulla base di un computo metrico estimativo informatizzato collegato a specifiche voci contenute nel Bollettino prezzi.

E la palazzina registra la febbre se si considera che in un anno - da settembre 2021 a settembre 2022 - si è registrato un aumento medio del 14,1%. Praticamente un raddoppio rispetto al 7,3% a cui si era assistito nel 2021. Ma vediamo qualche variazione. La più alta riguarda le opere da serramentista, che in 12 mesi sono schizzate di un più 26%, seguite dalle opere di urbanizzazione e sistemazione esterna (più 24%) Di diverso tenore gli aumenti più contenuti che sono gli ascensori (più 2%) e, subito dopo, le opere di impermeabilizzazione (più 4%). Mentre le percentuali tornano ad alzare la testa quando si parla di opere da fabbro o da vetraio: in entrambi i casi l’aumento sfiora il 18%. Anche la cura del verde è diventata più cara, se si considera che le opere da giardinaggio segnano un più 14,6%. E ancora: gli impianti elettrici costano il 10% in più, pavimenti e rivestimenti il 9,6% in più, la tinteggiatura il 9% in più, le opere da lattoniere l’8,5% in più e gli impianti idrico sanitari l’8,3% in più. Senza dimenticare i noleggi, cresciuti di esatti 11 punti percentuali.

Sul fronte della manodopera, invece, non si riscontra una crescita a doppia cifra, anzi: chi è specializzato in opere in pietra ha una busta paga più pesante del 5%, i giardinieri del 2,8% e i vetrai solo dello 0,1%.

In generale sul prodotto finito “palazzina”, si tratta di una crescita considerevole, che non ha eguali negli ultimi 10 anni. Fatta eccezione per il 2021 e il 2022, infatti, dal 2012 erano nell’ordine dello zero virgola qualcosa (0,7% nel 2019 e 0,8% nel 2020) .

Certamente, quindi, l’impennata non riguarda solo la nostra provincia, perché c’è un allineamento sostanziale con i dati Istat rilevati a livello nazionale.

L'analisi delle cause di questi aumenti è sicuramente complessa ma possiamo evidenziarne a grandi linee i connotati. Da una parte sono dovuti a fattori macroeconomici di dinamica mondiale, che riguardano l'esplosione dei prezzi di ferro, cemento e petrolio, quest'ultimo particolarmente rilevante per tutte le materie plastiche e per gli isolanti. Dall'altra parte cause domestiche derivanti dalla forte richiesta, anche per effetto dei vari bonus in edilizia. Come constatano i colleghi impegnati in campo edilizia, c'è tanto lavoro e non c'è quindi l'esigenza, da parte delle ditte realizzatrici degli interventi, di praticare sconti o prezzi più convenienti per procacciarsi i clienti. Si assiste -anzi- ad una sorta di gioco al rialzo per accaparrarsi ditte e artigiani in tempi ragionevoli.

Se l'analisi è corretta, va sottolineata una certa preoccupazione, espressa anche da associazioni o sindacati attenti al problema: la bolla può scoppiare con conseguenze anche rilevanti sul piano economico o sociale.

Un taglio drastico dei contributi statali, come si sta palesando rispetto ad alcuni bonus (110%), può innescare una dinamica di crollo con conseguenze poco piacevoli per salariati, artigiani e professionisti. Le preoccupazioni poi sulle evoluzioni belliche internazionali sono un ulteriore fattore di incertezza che può frenare le richieste di nuove costruzioni.

Una dinamica dei prezzi -quindi- che merita di essere seguita con attenzione per capire il reale stato di salute dell'edilizia.