



SCENARIO ECONOMICO TRA RIALZO DEI TASSI E AUMENTO DELL'INFLAZIONE:

**Quali conseguenze sulle coperture
assicurative property e sui sinistri?**

4 maggio 2023

dalle ore **10:30** | alle ore **12:30**

Marco Valle, Vicepresidente AIPAI e Vicepresidente Cineas – Settore Periti

INDICE

Apertura della Tavola Rotonda a cura di Marco Valle

- Cos'è l'inflazione? Come ha impattato negli ultimi decenni e come impatta oggi sui costi di costruzione nel settore edile?
- Lo scenario economico generale;
- Confronto costi - caro materiali;
- Confronto costi – costruzioni edili;
- Ragionevole previsione scenari futuri;
- Quali le conseguenze sulle Coperture Assicurative Property e sui Sinistri?

Cos'è l'Inflazione? Come ha impattato negli ultimi decenni ed impatta oggi sui costi di costruzione ad esempio nel settore edile?

Confronto prezziari Camera di Commercio di Milano:

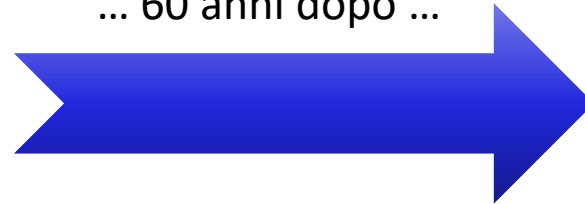
1° Gennaio 1963



La Copia Lire 1000

= 0,52 €

... 60 anni dopo ...



III° Quadrimestre 2022



€ 65,00 (iva assolta)

Confronto prezzi mano d'opera



I° Gennaio 1963 Media= 1,01 €/h

CAPITOLO I°
OPERE DA IMPRENDITORE EDILE
PREZZI MEDI PRATICATI DALLE DITTE DEL RAMO

Per lavori di riordino e di manutenzione di stabili, i prezzi dei materiali e delle opere compiute risultano mediamente del 15-20 % superiori a quelli riportati nel presente Listino, in conseguenza del maggior costo per piccole forniture da magazzino o deposito, per l'entità ridotta delle opere e per le particolari condizioni di esecuzione.

I - MANO D'OPERA

Tariffe medie orarie per prestazioni di operai edili, in orario normale di lavoro, addetti in cantiere a Milano per l'esecuzione di opere murarie, pose in opera ed assistenze murarie. I prezzi comprendono la retribuzione, gli oneri gravanti sulla mano d'opera e la normale dotazione di attrezzi ed utensili di lavoro, le spese generali ed utili dell'imprenditore.

			€(euro)
1	Caposquadra, capo operaio, capomuratore	all'ora	L. 1.075
2	Operaio specializzato carpentiere	» »	1.000
3	Operaio specializzato (muratore, pontatore, ferraio)	» »	1.000
4	Operaio qualificato (aiuto carpentiere, apprendista muratore)	» »	880
5	Operaio comune (badilante, aiuto pontiere)	» »	800
6	Manovale oltre 20 anni, aiuto ferraio	» »	750
7	Manovale da 18 a 20 anni	» »	715
8	Garzone da 16 a 18 anni	» »	570
9	Garzone da 14 a 16 anni	» »	455
10	Autista meccanico, gruista	» »	1.000
11	Autista conducente	» »	880
12	Magazziniere, carrettiere	a giorn.	8.000
13	Guardiano notturno	» »	8.400



$41,78/1,01= 41,4$
Quindi + 4.140%



III° Quadrimestre 2022 Media= 41,78 €/h

VOLUME III Quadrimestre 2022

A.01.01 MANO D'OPERA IN CANTIERE

Prezzi medi orari, calcolati sulla base dei costi delle maestranze a tempo indeterminato dipendenti da imprese Edili per prestazioni effettuate durante l'orario normale di lavoro nell'ambito territoriale delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza ai sensi del Contratto Collettivo Provinciale di lavoro, del 22 dicembre 2011, integrativo del C.C.N.L. del 19 aprile 2010 per i dipendenti delle imprese edili ed affini a valere per tutto il territorio delle suddette province, maggiorati delle spese generali e utili d'impresa.

Ai sensi dell'articolo 82, comma 3-bis del decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., al personale bisogna assicurare il minimo salariale definito dalla contrattazione collettiva e integrativa e tale importo non può essere oggetto di ribasso. In attesa di precise indicazioni ufficiali sulla definizione di costo del personale, sarebbe opportuno non derogare a quanto espresso nelle tabelle dei costi orari effettivi e cogniti, riportate a fine di ogni capitolo.

Operai		
A.01.01.0005	Caposquadra Caposquadra è l'operaio preposto dall'impresa a sorvegliare ed a guidare l'attività esecutiva di un gruppo di cinque o più operai di qualsiasi categoria o qualifica, che partecipi egli stesso direttamente all'esecuzione dei lavori.	ora € 46,30
A.01.01.0010	Operaio 4° liv. Lavoratore con conoscenza ed esperienze pluriennali sulla tecnica di muratura e di carpenteria, con capacità di interpretare il disegno e di ottimizzare le fasi di muratura e di carpenteria, che esegue con continuità ed ampia autonomia, lavorazioni di elevata specializzazione sia di muratura che di carpenteria.	ora € 44,80
A.01.01.0015	Operaio specializzato, 3° liv. Per operai specializzati si intendono quegli operai superiori ai qualificati, che sono capaci di eseguire lavori particolari che necessitano di speciale competenza pratica, conseguente da tirocinio o da preparazione tecnico-pratica.	ora € 42,50
A.01.01.0020	Operaio qualificato, 2° liv. Per operai qualificati si intendono quegli operai che sono capaci di eseguire lavori che necessitano di specifica normale capacità per la loro esecuzione.	ora € 39,60
A.01.01.0025	Operaio comune, 1° liv. Per operai comuni si intendono coloro che sono capaci di compiere lavori nei quali, pur prevalendo lo sforzo fisico, quest'ultimo è associato al compimento di determinate semplici attribuzioni inerenti al lavoro; oppure sono adibiti al lavoro o servizi per i quali occorra qualche attitudine o conoscenza conseguibile in pochi giorni.	ora € 35,70

Confronto prezzi calcestruzzo per uso strutturale

1° Gennaio 1963

Media= 6,47 €/mc

286	Calcestruzzo in opera confezionato con mc. 0,400 di sabbia e mc. 0,800 di ghiaietto per mc. di impasto per opere in cemento armato in genere, travi, pilastri, solette, murature per vani di scale e di ascensori, gettato con l'ausilio dei casseri, ferro e casseri contabilizzati a parte:	
a)	a q.li 3 di cemento tipo 600 » »	10.400
b)	» » 3 » » » 730 » »	11.170
c)	» q.li 3,50 di cemento tipo 730 per strutture precomprese con inerti di granulometria prestabilita e controllata, compresi gli oneri particolari derivanti dalle operazioni di posa e messa in tensione dei cavi e delle opere di sistemazione delle testate di ancoraggio » »	16.000
d)	sovraprezzo per spessore inferiore a 20 cm. (gronde, pensiline, solette balcone, rampe scale) o per sezioni inferiori a 0,06 mq.: sui prezzi precedenti maggiorazione del 10 %	

€(euro)
5,37
5,77
8,26



III° Quadrimestre 2022

Media= 283,22 €/mc

283,22/6,47= 43,8
Quindi + 4.380%



CALCESTRUZZI PER USI STRUTTURALI			
A.01.04.0210	Fornitura e posa in opera di calcestruzzo durevole in accordo alla UNI EN 206-1 e UNI 11104 per impieghi strutturali, per classe d'esposizione XC (corrosione delle armature promossa dalla carbonatazione del calcestruzzo) e classe di consistenza fluida S4 a bocca di betoniera, gettato con o senza l'ausilio di casseri, ferro e casseri contabilizzati separatamente, confezionato con aggregati con diametro massimo fino a 32 mm, marcati CE e conformi alle Norme UNI EN 12620 e con classe di resistenza caratteristica minima 28 giorni di maturazione di:		
a)	C25/30 (ex R _{ck} 30 N/mm ²) - esposizione XC1 - consistenza S4	m ³ €	266,00
b)	C28/35 (ex R _{ck} 35 N/mm ²) - esposizione XC1 - consistenza S4	m ³ €	274,00
c)	C32/40 (ex R _{ck} 40 N/mm ²) - esposizione XC1 - consistenza S4	m ³ €	289,00
d)	C25/30 (ex R _{ck} 30 N/mm ²) - esposizione XC2 - consistenza S4	m ³ €	267,00
e)	C28/35 (ex R _{ck} 35 N/mm ²) - esposizione XC2 - consistenza S4	m ³ €	278,00
f)	C32/40 (ex R _{ck} 40 N/mm ²) - esposizione XC2 - consistenza S4	m ³ €	290,00
g)	C28/35 (ex R _{ck} 35 N/mm ²) - esposizione XC3 - consistenza S4	m ³ €	279,00
h)	C32/40 (ex R _{ck} 40 N/mm ²) - esposizione XC3 - consistenza S4	m ³ €	301,00
i)	C32/40 (ex R _{ck} 40 N/mm ²) - esposizione XC4 - consistenza S4	m ³ €	305,00

Confronto prezzi acciaio per c.a.

1° Gennaio 1963

			€ (euro)
291	Fornitura lavorazione e posa di tondo per cemento armato compreso sfrido e legature:		
	a) ferro tondo omogeneo (acciaio dolce) del n. 131 al kg. »	140	0,07
	b) ferro tondo semiduro (acciaio semiduro) del n. 132 » »	142	0,07
	c) ferro tondo acciaioso (acciaio duro) del n. 133 per solai prefabbricati » »	157	0,08
	d) ferro tondo, nervato ritorto (acciaio duro ad aderenza migliorata) del n. 134 a) » »	155	0,08
	e) acciaio duro come sopra del n. 134 b) » »	160	0,08
	f) sovrapprezzo al ferro tondo dei vari tipi per capriate e travi a traliccio » »	25	0,01
	g) ferro tondo omogeneo (acciaio dolce) per catene, comprese rifollature, filettature e tenditore » »	220	0,11



2,21/0,08 = 27,6
Quindi + 2.763%

III° Quadrimestre 2022

ACCIAIO PER C.A.			
A.01.04.0310	Fornitura, lavorazione e posa in opera di acciaio per cemento armato secondo UNI EN 13670 compreso sfrido e legature in barre ad aderenza migliorata qualità B450C del n. A.01.03.0390	t	€ 2.210,00
		kg	€ 2,21

Lo scenario economico generale

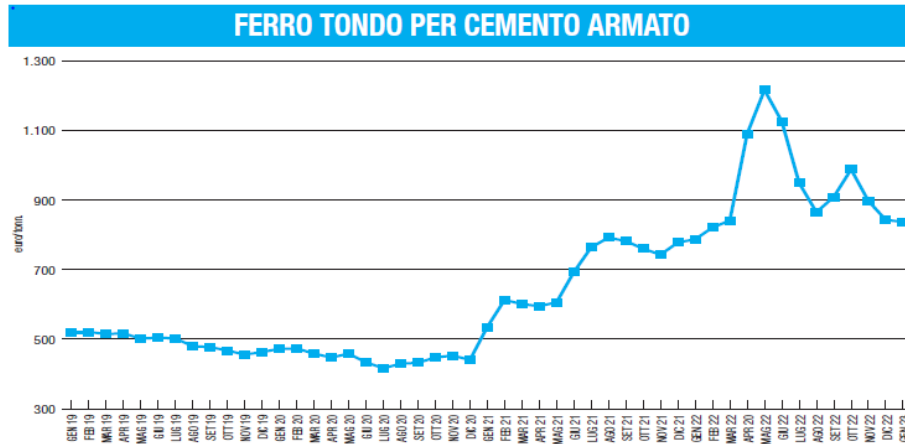
Lo scenario economico generale

- **La pandemia da Covid 19: marzo 2020 – 2021** (effetti sui magazzini merci);
- **L'invasione russa dell'Ucraina** (effetti su costi dell'energia);
- **Bonus fiscali eccezionali** (in particolare bonus 110% e bonus facciate: effetti dirompenti sui costi edili);
- **Aumento repentino dei tassi di interesse** (effetti particolari sul settore edile in generale);

L'analisi che segue riguarda i costi edili: elementi di confronto significativo per quanto concerne l'aumento dei costi.

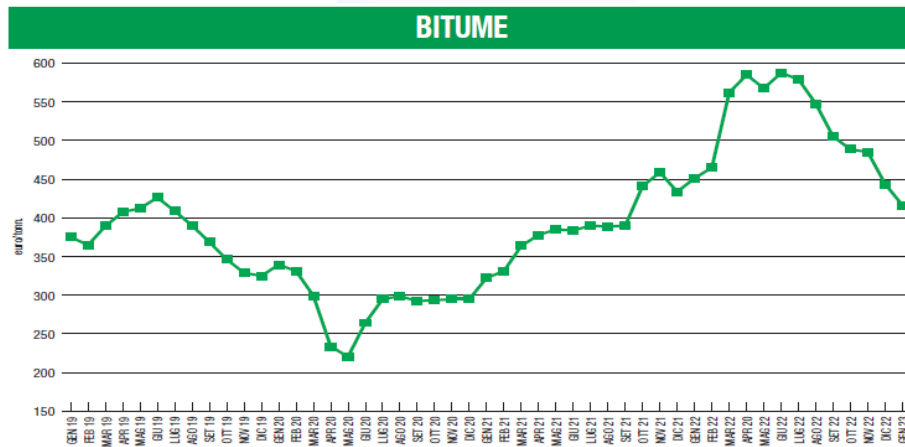
Confronto costi – caro materiali

Confronto costi - caro materiali (confronto con i costi dell'energia)

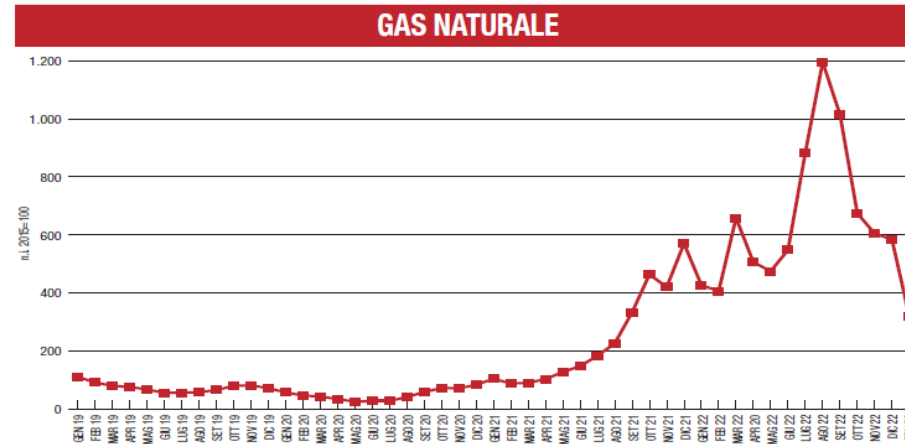


Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin

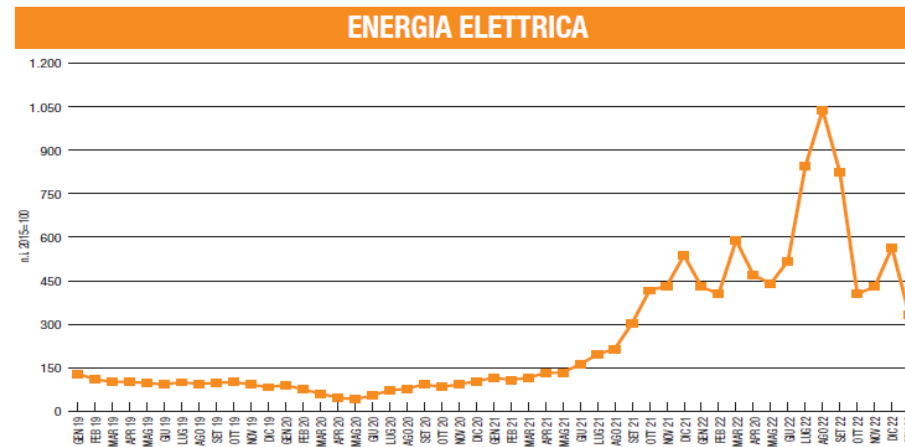
Cattura rettangolare



Elaborazione Ance su Argus



Elaborazione Ance su dati Prometeia



Elaborazione Ance su Prometeia

(tratto da Edilizia Flash Marzo 2023 n.2 - ANCE)

Confronto costi - caro materiali

A seguito di un'analisi del costo dei materiali relativi a voci omonime per l'esecuzione di opere edili, attraverso **un confronto dettagliato tra prezziari DEI Aprile 2020** (rilevazione dati riferita alla situazione ante pandemia) **con la versione DEI I° sem. 2022 e II° sem. 2022**, si può notare che:

- **I costi di manodopera e dei noli macchinari risultano sostanzialmente «invariati»**; così come i costi di lavorazione che non dipendono direttamente dai costi dei materiali (es. demolizioni);
- Le «opere compiute» rilevano importanti aumenti ma, considerando nel calcolo anche le quote di manodopera e noli, queste ultime presentano percentuali di «delta-costo» inferiori rispetto a quelli dei materiali;
- **Gli aumenti più evidenti riguardano prevalentemente la componente relativa alla produzione / fornitura / posa di materiali.**
- **Successivamente, tra il I° e il II° secondo semestre del 2022 si nota, in generale, un ulteriore aumento dei prezzi, fatta eccezione per quanto attiene all'acciaio da c.a. e da carpenteria, che si mantiene comunque a valori superiori a quelli ante pandemia. Uno spiccato aumento tra il I° e il II° semestre del 2022 si nota anche per i laterizi.**

Confronto costi - caro materiali

Voce	Descrizione	u.m.	DEI Aprile 2020 prezzo	DEI I sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %	DEI II sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %
Ponteggi							
A13009a	Solo materiale: ponteggio a telaio 1050x2000mm prefabbricato con attacchi a boccole, in acciaio verniciato	cad.	31,02 €	54,39 €	75,3%	54,39 €	75,3%
A15016a	Fornitura e montaggio di ponteggi a tubo giunto per i primi 30 giorni	cad.	7,14 €	10,35 €	45,0%	10,43 €	46,1%
Calcestruzzo							
A33033 a	Solo materiale: conglomerato cementizio preconfezionato C25/30	mc	101,35 €	119,82 €	18,2%	134,33 €	32,5%
A33033 d	Solo materiale: conglomerato cementizio preconfezionato C35/45	mc	125,00 €	142,08 €	13,7%	158,77 €	27,0%
A35034 a	Fornitura e posa di conglomerato cementizio preconfezionato, classe di resistenza C25/30; per pareti di spessore superiore a 150 mm	mc	163,89 €	183,00 €	11,7%	198,24 €	21,0%
A35034 d	Fornitura e posa di conglomerato cementizio preconfezionato, classe di resistenza C35/45; per pareti di spessore superiore a 150 mm	mc	187,54 €	205,00 €	9,3%	222,68 €	18,7%
A35043 a	Fornitura e posa di conglomerato cementizio autocompattante preconfezionato, classe di resistenza C25/30; per opere in elevazione	mc	175,11 €	200,46 €	14,5%	213,26 €	21,8%
A35043 d	Fornitura e posa di conglomerato cementizio autocompattante preconfezionato, classe di resistenza C35/45 per opere in elevazione	mc	198,09 €	224,06 €	13,1%	236,25 €	19,3%
A35045	Sovrapprezzo ai calcestruzzi per aumento di classe di lavorabilità	mc	3,22 €	6,96 €	116,1%	5,41 €	68,0%
A35051 a	Sovrapprezzo ai conglomerati cementizi confezionati in cantiere per l'utilizzo di additivo fluidificante antiritiro	kg	1,65 €	3,20 €	93,9%	3,20 €	93,9%
A35054 b	Fornitura e posa di casseforme in pannelli di legno	m ^q	35,37 €	38,19 €	8,0%	39,19 €	10,8%

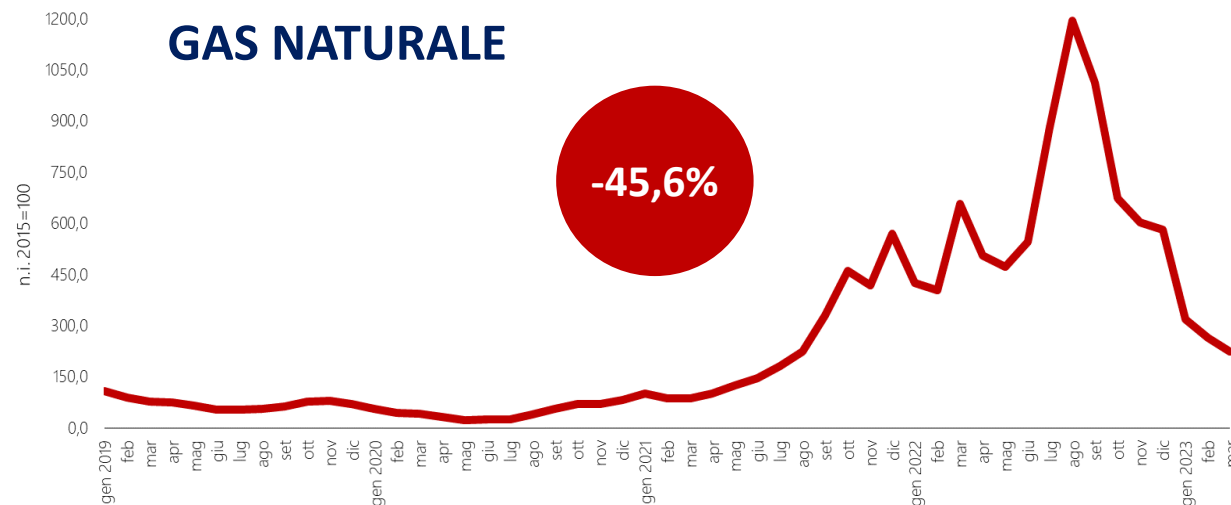
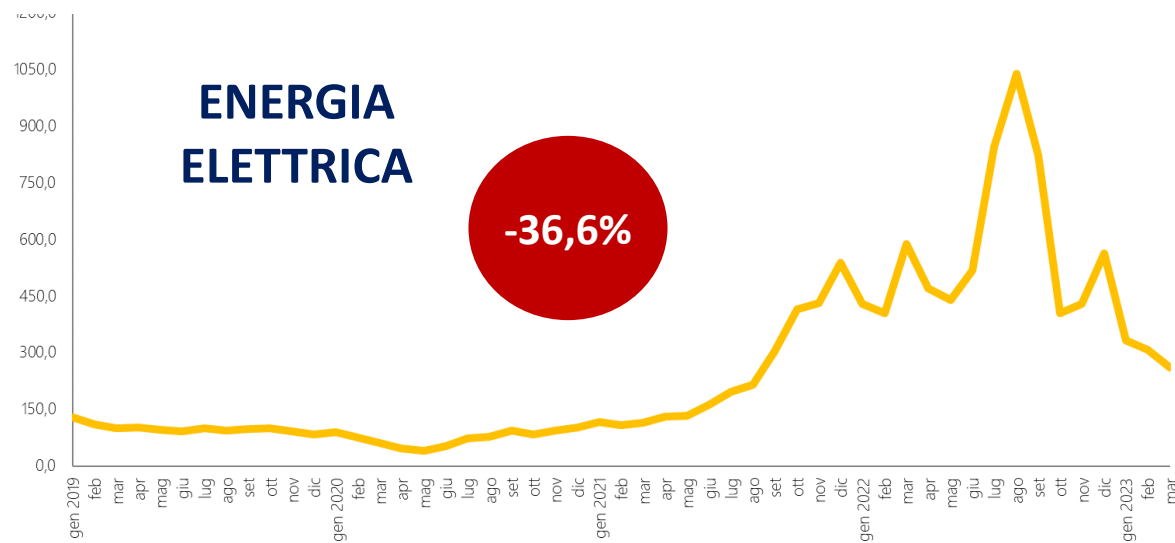
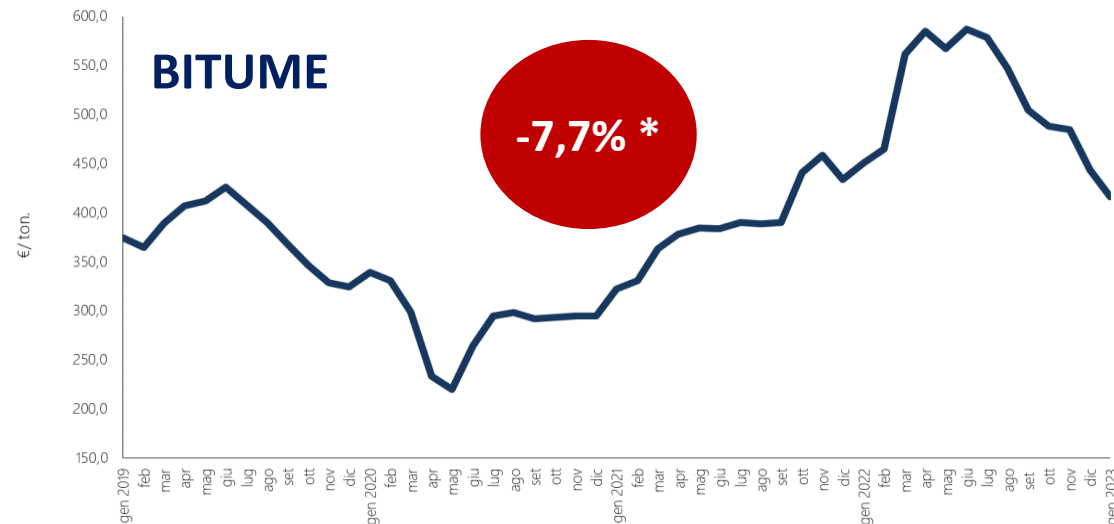
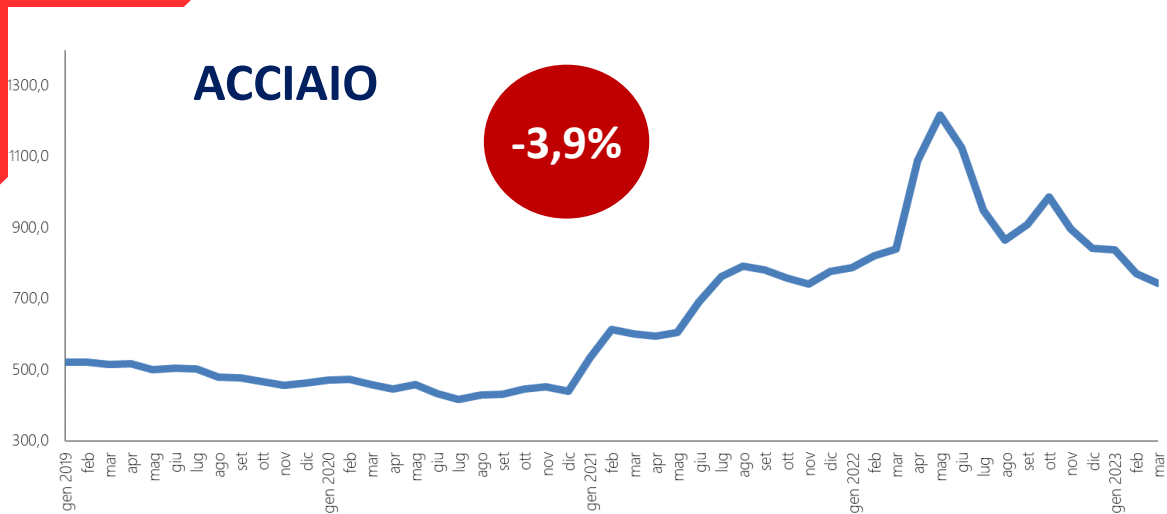
Confronto costi - caro materiali

Voce	Descrizione	u.m.	DEI Aprile 2020 prezzo	DEI I sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %	DEI II sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %
Barre d'armatura per c.a.							
A33080 d	Solo materiale: acciaio tondo in barre per cemento armato, diametro 12 mm	100kg	50,00 €	133,70 €	167,4%	111,85 €	123,7%
A35062 b	Fornitura e posa di acciaio in barre per armature, per strutture complesse	kg	1,66 €	2,75 €	65,7%	2,48 €	49,4%
A33081 b	Solo materiale: rete elettrosaldata a maglia quadrata in acciaio, diametro 6 mm	100kg	52,00 €	150,50 €	189,4%	126,93 €	144,1%
A35063	Fornitura e posa di rete elettrosaldata a maglia quadrata in acciaio	kg	1,53 €	2,99 €	95,4%	2,65 €	73,2%
Solai in legno							
A55001 a	Sostituzioni di travi di grossa orditura per solaio in legno: in legno di abete	mc	866,64 €	1.117,14 €	28,9%	1.207,29 €	39,3%
Solai in latero-cemento							
A53001 e	Solo materiale: pignatte altezza 20 cm	cad.	0,72 €	1,44 €	100,0%	2,30 €	219,4%
A53004 c	Solo materiale: travetto prefabbricato in laterizio e traliccio in acciaio, luce da 5 m a 6 m	m	4,75 €	5,29 €	11,4%	6,43 €	35,4%
A55004 e	Fornitura e posa di solaio misto cemento armato - laterizio per altezza totale di 24 cm	mq	78,96 €	94,71 €	19,9%	108,91 €	37,9%
A55013 b	Fornitura e posa di solaio piano monodirezionale in c.a. gettato in opera con soletta collaborante superiore in cls di spessore 4 cm, con pignatte in polistirene espanso con elevate prestazioni di isolamento termico: 4 + 20 + 4 cm	mq	58,29 €	98,73 €	69,4%	100,47 €	72,4%

Confronto costi - caro materiali

Voce	Descrizione	u.m.	DEI Aprile 2020 prezzo	DEI I sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %	DEI II sem. 2022 prezzo	Variazione su Aprile 2020 %
Muratura							
A63024 f	Solo materiale: mattone semipieno doppio UNI	cad.	0,35 €	0,46 €	31,4%	0,84 €	140,0%
A65020 b	Fornitura e posa di muratura con mattoni semipieni doppio UNI con malta di cemento di sabbia	mc	276,56 €	368,84 €	33,4%	487,93 €	76,4%
Carpenteria metallica							
C13001 a	Solo materiale: profilati metallici a T, 20 - 25 mm, spessore 3 - 4,5 mm	100kg	88,00 €	162,90 €	85,1%	144,50 €	64,2%
C13003 a	Solo materiale: lamiere in acciaio zincate, spessore 0,3mm	100kg	111,53 €	302,30 €	171,0%	263,69 €	136,4%
C15005 c	Fornitura e posa di carpenteria in acciaio S275 JR in profilati laminati a caldo	kg	3,75 €	4,56 €	21,6%	4,37 €	16,5%
C15012	Fornitura e posa di tirafondi in acciaio per l'ancoraggio dei pilastri metallici alle fondazioni	kg	6,29 €	7,38 €	17,3%	7,18 €	14,1%
Lattoneria							
B33049 d	Solo materiale: tubi pluviali circolari in acciaio inox	kg	4,66 €	12,00 €	157,5%	12,75 €	173,6%
B35108 e	Fornitura e posa di discendenti (canali verticali), con diametro fino a 100 mm in acciaio inox da 8/10	m	22,15 €	40,23 €	81,6%	42,34 €	91,2%
B33049 c	Solo materiale: tubi pluviali circolari in rame	kg	10,53 €	20,80 €	97,5%	21,25 €	101,8%
B35108 g	Fornitura e posa di discendenti (canali verticali), con diametro fino a 100 mm in rame da 8/10	m	39,38 €	67,37 €	71,1%	68,79 €	74,7%

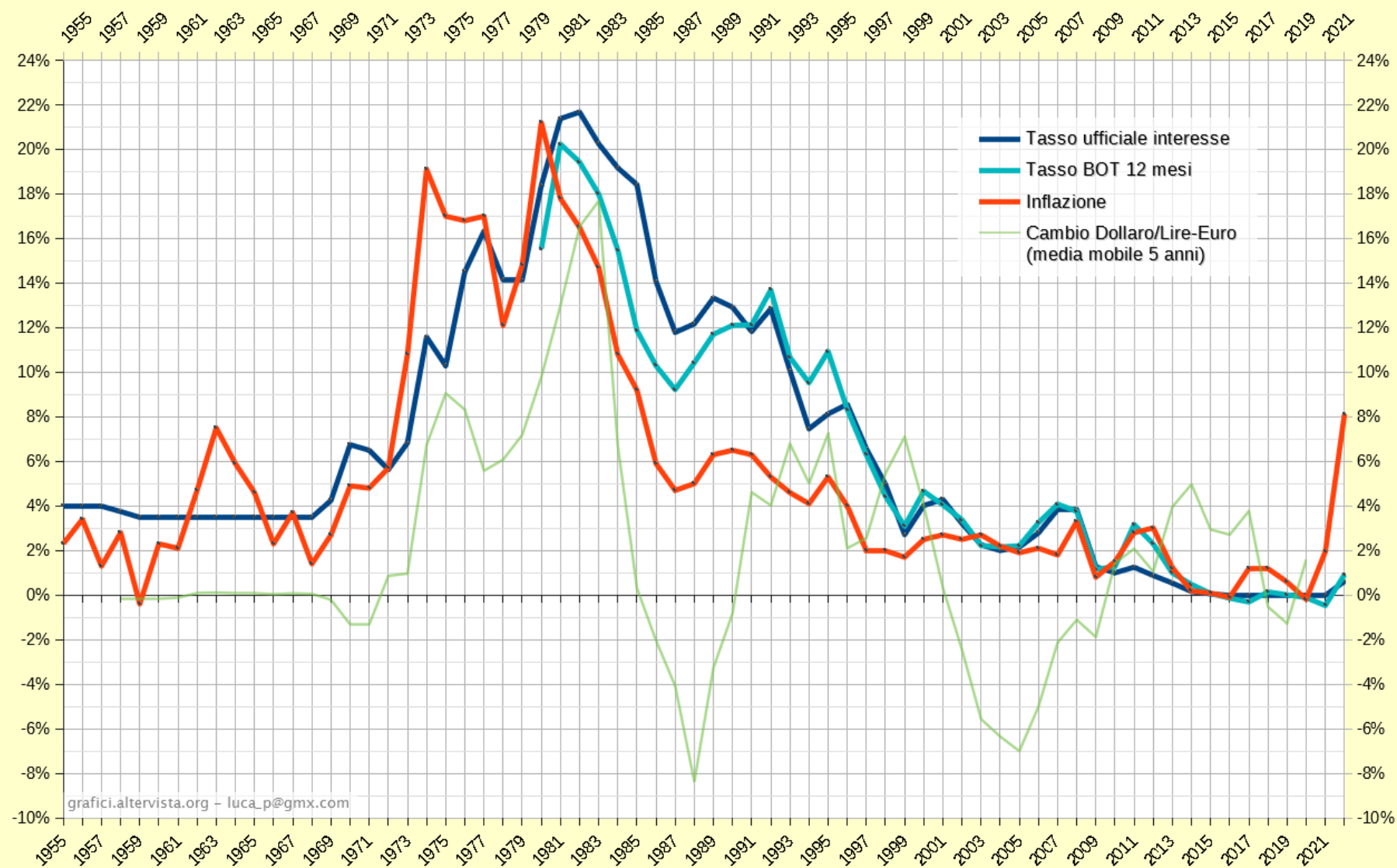
Costo dei materiali: diminuzione del I° trim. 2023 rispetto al I° trim. 2022



Elaborazione Ance su dati Argus, Metal Bulletin e Prometeia

*Per il Bitume la variazione fa riferimento al periodo gen.23/gen.22 (ultimo dato al momento disponibile)

Inflazione, tassi di interesse e di cambio in Italia



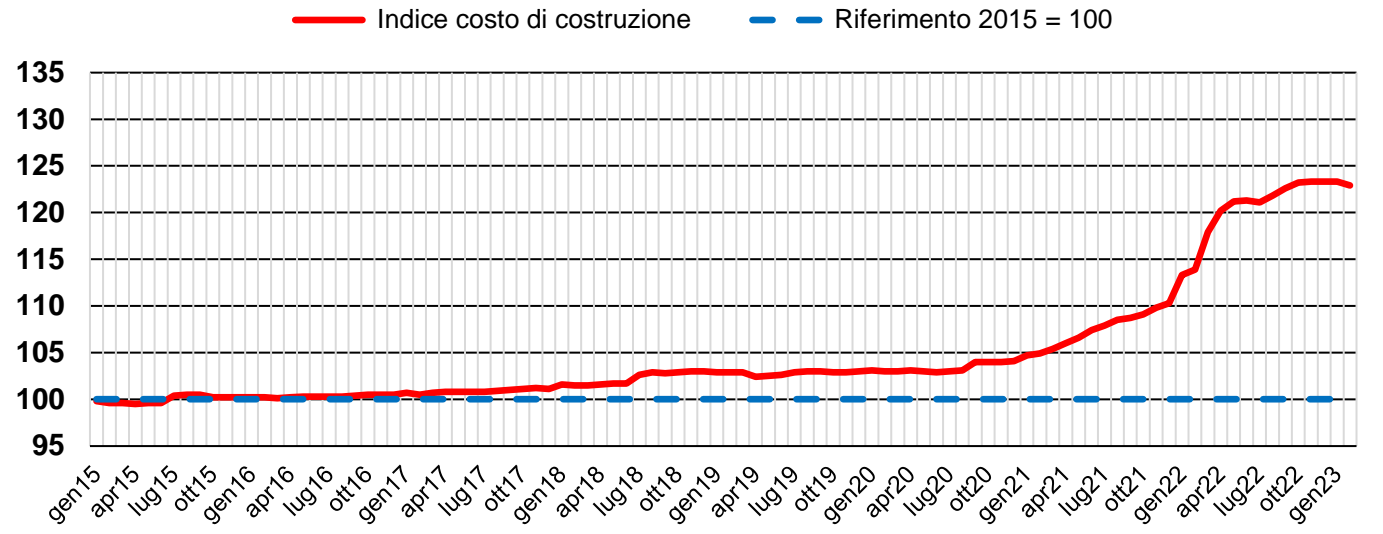
Confronto costi – costruzioni edili

Confronto costi – costruzioni edili

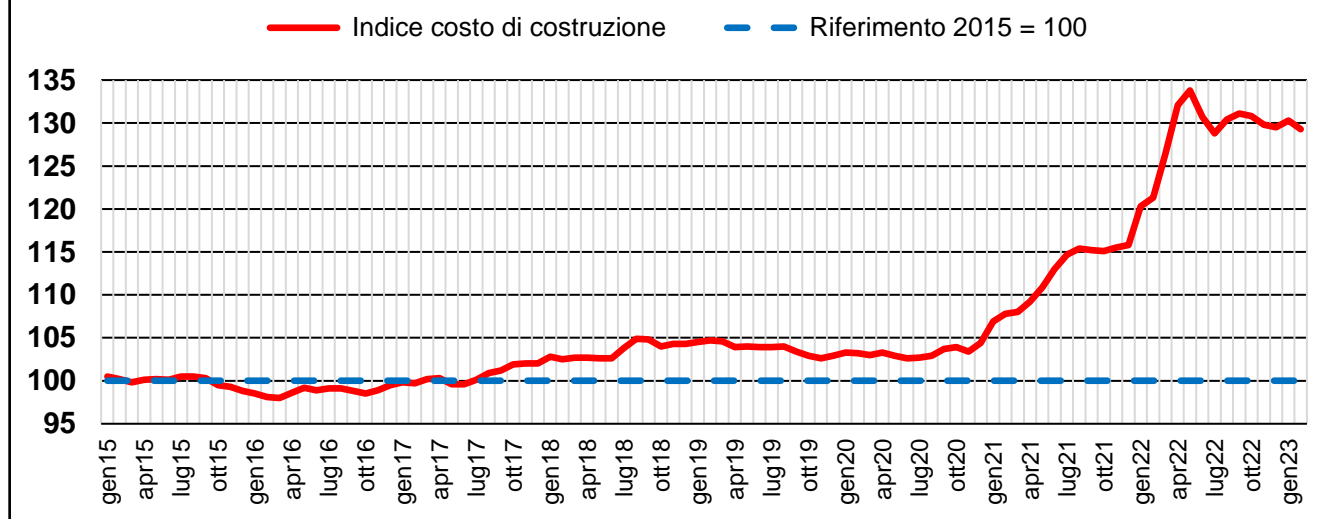
Si riporta un'elaborazione a confronto dei dati ISTAT dell'indice del costo di costruzione di un edificio residenziale e di un capannone industriale. Prendendo come riferimento di partenza il costo medio per l'anno 2015 (2015=100).

Dal grafico si osserva come, per entrambe le tipologie, le variazioni siano risultate contenute entro la soglia del 5% per ben sei anni (dall'inizio del 2015 alla fine del 2020 – inizio del 2021), per poi subire incrementi negli ultimi anni (2021 e 2022).

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale



Indice del costo di costruzione di un capannone industriale



Ragionevole (??) previsione scenari futuri

Ragionevole previsione scenari futuri

- **Accertata una forte volatilità dei prezzi in questi ultimi 26 mesi** (poco più di due anni);
- **Valutati gli effetti inflattivi generati dai costi dell'energia** (ricordiamo la drammaticità delle prime settimane in cui il fenomeno si è manifestato con violenza) che si ridurranno;
- **Valutati gli andamenti dei prezzi nei settori industriali che hanno registrato forti impatti dai costi dell'energia e da quelli delle materie prime** (vedi gestione dei magazzini durante la pandemia, carenza mondiale di alcune materie prime in particolare nel settore elettronico);

si ritiene che i corsi inflattivi tenderanno trovare un equilibrio.

Ragionevole previsione scenari futuri

In particolare, per quanto concerne l'edilizia - da un lato:

- **Correzione bonus edilizi** (in particolare per quelli di maggior impatto economico / finanziario);
- **interventi costanti e internazionali sul mercato dell'energia;**
- **Raffreddamento prezzi materie prime su vari mercati.**

E dall'altro:

- **Effetti degli interventi in ambito del PNRR;**
- **Spinta all'adeguamento energetico del patrimonio edilizio italiano** (oggi prevalentemente in «classe G»), **tenuto conto anche della Direttiva Europea;**
- **Ripresa delle attività edilizia e industriale qualificate** (recenti dati incrementali del PIL; nonostante tutto!).

Ragionevole previsione scenari futuri

Si può ipotizzare un ragionevole aggiustamento dell'inflazione con riduzione / annullamento della volatilità.

L'inflazione afferente i costi di costruzione verosimilmente non avrà un andamento costante e allineato con gli anni passati, ma si attesterà fisiologicamente nell'ambito di un diagramma di correzione degli eccessi in un senso e nell'altro.

Salvo ulteriori situazioni geopolitiche particolari che tutti ci auguriamo possano rientrare in una «normale» previsione del rischio.

Quali le conseguenze sulle Coperture Assicurative Property e sui Sinistri?

Quali le conseguente sulle Coperture Assicurative Property e sui Sinistri?

- Opportunità, **con adeguata e importante comunicazione**, con la collaborazione delle reti agenziali e degli intermediari, **di un importante adeguamento dei portafogli polizze, in particolare per i fabbricati**;
- **Necessità di accorta gestione dei sinistri** con attività di sopralluogo e mediante strutture liquidative e peritali competenti e formate (già disponibili);
- **Possibilità di ottenere importanti risparmi, tramite una gestione peritale che privilegi la velocità nelle decisioni di salvataggio, recupero, minimizzazione dei danni indiretti (dove assicurati) e con ragionevole velocità di definizione dei sinistri.**

**Grazie per l'attenzione,
via alla Tavola Rotonda!**