

COSTI DELLE LAVORAZIONI ED ANALISI DEI PREZZI

Stima dei prezzi unitari

I prezzi unitari si determinano:

- Per via sintetica (listini e prezzari);
- Per via analitica attraverso l'Analisi dei prezzi.

L'insieme delle lavorazioni associate al rispettivo prezzo unitario costituisce l'elaborato **ELENCO PREZZI UNITARI**.

Vedi elaborato allegato:

Stima dei prezzi unitari per via sintetica.

Il prezzo unitario per via sintetica viene desunto da:

- Prezzari o listini dei prezzi informativi nella sezione "Lavori ed Opere Compiute", include il costo del materiale, la mano d'opera, i noli ed i trasporti, le spese generali e l'utile per l'impresa.

Siccome i prezzari forniscono prezzi medi con riferimento a condizioni esecutive ordinarie (dimensione cantiere, accessibilità, organizzazione) non sempre è possibile utilizzare i prezzari.

Stima dei prezzi unitari per via analitica.

La stima dei prezzi unitari per via analitica o analisi dei prezzi unitari è necessaria nei casi in cui:

- Si verificano condizioni straordinarie;
- Interessano lavorazioni, tecnologie o materiali innovativi per cui il prezzo unitario non è facilmente reperibile nei prezzari.

Si procede scomponendo la lavorazione nei singoli fattori produttivi (mano d'opera, costo materiali, noleggi, incidenza sicurezza, etc.) e ricercando il relativo costo (prezzo della risorsa).

Successivamente, per ogni singola risorsa, si deve valutare la tempistica per l'esecuzione del valore unitario, a cui si potrà poi applicare il prezzo. Tutto questo ci determinerà l'incidenza di quella singola risorsa all'interno del prezzo unitario della lavorazione.

Quindi l'analisi del prezzo unitario in via analitica considera:

- I costi variabili (costo tecnico di costruzione "CTG"):
 - Materiali e semilavorati (inerti, leganti, laterizi);

- Mano d'opera (operai specializzato, qualificato, comune, etc. per semplicità si parlerà di squadra tipo della mano d'opera media);
 - Noli e trasporti (macchinari, attrezzature, ponteggi).
- I costi fissi:
- Spese generali (12÷15% del CTG);
 - Utile impresa (10% del CTG + Spese Generali).

Tutto questo ci consente di determinare che i costi fissi ammontano (mediamente) al **26,5%** del costo tecnico di costruzione; sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà del cantiere.

IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2012 (IMPRESE CON MENO DI 15 DIPENDENTI)

Per effetto:

- dell'aumento derivante dalla sottoscrizione dell'accordo nazionale, per il rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, del 19 aprile 2010,

i prezzi di applicazione del fatturato della manodopera edile in vigore nella nostra zona a decorrere dal 1° gennaio 2012, sono divenuti i seguenti:

	Operai orari euro	Caposquadra orari euro
Operaio quarto livello	31,30	--
Operaio specializzato	29,90	32,75
Muratore di I ^a categoria	28,40	31,10
Operaio qualificato o Muratore di II ^a categoria	27,60	30,25
Operaio comune o Manovale specializzato	24,95	--

CAPOCANTIERE (Op. IV Livello) euro 35,55

I prezzi di applicazione sopra riportati rappresentano il puro costo della mano d'opera e non comprendono le percentuali relative alle spese generali ed all'utile d'impresa, dati che, pertanto, debbono essere esposti in fattura in aggiunta ai medesimi.

Si ricorda che l'IRAP (**Imposta Regionale sulle Attività Produttive**), già ricompresa negli importi sopra elencati, incide sugli stessi secondo la percentuale del 3,90%.

Il costo orario della "squadra tipo" per le opere edilizie

In vigore dal 1° gennaio 1997	è di £.	237.679,20	In vigore dal 1° marzo 2005	è di euro	159,25
in vigore dal 1° luglio 1997	è di £.	243.523,40	In vigore dal 1° marzo 2006	è di euro	163,00
in vigore dal 1° luglio 1998	è di £.	254.504,80	In vigore dal 1° settembre 2006	è di euro	165,30
In vigore dal 1° aprile 1999	è di £.	255.354,95	In vigore dal 1° gennaio 2007	è di euro	169,20
In vigore dal 1° ottobre 1999	è di £.	256.201,45	In vigore dal 1° luglio 2007	è di euro	172,05
In vigore dal 1° gennaio 2000	è di £.	260.284,45	In vigore dal 1° giugno 2008	è di euro	178,45
In vigore dal 1° luglio 2000	è di £.	260.052,75	In vigore dal 1° gennaio 2009	è di euro	181,20
In vigore dal 1° gennaio 2001	è di £.	263.954,85	In vigore dal 1° aprile 2010	è di euro	184,40
In vigore dal 1° gennaio 2002	è di euro	141,60	In vigore dal 1° gennaio 2011	è di euro	187,95
In vigore dal 1° gennaio 2003	è di euro	148,95	In vigore dal 1° gennaio 2012	è di euro	189,85
In vigore dal 1° gennaio 2004	è di euro	150,65			
In vigore dal 1° aprile 2004	è di euro	151,35			
In vigore dal 1° maggio 2004	è di euro	155,35			

FONTE: Collegio Costruttori Edili - ANCE Forli-Cesena

COMPOSIZIONE SQUADRA TIPO

OPERAIO SPECIALIZZATO	n. 2 × 29,90	=	59,80
OPERAIO QUALIFICATO	n. 2 × 27,60	=	55,20
OPERAIO COMUNE	n. 3 × 24,95	=	74,85
			<hr/>
			189,85 : 7
			€ 27,12