



IL COSTO DI PRODUZIONE E IL COSTO DI RICOSTRUZIONE

MAURIZIO RULLI

Nel settore edilizio e immobiliare si definisce costo di produzione l'insieme delle spese che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o da altra risorsa edilizia preesistente.

Il costo di ricostruzione è, invece, il costo di riedificazione a nuovo di un'opera esistente, in pratica quello che oggi dovrebbe essere sostenuto per riprodurre un bene prodotto nel passato. Un'opera che abbia utilità e funzioni equivalenti e che sia perfetta sostituta di quella esistente, realizzata usando materiali, tecnologie e schema esecutivo correnti.

Il costo di produzione è la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, per mezzo di un determinato processo produttivo riferito ad un dato mercato dei prezzi produttivi e ad un dato ciclo di produzione.

Nel settore edilizio e immobiliare il costo riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o da altra risorsa edilizia preesistente.

Il concetto di costo ha una pluralità di riferimenti, può essere riferito al progetto d'opera, a una prestazione, a un programma di attività, può essere riferito: all'intera opera o alle sue singole parti; alla singola impresa, al singolo cantiere o a più cantieri o alle singole parti cantierate; alle diverse fasi del processo edilizio, distinguendo tra stime approssimate o stime dettagliate e alla gestione di un immobile.

Il costo può essere preventivo o consuntivo.

Il costo preventivo è riferito, ovviamente, all'inizio del ciclo produttivo, costruttivo, dell'orizzonte temporale dell'investimento, del ciclo di esercizio di un immobile, ed è basato sulle previsioni di spesa del progetto esecutivo.

Il costo consuntivo è riferito alla fine del ciclo produttivo, costruttivo, del ciclo di esercizio di un immobile.

IL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE PUÒ ESSERE INDICATO CON ALCUNE VOCI DI SPESA RICORRENTI, QUALI LE SPESE PER L'ACQUISTO DELL'AREA, LE SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDO, LE SPESE PER IL PERMESSO A COSTRUIRE, LE SPESE PER LA COSTRUZIONE E GLI ALLACCIAMENTI, LE SPESE PER IL FINANZIAMENTO, LE IMPOSTE E GLI INTERESSI PASSIVI E LE SPESE PER GLI IMPREVISTI.

La stima preventiva del costo ha come principale obiettivo la previsione approssimata e la previsione dettagliata del costo, oltre che l'individuazione di soluzioni progettuali alternative e i relativi costi opportunità, la definizione dello stanziamento nella fase di promozione del processo edilizio, l'individuazione della dimensione dei singoli stralci funzionali se il progetto si realizza per fasi successive e con finanziamenti separati, il controllo dei vincoli di bilancio nella fase di progettazione, la redazione di preventivi di spesa, la formazione del prezzo di offerta nelle gare, la fissazione del canone di concessione per l'uso di beni pubblici da parte di imprese, la stima dei danni secondo le spese di ripristino e di ricostruzione e la stima dei manufatti in corso d'opera.

La stima consuntiva del costo, invece, si basa sulla rilevazione, la raccolta e l'elaborazione dei dati di costo della contabilità dell'impresa, ed è svolta dalle imprese stesse ai fini del controllo del budget, per la raccolta dati per la stima preventiva del costo di opere future, per la verifica della divergenza tra il costo preventivo ed il costo consuntivo nella fase di attuazione, nella determinazione del costo effettivo nei costi standard.

Nel settore edile i costi diretti sono riferiti ai materiali diretti e al lavoro diretto impiegati nella costruzione, comprese le spese di trasporto, magazzino, ecc.

I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione ma all'insieme dei processi produttivi dell'impresa, come quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui ca-

pitali, imposte, ecc., e per questo motivo sono indicati come spese generali distinte in spese generali di cantiere e per l'amministrazione dell'impresa.

Nei prodotti edilizi multipli come i complessi formati da unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso, si hanno i costi specifici, relativi alle singole unità immobiliari (finiture, serramenti, arredi, ecc.), i costi connessi, riferiti alle unità immobiliari che non possono essere costruite se non congiuntamente (in uno stesso corpo di fabbrica) e costi comuni, riferiti a unità immobiliari che, anche se costruite insieme, avrebbero potuto essere costruite separatamente come, ad esempio, in un complesso immobiliare, la palestra.

Il costo complessivo di costruzione può essere indicato con alcune voci di spesa ricorrenti, quali le spese per l'acquisto dell'area, le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo, le spese per il permesso a costruire, le spese per la costruzione e gli allacciamenti, le spese per il finanziamento, le imposte e gli interessi passivi e le spese per gli imprevisti.

L'articolazione ed il raggruppamento delle voci di spesa variano a seconda della necessità della stima.

Concettualmente, la separazione tra il prezzo di mercato ed il costo è netta, però nella pratica valutativa il costo può diventare il procedimento per stimare il valore di mercato di beni speciali con mercato molto limitato (metodo del costo o Cost Approach).

Il costo di costruzione di un progetto edilizio è rappresentato dalla somma delle spese che, al momento della stima, un'impresa edilizia deve

> segue a p. 23

> segue da p. 10

sostenere per realizzare un prodotto edilizio, ed è quindi riferito all'impresa, al cantiere, all'opera, al sistema organizzativo, al luogo ed al tempo (ciclo costruttivo).

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è rappresentato dalla somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un processo edilizio, ed è quindi riferito a un dato mercato dei prezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione è, quindi, il costo di costruzione a nuovo di un'opera esistente, e possiamo indicare il costo di ricostruzione propriamente detto, quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie e lo stesso schema esecutivo, ed il costo di sostituzione o di rimpiazzo, quale costo di ricostruzione di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti e perfetto sostituto a quello esistente, realizzato usando materiali, tecnologie e schema esecutivo correnti.

Ovviamente il costo di ricostruzione a nuovo non può riflettere le condizioni di manutenzione, conservazione e vetustà dell'immobile esistente.

Nel processo di fruizione gli immobili sono sottoposti ad un processo di deprezzamento e quindi di progressiva perdita del loro valore economico, inteso in termini reali, e le principali cause del deprezzamento degli edifici sono il deterioramento fisico, dovuto all'uso ed al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, l'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori, e l'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, ecc., e può avere influenza positiva o negativa nel deprezzamento. Il costo di ricostruzione deprezzato è, quindi, pari al costo di riproduzione a nuovo, diminuito del de-

IL COSTO DI SOSTITUZIONE O DI RIMPIAZZO, È IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DI UN MANUFATTO AVENTE UTILITÀ E FUNZIONI EQUIVALENTI A QUELLO ESISTENTE, REALIZZATO USANDO MATERIALI, TECNOLOGIE E SCHEMA ESECUTIVO CORRENTI.

IL COSTO DI RICOSTRUZIONE PROPRIAMENTE DETTO, È IL COSTO STIMATO AI PREZZI CORRENTI DI UN ESATTO DUPLICATO DELL'OPERA OTTENUTO IMPIEGANDO GLI STESSI MATERIALI, LE STESSA TECNOLOGIE E LO STESSO SCHEMA ESECUTIVO.

prezzamento maturato dall'immobile al momento della stima.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta per la stima di edifici, di impianti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai reciproci rapporti di complementarità e dal coordinamento nell'attività di impresa.

Il costo di riproduzione deprezzato è il costo di produzione di un bene già esistente diminuito del deprezzamento relativo al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale ed economica presenti al momento della stima; tale deprezzamento può corrispondere al costo delle operazioni necessarie per rendere il bene virtualmente uguale a quello di cui si è ipotizzata la riproduzione.

Il principio di sostituzione stabilisce che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di produzione di un altro sostituto che presenta la stessa utilità funzionale.

Per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.