

Corriere della Sera - Venerdì 8 Settembre 2023

Superbonus, effetto aumenti

Un condominio costa il 17% in più rispetto a due anni fa

La bolla si sgonfia, i prezzi no

Il documento

di Mario Sensini

La rincorsa dei Prezzari regionali: +80% in 4 anni

ROMA Più 17% in due anni, più 10% solo negli ultimi mesi. Il costo dei lavori condominiali finanziati dal Superbonus continua a crescere. Secondo i dati dell'Enea a giugno del 2021 il costo medio per intervento era di 547 mila euro, mentre oggi siamo a 639 mila. E per fortuna che il 110% ha dei massimali di spesa, per le caldaie, i pannelli, le finestre. Dove non c'è massimale, e a stabilire i costi dei materiali e delle lavorazioni sono i Prezzari regionali o il Prezzario Dei, i due riferimenti ufficiali sia per le opere pubbliche che l'edilizia privata, è andata molto peggio. Con incrementi di spesa, dal 2019, che sono arrivati quasi all'80%.

Se è vero che sulla crescita dei prezzi hanno inciso molto il costo dell'energia, la penuria dei materiali, e un po' la speculazione, anche il 110% ha dato un contributo decisivo. Dopo la fine dello sconto in fattura, per esempio, il prezzo dei pannelli fotovoltaici è crollato del 30% in pochi mesi, e lo stesso sta accadendo per le pompe di calore. Le quotazioni di ferro e legno stanno piano piano scendendo dopo i picchi del 2022, ma la gran parte dei prezzi in edilizia, però, rimane a livelli molto alti. E la rincorsa dei Prezzari regionali ai «prezzi di mercato» rischia di continuare anche il prossimo anno.

Il problema è che nonostante la bolla del 110% si stia un po' sgonfiando, i prezzi non scendono. Un po' perché in molti casi oggi è lo Stato a pagare (il 110%, ma anche le ricostruzioni post sisma) e non c'è un sano conflitto di interessi tra chi paga e chi incassa, i progettisti e le imprese. Poi continua a pesare il costo dell'energia, e da quest'anno pure quello della manodopera, praticamente fermo da anni. A giugno e luglio sono scattati gli aumenti in busta paga per gli edili e i metalmeccanici (gli installatori di impianti), e il costo della manodopera incide sui prezzi finali. «Sarà un miracolo se nel 2024 il Prezzario non aumenterà ancora» dice Stefano Nodessi, alto dirigente della Regione Umbria. Nell'ultima revisione, a luglio 2022, i prezzi degli infissi sono stati rivisti al rialzo del 35% sul 2021, l'acciaio del 15%, la zincatura dei tondini del 100%, il calcestruzzo del 20%, i tetti ventilati del 40%.

Le gare del Pnrr

Le imprese preferiscono l'edilizia residenziale e disertano le gare del Pnrr

Paolo Moressoni, architetto di Foligno, componente della Commissione prezzi regionale, fa qualche esempio pratico. Il costo dello stesso intervento su un'abitazione era di 51.600 euro in base al Prezzario regionale del 2019, di 62.600 euro con quello del 2021, di 74 mila con il Prezzario 2022, e oggi, adottando il Prezzario Dei che le imprese possono scegliere in alternativa a quello regionale, di 91 mila euro. Il 76%% in più rispetto a quattro anni fa.

Sarà pure colpa del 110%, che come spiega l'Enea ha finanziato 134 milioni di metri quadri di cappotti termici, 11 milioni di metri quadri di finestre, 424 mila impianti fotovoltaici, 409 mila accumulatori di energia. Ora questi prezzi rientrano, ma ne aumentano altri.

«Il ferro era arrivato a 1,5 euro al chilo, ora si compra a 80 centesimi. Ma il prezzo dei prodotti di fornace continua a crescere. I mattoni costavano 23 centesimi l'uno, oggi ce ne vogliono 70. Quelli per la muratura armata sono passati da 1,5 a 3 euro. I pavimenti stavano a 10 euro al metro quadro, oggi a 15» dice Vincenzo Peluso imprenditore edile di Isernia. Anche con questi prezzi, però, le imprese edili conservano buoni margini di guadagno nell'edilizia residenziale, specie se possono acquistare i crediti di imposta. E disertano le gare per le opere del Pnrr.