

FATTORI DI INFLUENZA COSTO DI COSTRUZIONE

Note

Lo strumento si rivolge a chiunque abbia la necessità di affinare i risultati di una stima già effettuata, sia essa di tipo parametrico o analitico (CME), implementandola con considerazioni relative a quei fattori che, pur incidendo sul costo di realizzazione di un'opera, spesso vengono omessi durante le procedure di computo di una lavorazione o di un'opera.

Le stime tradizionali redatte su di un prezzario, infatti, tendono a fornire un valore medio relativo ad un intervento ipotetico con caratteristiche standard. Mediante l'utilizzo della tabella, pertanto, all'operatore (professionista, impresa e committente) è consentito di adattare la computazione combinandola con i possibili fattori di varianza che le caratteristiche specifiche dell'intervento potrebbero avere sul costo di costruzione.

Nello specifico lo strumento è costituito da 11 coefficienti correttivi da applicare, una volta cumulati tra loro, al costo di costruzione inizialmente emerso dalla computazione con fonti ordinarie. Nel caso di una preventivazione effettuata su base parametrica, saranno da considerare tutti i coefficienti, mentre se questa è effettuata mediante CME si escluderanno i coefficienti relativi a *Distanza da servizi/forniture*, *Caratteri delle forniture*, *Caratteristiche tecnologiche* e *Caratteristiche impiantistiche* poiché già considerati all'interno del processo di stima. Nel caso di stime parametriche, prendendo in considerazione, quindi, il contesto concreto all'interno del quale avviene il processo di costruzione, si possono verificare oscillazioni del costo inizialmente stimato fino a +100%, nel caso di condizioni nettamente peggiorative rispetto all'intervento standard, e -25%, nel caso del verificarsi di condizioni ottimali.

Fattori di varianza del costo di costruzione standard

Fattori di influenza	Criteri	Param.	CME	Tipo	Max	Min	Var. max	Var. min
Durata dell'appalto	Lunga Ordinaria Breve	✓	✓	Ordinaria 0%	Lunga +10%	Breve +10%	10%	10%
Forma di pagamento	Lunga Ordinaria Breve	✓	✓	Ordinaria 0%	Lunga +5%	Breve -5%	5%	-5%
Condizioni climatiche	Critiche Ordinarie	✓	✓	Ordinarie 0%	Critiche +5%	Ordinarie 0%	5%	0%
Condizioni morfologiche del sito	Critiche Ordinarie	✓	✓	Ordinarie 0%	Critiche +5%	Ordinarie 0%	5%	0%
Accessibilità al sito	Critiche Ordinarie	✓	✓	Ordinarie 0%	Critiche +10%	Ordinarie 0%	10%	0%
Distanza da servizi/forniture	Lontana Ordinaria	✓	*	Ordinaria 0%	Lontana +15%	Ordinaria 0%	15%	0%
Dimensione dell'intervento	Consistente Ordinaria Ridotta	✓	✓	Ordinaria 0%	Ridotta +15%	Consistente -5%	15%	-5%
Forma dell'edificio	Complessa Ordinaria	✓	✓	Ordinaria 0%	Complessa +5%	Ordinaria 0%	5%	0%
Caratteri delle forniture	Superiori Ordinarie Semplici	✓	*	Ordinarie 0%	Superiori +10%	Semplici -5%	10%	-5%
Caratteristiche tecnologiche	Superiori Ordinarie Semplici	✓	*	Ordinarie 0%	Superiori +10%	Semplici -10%	10%	-10%
Caratteristiche impiantistiche	Superiori Ordinarie Semplici	✓	*	Ordinarie 0%	Superiori +10%	Semplici -10%	10%	-10%
							100%	-25%