



Direzione Regionale dell'Umbria

Ufficio Servizi

Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI

Addendum n.1 ai Prontuari provinciali di massima per la
determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a
destinazione speciale e particolare - Categorie "D" ed "E"

Aree destinate all'attività estrattiva

data di pubblicazione: 1° ottobre 2025

periodo di riferimento: biennio censuario 1988/89

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Aree destinate all'attività estrattiva (Categoria D/1¹)

Le aree destinate ad attività estrattive, in quanto tali, sono sottratte alla produzione agricola e rappresentano unità immobiliari urbane da censire al Catasto Fabbricati, unitamente alle eventuali parti costruite al servizio dell'attività in parola.

Come noto, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, *"La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita"*. A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nel perimetro di tali unità immobiliari: le aree destinate all'estrazione e quelle limitrofe che, benché non ancora interessate dallo scavo o dalla estrazione, sono prive del substrato di terreno vegetale; le aree su cui sono ubicate costruzioni, impianti, elementi strutturalmente connessi; le aree delimitate dalle recinzioni di sicurezza che impediscono l'accesso al sito industriale (anche se ancora dotate del substrato di terreno vegetale con colture praticate) e quelle occupate da percorsi, piazzole e altre sistemazioni, realizzati per le esigenze legate dell'attività estrattiva.

Ai fini del costo di riproduzione deprezzato dovranno essere valorizzate (Circolare n.6/T del 2012) le seguenti componenti:

a. **il lotto**, rappresentato dal suolo su cui ricade l'intera unità immobiliare (aree interessate sia direttamente che indirettamente dalle attività estrattive);

Lotto materiale estratto ²	Tipologia	Intervallo di valori [€/m ²]
sabbie, ghiaie e inerti	Comprende terreni adibiti a cava di materiali (terre, pietrame, pietrisco) per la costruzione di strade, situati in prossimità dei luoghi di utilizzazione e di solito di dimensioni ridotte. La fattispecie ricomprende le "cave di prestito", aperte per un tempo limitato alla realizzazione del manufatto. Sono incluse cave di inerti per i conglomerati cementizi (calcestruzzo), ubicate nelle vicinanze di grandi città e/o di infrastrutture/manufatti edilizi in costruzione e che possono raggiungere grandi dimensioni;	0,30 – 1,50

¹ Alle aree è attribuita la categoria D/1 - Opifici e la specifica destinazione d'uso Cod. 0201 - Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere (vedasi circolare 2/E del 1° febbraio 2016).

² Per queste due zone estrattive la scelta del valore da utilizzare all'interno del range indicato dipenderà dalle più o meno favorevoli caratteristiche morfologiche del terreno e dalle infrastrutture di collegamento con eventuali siti di trasformazione/produzione. I valori apicali sono da riservarsi a materiali di grande qualità e omogeneità di caratteristiche mentre – a parità di materiale estratto – per elevate estensioni orientarsi verso i valori minimi; nella provincia di Terni, dove si rilevano potenzialità estrattive di travertino, oggetto (come riscontrato in altre regioni) di grandi oscillazioni di valore (probabilmente collegati alla variabilità di qualità e caratteristiche del materiale estratto), si ritiene di proporre – sulla base dell'indagine di mercato effettuata – i valori apicali tipici di argille e calcari (in coerenza a regioni confinanti).

Lotto materiale estratto ²	Tipologia	Intervallo di valori [€/m2]
argille, marne e calcari	Comprende siti di estrazione di materiali per i laterizi (argille), marne e calcari; i siti possono risultare variabili in dimensioni e volumi di estrazione (nel caso dei materiali da cemento raggiungere produzioni di centinaia di tonnellate al giorno). Il calcare è ampiamente utilizzato nell'industria edilizia, nella produzione di cemento, calce e altri materiali da costruzione.	1,50 – 2,50

b. le costruzioni e gli elementi strutturalmente connessi, tra cui anche le opere di preparazione/sistemazione del suolo (vedasi apposito paragrafo): la realizzazione della strada di accesso e di lavoro, la recinzione, le opere idrauliche per la regimazione delle acque, nonché l'installazione degli impianti di utilità trasversale (idrico-sanitari, antincendio, di climatizzazione o aerazione, di illuminazione, di videosorveglianza ecc.);

c. gli impianti funzionali allo specifico processo produttivo (solo per stime riferite a periodi antecedenti al 1° gennaio 2016); in ogni caso, per le stime riferite a periodi successivi al 31 dicembre 2015, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 21, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, il quale stabilisce che "A decorrere dal 1° gennaio 2016 [...] Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo" 7, come, a titolo esemplificativo, i carriponte, i nastri trasportatori, i frantoi e le macine, i vagli, le seghe, gli impianti di lavaggio degli inerti, ecc.

d. le spese tecniche, gli oneri ed il profitto normale del promotore immobiliare.