

La trascrizione dell'atto di esproprio è prevista solo a favore del Demanio

10 novembre 2025 - di R.fo.

Il diritto vantato dall'ente che si occupa della gestione e manutenzione dell'immobile espropriato, senza esserne il proprietario, non può essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari

La trascrizione dei provvedimenti di esproprio può essere effettuata solo in favore del Demanio, divenuto il nuovo proprietario, e non anche a favore del concessionario dell'immobile espropriato. Tale diritto invece trova evidenza nelle intestazioni catastali attraverso lo strumento degli annotamenti da richiedersi con apposita istanza. È la sintesi del chiarimento fornito dall'Agenzia con la [risoluzione n. 65 del 10 novembre 2025](#).

La società richiedente, che si occupa della gestione e della manutenzione delle strade di proprietà dello Stato e provvede agli espropri in base ad apposita convenzione, chiede se può ottenere la trascrizione dell'atto di esproprio, riconosciuto al Demanio in qualità di proprietario del bene, per il corrispondente diritto derivante dalla concessione.

L'ente richiedente rileva che la Conservatoria dei registri immobiliari, destinataria della richiesta di trascrizione, ritiene che il richiamato "uso del concessionario" possa trovare evidenza nelle intestazioni catastali, ma non anche nei registri immobiliari, in quanto non riguarda un diritto reale.

L'Agenzia ricorda che il Testo unico sugli espropri (Dpr 327/2001) indica i soggetti competenti all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo (le amministrazioni statali, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri enti pubblici). Va rilevato che le disposizioni richiamate attribuiscono al beneficiario la trascrizione dell'esproprio ma non citano il soggetto a favore del quale verrà trascritta la proprietà. Per cui in assenza di tale indicazione il destinatario titolare dell'immobile oggetto di esproprio potrà essere solo il Demanio dello Stato.

Lo stesso articolo 23 del Testo unico sugli espropri precisa che la trascrizione a favore del concessionario non è richiesta. La stessa, inoltre, avrebbe comunque finalità diverse da quelle previste per i diritti reali che devono essere opponibili a terzi in base al criterio della priorità (articolo 2644 codice civile).

L'Agenzia, quindi, ritiene che non sia possibile la trascrizione dei provvedimenti di esproprio, oltre che in favore del nuovo proprietario (Demanio dello Stato), anche a favore del concessionario degli immobili espropriati.

Le Entrate inoltre sottolineano che la pubblicità immobiliare e il catasto rappresentano due sistemi "complementari", con finalità diverse. Il sistema della trascrizione, infatti, ha lo scopo principale di rendere opponibili ai terzi gli atti relativi ai diritti reali su beni immobili, mentre l'intestazione catastale risponde all'esigenza inventariale di tenere aggiornate le intestazioni dell'immobile per finalità fiscali.

Sulla base dell'atto di concessione fra lo Stato e l'ente che risulta concessionario/gestore e allo stesso tempo competente agli espropri, invece, sarà possibile richiedere il completamento dell'intestazione catastale in favore di questo ultimo ente per il corrispondente uso di cui beneficia.

Articolo tratto da *FiscoOggi*