

RISOLUZIONE N. 29/ E

Roma, 28 luglio 2026

OGGETTO: Decreti di espropriazione per pubblica utilità – Modalità di esecuzione delle relative formalità nei registri immobiliari

Sono pervenute alla scrivente alcune richieste di chiarimento concernenti la modalità di esecuzione delle formalità nei registri immobiliari connesse ai procedimenti di espropriazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, recante il “*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*” (di seguito “Testo Unico” o anche solo “T.U.Es.”).

Nello specifico, questa Agenzia è stata interessata in merito a profili relativi a procedimenti che alcune autorità esproprianti conducono con delega dei poteri espropriativi ex art. 6 del T.U.Es. al fine di disporre dei suoli previamente espropriati per la realizzazione delle progettate opere infrastrutturali.

Più nel dettaglio, è stato posto il quesito se il decreto di esproprio debba essere trascritto immediatamente dopo la sua emanazione¹, ovvero se la relativa formalità

¹ Ciò, in relazione a quanto previsto dall’articolo 23, comma 2, del T.U.Es il quale dispone che “*Il decreto di esproprio è trascritto senza indugio presso l’ufficio dei registri immobiliari.*”.

vada eseguita soltanto successivamente alla notificazione del provvedimento ai soggetti interessati e alla sua esecuzione mediante immissione in possesso del beneficiario dell'espropriazione.

La questione investe, conseguentemente, le modalità operative di esecuzione della pubblicità immobiliare, ivi compresi gli adempimenti documentali posti a carico dell'autorità che richiede l'esecuzione delle formalità nei registri immobiliari e, in particolare, l'esatta individuazione degli atti da presentare al conservatore.

Sulla tematica, il presente documento di prassi fornisce quindi indicazioni, per i profili di competenza, limitatamente alle modalità procedurali e ai presupposti documentali richiesti ai fini della pubblicità immobiliare. Per converso, da quanto qui indicato esula l'assunzione di specifiche opzioni ermeneutiche in quanto esorbitante dalle attribuzioni della scrivente, nonché ogni riferimento agli adempimenti fiscali connessi al decreto di esproprio per come disciplinati dalle norme tributarie applicabili.

Il quadro normativo di riferimento e la pubblicità immobiliare del decreto di esproprio

Ai fini di una corretta ricostruzione, appare opportuno richiamare preliminarmente il quadro normativo di riferimento e la peculiare valenza della trascrizione del decreto di esproprio.

In base all'attuale assetto normativo, tale decreto può collocarsi nell'ambito di una procedura "ordinaria" disciplinata dagli articoli 20, 23 e 24 del T.U.Es., ovvero può rappresentare - al ricorrere di determinati presupposti - l'esito di un procedimento "accelerato" previsto dall'articolo 22-*bis* del medesimo testo normativo, avviato con un decreto motivato di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

Le due procedure si differenziano significativamente sotto il profilo della sequenza procedimentale.

Nel procedimento ordinario, il decreto di esproprio precede l'immissione in

possesso del bene e, ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera f), del T.U.Es., *“...dispone il passaggio del diritto di proprietà, o del diritto oggetto dell'espropriazione, sotto la condizione sospensiva che il medesimo decreto sia successivamente notificato ed eseguito”*. Ai sensi della successiva lettera h) del medesimo comma, il decreto di esproprio *“è eseguito mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'esproprio, con la redazione del verbale di cui all'articolo 24”*, rappresentato appunto dal verbale di immissione - che viene redatto in contraddittorio con l'espropriato² - all'esito del quale l'autorità espropriante, in calce al decreto di esproprio, indica la data in cui è avvenuta l'immissione in possesso³.

Per converso, nella procedura accelerata di cui all'articolo 22-*bis* del T.U.Es., l'autorità espropriante viene immessa anticipatamente nel possesso del bene sulla base di un decreto motivato di occupazione d'urgenza, che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione e dispone l'occupazione anticipata degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera pubblica⁴.

Pertanto, mentre nella procedura ordinaria l'immissione in possesso segue l'emanazione del decreto di esproprio, nella procedura accelerata essa precede l'adozione del decreto definitivo di espropriazione.

Con riferimento poi alla pubblicità immobiliare del decreto di esproprio, occorre preliminarmente osservare, in via generale, che la relativa trascrizione non assolve alla funzione tipica prevista per gli atti contemplati dall'articolo 2643 del codice civile, consistente nel rendere opponibili ai terzi gli effetti dell'atto secondo il principio della “priorità” delle formalità⁵.

La trascrizione del decreto di esproprio, in ossequio ad un consolidato

² Nel caso di assenza o di rifiuto dell'espropriato, il verbale di immissione in possesso viene redatto con la presenza di almeno due testimoni che non siano dipendenti del beneficiario dell'espropriazione.

³ Cfr. art. 24, comma 5, del T.U.Es..

⁴ Il decreto di occupazione diviene inefficace qualora non venga successivamente emanato il decreto di esproprio nel termine normativamente stabilito.

⁵ Al riguardo, in materia di “effetti della trascrizione”, l'articolo 2644 del codice civile dispone che: *“Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.”*.

orientamento della Corte di Cassazione⁶, assolve ad una mera funzione di pubblicità notizia⁷.

L'acquisto del diritto di proprietà di cui trattasi, infatti, invero un acquisto a titolo originario⁸ derivante dall'esercizio del potere ablatorio legislativamente previsto e non, invece, un acquisto a titolo derivativo; ciò, con la conseguenza che la relativa trascrizione non è atta a dirimere eventuali conflitti tra più aventi diritto, bensì a garantire la pubblicità legale di un provvedimento la cui efficacia trova fondamento direttamente nella legge e nell'esercizio del potere pubblico.

Il legislatore ha, inoltre, espressamente specificato che la trascrizione del decreto di esproprio rileva come momento di riferimento all'esito del quale tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità⁹. La scelta del legislatore conferma che l'adempimento della trascrizione costituisce un momento autonomamente rilevante nell'economia del procedimento espropriativo e non un mero passaggio successivo al completo perfezionamento della fattispecie ablativa¹⁰.

La pubblicità immobiliare nel procedimento ordinario di esproprio

Tanto premesso in via generale, nel circoscrivere l'analisi al profilo delle corrette modalità di esecuzione della pubblicità immobiliare, occorre tener presente che nell'ambito della procedura ordinaria possono verificarsi le seguenti ipotesi operative:

a) l'autorità espropriante, una volta emanato il decreto di esproprio, ne richiede

⁶ Cfr. Cass. civ. Sez. III, 23 aprile 2001, n. 5978; id., 4 agosto 2000, n. 10229.

⁷ In tal senso, cfr. Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 30 gennaio 2020, n. 776. In proposito, vedi anche Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 65/E del 10 novembre 2025.

⁸ Cfr. *ex multis*, Cassazione, SS.UU., sentenza n. 651/2023.

⁹ L'art. 25, comma 3 del T.U.Es. dispone che “*Dopo la trascrizione del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità.*”

¹⁰ Tale impostazione è stata successivamente confermata dalla giurisprudenza di legittimità che, valorizzando la previsione di cui all'articolo 25, comma 3, del Testo Unico Espropriazioni, ha ribadito la centralità della trascrizione del decreto quale momento rilevante ai fini della tutela dei terzi e della concentrazione delle relative pretese sull'indennità di espropriazione (Cass., Sez. III, 19 settembre 2017, n. 21591).

immediatamente la trascrizione;

b) l'autorità espropriante richiede la trascrizione successivamente alla notificazione e all'esecuzione del decreto realizzatasi mediante l'immissione in possesso.

Al riguardo occorre rammentare che il citato art. 23 del T.U.Es., al comma 1, statuisce, come detto, che il decreto di esproprio dispone il passaggio del diritto di proprietà, o del diritto oggetto dell'espropriazione, sotto la condizione sospensiva che il medesimo decreto sia successivamente notificato ed eseguito. Per quanto qui di interesse, tale disposizione deve essere letta in combinato disposto con il successivo comma 2, ai sensi del quale *“il decreto di esproprio è trascritto senza indugio presso l'ufficio dei registri immobiliari”*, e con l'art. 24, comma 5, ai sensi del quale *“l'autorità espropriante, in calce al decreto di esproprio, indica la data in cui è avvenuta l'immissione in possesso e trasmette copia del relativo verbale all'ufficio per i registri immobiliari, per la relativa annotazione”*.

Dal coordinamento delle citate disposizioni emerge che, nello svolgimento regolare della sequenza delineata dal legislatore per il procedimento ordinario, l'emanazione del decreto di esproprio non determina di per sé il trasferimento dei diritti espropriati: quest'ultimo resta subordinato all'avveramento della condizione sospensiva rappresentata dalla notificazione e dall'esecuzione del decreto cui è correlata la relativa annotazione nei registri immobiliari.

In materia, come accennato, non si è consolidata una convergenza di posizioni interpretative sul momento al quale il legislatore avrebbe correlato l'adempimento pubblicitario: da parte di alcuni si è sostenuto che gli adempimenti di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di espropriazione dovrebbero essere eseguiti soltanto dopo la sua notificazione ed esecuzione.

In particolare, sono stati sollevati dubbi sulla possibilità di operare la trascrizione di un decreto non ancora efficace - soggetto ad una condizione sospensiva - anche con riferimento alla associazione tra le operazioni di trascrizione e quelle di voltura catastale in relazione alla quale assume rilievo la circostanza per

cui non possono essere volturati in catasto atti soggetti a condizione¹¹.

Tale ricostruzione costituisce una possibile lettura del sistema.

Al contempo, tuttavia, come rilevato da altri, occorre evidenziare che il legislatore ha previsto all'art. 23 del T.U.Es. la trascrizione "*senza indugio*" del decreto e, al successivo art. 24, ha disposto che, una volta intervenuta l'immissione in possesso, l'autorità espropriante trasmetta al competente ufficio dei registri immobiliari il relativo verbale affinché venga eseguita la prevista annotazione - destinata a dare pubblicità all'avvenuta esecuzione del decreto mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'espropriazione - presupponendo quindi una trascrizione principale già eseguita cui annotare l'evento giuridico "accessorio" dell'avvenuta esecuzione.

Il tenore complessivo degli articoli 23 e 24 del Testo Unico, quindi, sembra consentire anche una diversa interpretazione fondata sulla distinzione tra il momento della pubblicità del decreto di esproprio e quello della pubblicità della sua esecuzione; le richiamate disposizioni sembrano infatti delineare una sequenza procedimentale articolata in fasi distinte, alle quali corrispondono differenti forme di pubblicità immobiliare. In una prima fase il decreto di esproprio viene emanato e quindi immediatamente trascritto nei registri immobiliari; successivamente, esso viene notificato ed eseguito mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'espropriazione e l'avvenuta esecuzione forma oggetto della specifica ulteriore formalità di annotazione prevista dall'articolo 24, comma 5.

In questa prospettiva, la immediata trascrizione del decreto di esproprio assolve alla funzione di rendere sin da subito conoscibile ai terzi l'esistenza del medesimo e della vicenda ablativa da esso instaurata, mentre la successiva annotazione è destinata a dare evidenza dell'avvenuta esecuzione del decreto nelle

¹¹ A prescindere dalla qualificazione della condizione in parola la quale non è prevista negozialmente ma è espressione della volontà del legislatore, tale impostazione pare non tenere in debito conto, sotto il profilo del legame tra voltura e trascrizione, l'autonoma valenza e finalità di ciascuno dei due adempimenti, posto che il primo è finalizzato all'aggiornamento delle intestazioni catastali in coerenza con l'assetto proprietario risultante dal procedimento espropriativo e pertanto può essere eseguito soltanto una volta perfezionata la fattispecie acquisitiva, mentre il secondo assolve ad una funzione autonoma nell'ambito del sistema della pubblicità immobiliare.

forme previste dall'articolo 24 del T.U.Es..

Da quanto osservato, pertanto, anche la trascrizione del decreto richiesta ed effettuata anteriormente alla notificazione e alla esecuzione dello stesso denota uno schema operativo coerente con il quadro normativo della materia.

Ciò posto, con riferimento a ciascuna delle due possibili opzioni interpretative, si ritiene opportuno individuare quali siano le corrette modalità operative per l'esecuzione della relativa pubblicità immobiliare.

a) Le modalità di esecuzione della doppia formalità

Nell'ipotesi in cui venga richiesta la trascrizione del decreto di esproprio prima della sua esecuzione, ai fini di una corretta pubblicità immobiliare è doveroso precisare che, oltre a risultare dal titolo (in quanto privo dell'annotazione in calce relativa alla data di avvenuta immissione in possesso), dovrà soprattutto risultare chiaramente dalla relativa nota di trascrizione che il trasferimento del diritto espropriato è subordinato alla condizione sospensiva prevista dall'articolo 23, comma 1, lettera f), del T.U.Es.; pertanto, il richiedente dovrà dare espressa evidenza della predetta condizione sospensiva indicandone la presenza nella nota di trascrizione, in conformità a quanto previsto dall'articolo 2659, secondo comma, del codice civile, il quale dispone che *“se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione...”*.

In tal modo, la pubblicità immobiliare correlata alla immediata trascrizione del decreto sarà idonea a rappresentare correttamente una situazione giuridica ancora in via di perfezionamento, rendendo conoscibile ai terzi non soltanto l'avvenuta emanazione del decreto, ma anche la circostanza che i relativi effetti traslativi sono subordinati all'avveramento della condizione prevista dalla legge.

Per quanto attiene poi al profilo relativo alla notifica cui è sottoposto il decreto di esproprio, la disciplina della pubblicità immobiliare consente di individuare con sufficiente chiarezza gli adempimenti documentali posti a carico dell'autorità espropriante o del soggetto delegato ai poteri espropriativi.

Significativamente, le disposizioni del T.U.Es. non richiedono espressamente, ai fini della trascrizione nei registri immobiliari, la produzione delle relate di notificazione del decreto né di altra documentazione comprovante il perfezionamento di tale adempimento.

Inoltre, al riguardo assume particolare rilievo l'articolo 24, comma 5, del T.U.Es., il quale individua espressamente nel verbale di immissione in possesso il documento da trasmettere successivamente quale titolo ai fini della ulteriore formalità di annotazione alla trascrizione del decreto. In tale contesto, il verbale assume, pertanto, una funzione centrale, in quanto costituisce il documento, da presentare al conservatore, cui il legislatore ricollega il completamento della sequenza pubblicitaria avviata con la trascrizione del decreto.

In tal senso, la scelta legislativa di individuare nel verbale di immissione in possesso il documento rilevante ai fini dell'annotazione nei registri immobiliari, senza richiedere, anche in questo caso, la produzione delle relate di notificazione, appare coerente con la funzione propria dell'annotazione, volta a dare pubblicità all'avvenuta esecuzione del decreto mediante l'atto che la documenta, e conferma che, nell'ambito della disciplina della pubblicità immobiliare, il solo verbale di immissione in possesso - peraltro da adottare assicurando il contraddittorio con l'espropriato o, quantomeno, la presenza di due testimoni - costituisce il titolo rilevante ai fini della formalità di annotazione prevista dal citato comma 5 dell'articolo 24.

In sostanza, in questo schema procedimentale, gli adempimenti documentali ai fini della pubblicità immobiliare posti a carico dell'autorità espropriante risultano articolati nella richiesta di trascrizione del decreto di esproprio - con l'indicazione della condizione sospensiva prevista dall'articolo 23, comma 1, lettera f), del T.U.Es. - e nella successiva domanda di annotazione del verbale di immissione in possesso, ai sensi dell'articolo 24, comma 5, del medesimo Testo Unico¹².

¹² Quanto agli adempimenti catastali correlati all'espropriazione, essi seguono l'esecuzione delle formalità di pubblicità immobiliare previste dagli articoli 23 e 24 del T.U.Es.: la voltura catastale consegue all'esecuzione dell'annotazione del verbale di immissione in possesso prevista dall'articolo 24, comma 5, del medesimo Testo Unico.

In tale contesto non è espressamente richiesta, ai fini dell'esecuzione delle citate formalità nei registri immobiliari, la produzione documentale comprovante l'avvenuta notifica del decreto di esproprio.

Una diversa interpretazione che ritenesse necessaria tale produzione al conservatore, oltre a non trovare espresso fondamento normativo, finirebbe per introdurre un aggravio procedimentale non previsto dalla legge, imponendo la presentazione di ulteriore documentazione ai fini dell'esecuzione delle formalità pubblicitarie. Una simile impostazione non risulterebbe coerente con i principi di economicità, efficienza e semplificazione che informano il procedimento espropriativo e che trovano esplicita espressione nell'articolo 2, comma 2, del T.U.Es. In tale ottica, d'altronde, si colloca anche l'articolo 3, comma 2, che considera sufficiente la notificazione effettuata al proprietario risultante dai registri catastali, così sottraendo il procedimento alle incertezze derivanti dall'accertamento degli effettivi assetti proprietari.

Peraltro, in un sistema quale quello della pubblicità immobiliare delineato dal nostro ordinamento - inevitabilmente permeato da rigidi formalismi posti a tutela del preminente interesse alla corretta circolazione degli immobili oltre che del legittimo affidamento da parte dei terzi sulle risultanze dei registri immobiliari - non può disconoscersi la valenza da attribuire alla mancata previsione normativa espressa relativa ad una ipotizzabile produzione documentale attestante l'avvenuta notifica del decreto di esproprio.

Ciò, tanto più se si considera che invece, quando il legislatore ha ritenuto rilevante tale produzione in sede di pubblicità immobiliare, lo ha fatto espressamente (*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*), come effettuato, a titolo esemplificativo, per la trascrizione della domanda giudiziale, ove ha previsto esplicitamente la necessità della produzione di copia autentica del documento che la contiene “*munito della relazione di notifica alla controparte*”¹³.

In definitiva, sulla base del quadro delineato, non si rinviene una disposizione

¹³ Cfr. art. 2658, secondo comma, del codice civile.

che richieda, quantomeno ai fini dell'esecuzione delle formalità nei registri immobiliari, la produzione della documentazione che attesti l'avvenuta notifica.

Ad ogni buon conto, è appena il caso di rammentare che l'assenza di un obbligo di produzione della documentazione attestante la notificazione non implica che l'adempimento notificatorio perda rilevanza nell'ambito del procedimento espropriativo, né esonera l'autorità espropriante dal corretto assolvimento dei relativi obblighi in relazione al quale, tuttavia, non incombe al conservatore alcun compito di verifica ai fini dell'esecuzione della formalità.

b) Le modalità di esecuzione della formalità unica

Tanto rappresentato in ordine alle forme di pubblicità esplicate con la doppia formalità articolata nella subitanea trascrizione del decreto e nella successiva formalità di annotazione dell'immissione in possesso, è utile tener presente che, nel medesimo ambito della procedura ordinaria, può comunque verificarsi - come già detto - che l'autorità espropriante richieda la trascrizione del decreto soltanto dopo che lo stesso sia stato notificato ed eseguito mediante l'immissione in possesso del beneficiario dell'espropriazione.

Anche tale modalità operativa assume rilevanza, ai fini della pubblicità immobiliare, sotto il profilo della documentazione da presentare al conservatore e sotto il profilo delle modalità di esecuzione delle formalità nei registri immobiliari.

In particolare, in questa ipotesi, in luogo della doppia formalità sopra descritta, verrà effettuata una sola formalità rappresentata dalla trascrizione del decreto di esproprio già portato in esecuzione.

In tal caso, il titolo da presentare ai fini della pubblicità immobiliare resta pur sempre il decreto di esproprio; poiché, tuttavia, al momento della richiesta la fattispecie ablativa risulta già portata in esecuzione, ai fini della completa rappresentazione della vicenda espropriativa, deve essere allegato anche il verbale di immissione in possesso redatto ai sensi dell'articolo 24 del T.U.Es. ovvero dovrà essere prodotto il decreto di esproprio annotato con la data dell'avvenuta immissione in possesso.

La produzione del predetto verbale (o l'annotazione dello stesso in calce al decreto di esproprio) consente infatti di rappresentare documentalmente gli adempimenti cui il Testo Unico ricollega il perfezionamento dell'esecuzione della fattispecie espropriativa.

In tale situazione, quindi, la trascrizione non assolve più alla funzione di pubblicizzare un acquisto ancora subordinato alla condizione sospensiva prevista dall'articolo 23, comma 1, lettera f), del T.U.Es., bensì quella di rendere pubblica una vicenda traslativa già perfezionata¹⁴.

L'opzione procedurale della formalità unica si riverbera inevitabilmente sulle modalità operative di esecuzione della correlata pubblicità immobiliare; in tal senso, giova osservare che queste trovano comunque un supporto normativo nella disciplina generale delle previsioni codicistiche in materia di pubblicità immobiliare degli atti sottoposti a condizione o a termine.

Al riguardo, infatti, rileva quanto disposto dall'articolo 2659 del codice civile laddove si dispone che la menzione della condizione sospensiva nella nota di trascrizione *“non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata”*. In sostanza, a differenza dell'ipotesi in cui si procede alla trascrizione del decreto effettuata sotto condizione sospensiva, in questo caso non bisognerà dare evidenza nella nota di trascrizione circa la presenza di tale condizione, in quanto la stessa si è già avverata.

Infine, sotto il profilo della produzione documentale in relazione all'adempimento notificatorio, anche in tal caso - così come nell'ipotesi della doppia formalità e per le medesime ragioni - ai fini della pubblicità immobiliare non risulta necessario allegare le relate di notificazione del decreto o altra documentazione attestante il perfezionamento di tale adempimento.

¹⁴ In tal senso, sarà eseguibile in questo momento anche l'adempimento della voltura catastale.

La pubblicità immobiliare nel procedimento accelerato di esproprio

Nel procedimento ablativo cd. accelerato, l'istituto dell'occupazione d'urgenza, disciplinato dall'articolo 22-*bis* del T.U.Es., consente all'autorità espropriante, al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge, di conseguire anticipatamente la disponibilità materiale dei beni necessari alla realizzazione dell'opera pubblica.

A tal fine viene emanato un decreto motivato di occupazione anticipata, con il quale sono individuati i beni da occupare e i relativi proprietari ed è determinata, in via provvisoria, l'indennità di espropriazione. Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, tale provvedimento perde efficacia qualora il decreto di esproprio non sia emanato entro il termine previsto per il compimento dell'espropriazione.

Al riguardo è doveroso precisare che il decreto di occupazione anticipata non costituisce titolo per l'esecuzione di formalità pubblicitarie nei registri immobiliari, in quanto non determina il trasferimento del diritto di proprietà neanche sottoposto a condizione, né produce effetti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali immobiliari. Esso attribuisce esclusivamente il potere di procedere all'anticipata immissione in possesso del bene, in vista della successiva conclusione del procedimento ablatorio, non determinando alcun mutamento nella titolarità del bene, ma attribuendo all'Amministrazione un potere temporalmente circoscritto e funzionalizzato alla sola realizzazione dell'opera sul bene da espropriare.

In tal senso, quindi, l'occupazione non sembra riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste nell'elenco degli atti soggetti a trascrizione di cui all'articolo 2643 del codice civile.

Parimenti, la stessa non può ritenersi annoverabile - ai sensi dell'art. 2645 c.c.¹⁵ - tra gli atti che sono trascrivibili in quanto produttivi degli stessi effetti dei contratti previsti dal citato articolo 2643 c.c.; infatti, sebbene l'occupazione

¹⁵ L'articolo dispone: "*Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'articolo 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi*".

comporti una compressione delle facoltà spettanti al proprietario, non può dirsi che tale situazione valga quale titolo acquisitivo del dominio sul bene. Sotto altro profilo, il richiamato articolo 2645 c.c. sarebbe comunque inapplicabile al caso di specie in quanto dispone che la trascrizione “sia richiesta a effetti” di opponibilità, mentre, come già esplicitato, la pubblicità relativa al procedimento espropriativo non esplica tali effetti trattandosi di mera pubblicità notizia.

Anche nell’ambito del procedimento disciplinato dall’articolo 22-*bis* del T.U.Es., il trasferimento del diritto continua pertanto a realizzarsi esclusivamente mediante il decreto di esproprio adottato ai sensi dell’articolo 23 del medesimo Testo Unico, il quale costituisce l’atto da presentare ai fini della trascrizione in quanto il trasferimento del diritto continua a trovare il proprio titolo esclusivamente nel decreto di esproprio e non nel precedente provvedimento di occupazione anticipata.

In tale procedura accelerata, diversamente da quanto avviene nel procedimento ordinario, l’immissione in possesso del bene è già intervenuta anteriormente all’emanazione del decreto di esproprio, in forza del decreto di occupazione anticipata e, pertanto, la sequenza prevista dagli articoli 23 e 24 opera con adattamenti imposti dalla già intervenuta immissione in possesso. Ne consegue che, al momento della richiesta della formalità, il decreto di esproprio dovrà dare atto degli estremi del decreto di occupazione emanato ai sensi dell’articolo 22-*bis* e del relativo stato di esecuzione, secondo quanto previsto dall’articolo 23, comma 1, lettera e-*bis*), del T.U.Es.

Ai fini della trascrizione dovrà pertanto essere presentato il decreto di esproprio contenente gli elementi prescritti dall’articolo 23 del T.U.Es., ivi compresa l’indicazione degli estremi del precedente decreto di occupazione anticipata e dell’avvenuta esecuzione dello stesso.

Non risulta invece necessaria la presentazione del decreto di occupazione d’urgenza quale autonomo titolo né di ulteriore documentazione attestante l’avvenuta immissione in possesso, trattandosi di circostanze delle quali il decreto di esproprio è chiamato a dare espressamente atto.

Parimenti, non appare necessario allegare le relate del procedimento di notificazione o altra documentazione comprovante il perfezionamento di tale adempimento. Come già osservato nell'ambito della procedura ordinaria, la notificazione rileva nell'ambito del procedimento espropriativo e della produzione degli effetti previsti dalla legge, ma il Testo Unico non ne prevede la produzione documentale ai fini dell'esecuzione delle formalità di pubblicità immobiliare.

* * *

Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato, le indicazioni fornite con la presente risoluzione possono sintetizzarsi nei termini che seguono.

La disciplina recata dagli articoli 23, 24 e 25 del T.U.Es. delinea, ai fini della pubblicità immobiliare, una sequenza procedimentale articolata in più fasi, ciascuna delle quali assolve ad una specifica funzione.

In tale sequenza, la trascrizione del decreto di esproprio prevista dall'articolo 23, comma 2, del T.U.Es. costituisce un adempimento da eseguirsi "senza indugio" e che può essere richiesto anche anteriormente alla notificazione e all'esecuzione del provvedimento. In tale ipotesi, il decreto di esproprio costituisce il titolo da presentare ai fini della formalità e - ai sensi dell'articolo 2659, secondo comma, del codice civile - nella relativa nota di trascrizione dovrà essere data evidenza della condizione sospensiva prevista dall'articolo 23, comma 1, lettera f), del medesimo Testo Unico.

Successivamente, avvenuta l'immissione in possesso del beneficiario dell'espropriazione, l'autorità espropriante provvede all'adempimento della richiesta di annotazione prevista dall'articolo 24, comma 5, del T.U.Es., mediante la presentazione del verbale di immissione in possesso, che costituisce il documento espressamente individuato dalla legge come titolo ai fini dell'esecuzione della relativa formalità.

La disciplina sopra richiamata non prevede, ai fini dell'esecuzione delle formalità di pubblicità immobiliare, la produzione delle relate di notificazione del decreto di esproprio o di altra documentazione attestante il perfezionamento di tale

adempimento. La notificazione del decreto rileva, infatti, nell'ambito del procedimento espropriativo e della produzione degli effetti sostanziali previsti dalla legge, ma non costituisce un autonomo presupposto documentale di cui sia richiesta la presentazione al conservatore ai fini dell'esecuzione delle formalità pubblicitarie.

Nell'ipotesi invece, parimenti ammissibile, in cui la trascrizione venga richiesta soltanto dopo la notificazione e l'esecuzione del decreto, essendosi già verificata la condizione sospensiva, si opera un'unica formalità nei registri immobiliari ed il titolo da presentare al conservatore resta il decreto di esproprio. In tale evenienza, tuttavia, ai fini della completa rappresentazione della vicenda espropriativa, si richiede l'allegazione del verbale di immissione in possesso, ovvero dovrà essere presentato il decreto di esproprio annotato con la data dell'immissione in possesso, ferma restando la non necessità di produrre alcuna documentazione attestante l'avvenuta notificazione del provvedimento.

Con riferimento, infine, al procedimento di occupazione anticipata disciplinato dall'articolo 22-*bis* del T.U.Es., il decreto di occupazione d'urgenza non costituisce titolo idoneo per l'esecuzione di formalità nei registri immobiliari. Il titolo da presentare per la trascrizione rimane il decreto di esproprio, una volta adottato ai sensi dell'articolo 23 del Testo Unico, il quale dovrà contenere gli elementi prescritti dalla legge, ivi compresi gli estremi del decreto di occupazione anticipata e del relativo stato di esecuzione.

Tanto rappresentato, le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano osservati dagli Uffici dipendenti.

LA DIRETTRICE CENTRALE
firmato digitalmente