



Giovedì 13/11/2025

## **Espropriazioni per pubblica utilità: niente doppia trascrizione per i concessionari**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Chiarimenti sugli adempimenti pubblicitari e catastali nei casi di espropriazione per pubblica utilità. Niente doppia trascrizione per i concessionari: il loro "uso" trova spazio solo in ambito catastale.

Con la Risoluzione n. 65/E del 10 novembre 2025 l'Agenzia delle Entrate ha intervenuto per chiarire gli adempimenti di pubblicità immobiliare e catastale relativi agli atti di espropriazione per pubblica utilità, in particolare quelli finalizzati alla realizzazione di strade pubbliche.

Il caso esaminato riguardava la richiesta di un ente concessionario/gestore dei beni espropriati, che opera per conto dello Stato, di procedere alla trascrizione dell'esproprio non solo a favore del Demanio pubblico dello Stato per il diritto di proprietà, ma anche a proprio favore per il corrispondente "uso" derivante dal rapporto di concessione.

Secondo le Entrate tale doppia trascrizione non è possibile, poiché il diritto di uso del concessionario non ha natura reale e, quindi, non rientra tra gli atti soggetti a trascrizione ai sensi del codice civile. La trascrizione nei registri immobiliari resta limitata al trasferimento della proprietà al Demanio.

L'Agenzia ha tuttavia precisato che l'uso del concessionario/gestore può essere comunque rappresentato in ambito catastale, mediante il completamento dell'intestazione catastale del bene demaniale, in coerenza con la funzione inventariale del catasto e secondo le modalità previste dalle istruzioni catastali.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>