

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI AL DECRETO DI ESPROPRIO REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E VOLTURA

Nella fase conclusiva del procedimento espropriativo è emanato il decreto di esproprio/asservimento; con la quale si determina il trasferimento della proprietà a titolo originario, libera da pesi o pregiudizi o la costituzione della servitù coattiva in capo all'autorità espropriante o, se soggetto diverso al terzo beneficiario.

Nel caso specifico delle opere private di pubblica utilità, si distingue un soggetto proponente privato, un o più soggetti beneficiari che possono coincidere con il proponente privato o meno e l'Autorità espropriante che coincide con l'autorità che ha dichiarato la pubblica utilità..

Affinché l'effetto traslativo del decreto si possa legittimamente produrre, è necessario l'espletamento di ulteriori adempimenti, così come disposto dal Testo Unico (art. 23).

Il decreto di esproprio deve quindi essere **notificato** mediante le forme degli atti processuali civili, con l'indicazione degli elementi relativi all'immissione in possesso, **trasmesso per la pubblicazione** nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica o nel Bollettino Ufficiale della Regione nel cui territorio si trova il bene (ex art.23 commi 1 lettera g) e comma 5) ed **eseguito** a norma dell'art. 23. Tali adempimenti sono già ampiamente illustrati negli iter specifici per le procedure espropriative ordinaria ex art.20 e d'urgenza ex art.22, mentre di seguito si mette a disposizione un'illustrazione di massima relativa agli adempimenti di fiscali quali registrazione, trascrizione e voltura e relative imposte.

Infatti, il decreto di esproprio e di asservimento, quale atto amministrativo traslativo di diritti sui beni deve essere:

- **registrato** presso l'Ufficio del Registro entro 30 giorni dall'emanazione del decreto;
- **trascritto** senza indugio presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari (art.23 cc.2 e 4) entro 30 giorni dall'emissione del decreto.
- il contenuto deve essere anche oggetto di **voltura** nel catasto (art.23 c. 4) entro 30 giorni dalla registrazione.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali inesattezze od omissioni ovvero ad ogni erronea determinazione, che ne possa derivare dall'utilizzo. Si consiglia in caso di dubbio di chiedere conferma agli enti competenti.

Registrazione del decreto di esproprio.

Ai sensi dell'art.10 D.P.R. 131/1986 e s.m.i. sono obbligati a richiedere la registrazione:

- a) le parti contraenti per le scritture private non autenticate, per i contratti verbali e per gli atti pubblici e privati formati all'estero nonché i rappresentanti delle società o enti esteri, ovvero uno dei soggetti che rispondono delle obbligazioni della società o ente, per le operazioni di cui all'art. 4;
- b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- c) i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni;
- d) gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio a norma dell'art.15.

La registrazione è una formalità fiscale finalizzata al pagamento delle imposte, che come effetto ai sensi dell'art. 18 del decreto sopra menzionato, attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa.

Il decreto di esproprio e di asservimento ai fini fiscali è ricondotto nell'ambito degli atti a titolo oneroso costitutivi o traslativi di diritti reali sugli immobili. Lo stesso deve essere registrato a norma dell'art. 13 c.1 del D.P.R. 131/1986 e s.m.i. entro 20 giorni dalla sua emanazione.

La registrazione di tali atti prevede il pagamento dell'imposta di registro, modificata a decorrere dal primo gennaio 2014, quando è divenuto operativo l'articolo 10 del D.Lgs 23/2011 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale). L'articolo 10 del decreto sopra menzionato, ha riformulato l'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR che individua le aliquote di imposta applicabili per gli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento.

La circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate n.2/E, indica testualmente che in seguito all'entrata in vigore dell'art. 10 del D.Lgs.23/2011 e dalla Legge di stabilità 2014:

"... in relazione a tali trasferimenti, per i quali trova applicazione l'imposta proporzionale di registro del 9% (per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti), del 2% (per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis) e del 12% (per i trasferimenti che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale) e l'imposta dovuta non può essere inferiore a 1.000,00 euro".

La Legge 28/12/2015 n. 208 (Articolo 1 punto 905) ha modificato il precedente punto 3: ***All'articolo 1, comma 1, terzo periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole: «12 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «15 per cento».***

Tali atti, inoltre, come disposto dall'articolo 10, comma 3, del decreto, e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari **sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro.**

Pertanto, per quanto riguarda gli espropri vi sono delle novità rispetto al regime previgente¹:

- imposta di registro: la tariffa fissa viene sostituita dalla tariffa proporzionale (comma 1), con un importo minimo di € 1.000,00 (comma 2) per atto;
- sono soppresse le esenzioni (ma a tal proposito vedere il comma 4 - a favore dello Stato);
- è introdotta l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, mentre le imposte ipotecaria e catastale sopravvivono, e vengono stabilite nella misura fissa di euro cinquanta cadauna (comma 3).

Per quanto riguarda l'ambito applicativo dell'articolo 10, sia con riguardo al nuovo regime delle imposte di registro e ipocatastali, sia con riguardo all'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, esso si riferisce agli **atti traslativi**, cioè al decreto di esproprio (o di asservimento) e all'atto di cessione volontaria. Per una maggiore informazione in proposito, anche in relazione ai casi specifici, si rinvia a quanto precisato dalla *Circolare 2/E del 21 febbraio 2014 a pag. 34 e seguenti*.

Un decreto di esproprio/asservimento verso un certo numero di ditte, viene assimilato agli **atti plurimi**, ciò incide nell'applicazione dell'importo minimo di 1.000,00 euro per atto. In tali atti ogni disposizione rimane assoggettata ad autonoma tassazione e l'imposta di registro da corrispondere è pari alla somma degli importi dovuti per ciascun negozio. Qualora la somma degli importi dovuti per ciascun negozio sia inferiore all'importo minimo di 1.000,00, è quest'ultimo ad essere corrisposto.

Per maggiore chiarezza si espongono due esempi riportati nella *Circolare 2/E del 21 febbraio 2014 a pag. 49 e seguenti*.

...

Esempio 5)

Unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti; l'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascun negozio è la seguente:

- 1. euro 600 per il trasferimento dell'immobile A nei confronti del primo soggetto;*
- 2. euro 300 per il trasferimento dell'immobile B nei confronti del secondo soggetto;*
- 3. euro 850 per il trasferimento dell'immobile C nei confronti del terzo soggetto.*

Imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.750.

L'imposta ipotecaria e catastale è pari complessivamente ad euro 300.

Non è dovuta l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

Esempio 6)

Unico venditore che trasferisce diversi immobili a tre diversi acquirenti; l'imposta di registro proporzionale determinata in relazione a ciascun negozio è la seguente:

- 1. euro 300 per il trasferimento dell'immobile A nei confronti del primo soggetto;*
- 2. euro 200 per il trasferimento dell'immobile B nei confronti del secondo soggetto;*
- 3. euro 300 per il trasferimento dell'immobile C nei confronti del terzo soggetto.*

L'imposta di registro complessivamente dovuta è pari ad euro 1.000 (imposta proporzionale pari ad euro 800 adeguata all'importo di 1.000 euro).

L'imposta ipotecaria e catastale è pari complessivamente ad euro 300.

Non sono dovuti l'imposta di bollo né le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali.

....

Una eventualità, che spesso si verifica nel caso dei decreti di esproprio è l'emanazione di un atto **sospensivamente condizionato**, la cui efficacia traslativa è rimandata alla sua esecuzione, che

¹ Paolo Loro – Daniela Bertoncelli, "Espropri e Fisco", EXEO Edizioni, Guide Operative, Pubblicazioni Professionali.

potrebbe avvenire in seguito alla registrazione. A tal proposito è bene soffermarsi su quanto disposto dal TUR (Articolo 27 «Atti sottoposti a condizione sospensiva approvazione od omologazione») e su quanto indicato a tal proposito dalla **Circolare 2/E del 21 febbraio 2014**, a cui si rinvia.

Trascrizione.

Un secondo adempimento, successivo e necessario è la **trascrizione presso l'Ufficio dei registri immobiliari** presso la Conservatoria competente per la zona ove è ubicato l'immobile oggetto dell'atto. Il Testo Unico sugli espropri *all'art. 23 c.2 dispone che il decreto di esproprio sia trascritto senza indugio presso l'ufficio dei registri immobiliari, evidenziando in seguito al comma 4 che le operazioni di trascrizione sono a cura del beneficiario dell'esproprio.*

La trascrizione è la formalità attraverso la quale si **dà pubblicità ad un atto che trasferisce o costituisce diritti reali di godimento su un bene immobile** con la quale si rende l'atto opponibile ai terzi. Infatti solo con la trascrizione, che viene eseguita su registri pubblici che chiunque può consultare, si può addossare ai terzi l'onere di informarsi e di essere a conoscenza della situazione relativa ai diritti reali di godimento su un dato bene immobile.

La trascrizione si esegue attraverso il deposito dell'atto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, entro 30 giorni dal decreto di esproprio.

A livello pratico, si precisa che il decreto di esproprio, riporta una doppia numerazione: particolare con il numero di decreto e generale di repertorio, quest'ultimo è il riferimento relativo alla numerazione progressiva attribuita all'atto secondo l'ordine di iscrizione nel repertorio generale degli atti dell'Amministrazione. Pertanto al fine della trascrizione è necessario ricordare che si deve far riferimento al numero di repertorio generale dell'atto.

Con la trascrizione è possibile richiedere la voltura catastale automatica. Tale operazione sarà meglio illustrata nel paragrafo seguente.

Voltura.

La voltura catastale consiste in un adempimento di natura fiscale, infatti mediante la banca dati del Catasto è possibile identificare l'immobile con dati univoci, nonché attribuire all'immobile un valore ai fini del pagamento delle imposte, attraverso il meccanismo della rendita catastale. Ogni immobile ha una intestazione catastale, relativa alla persona del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto: la voltura serve per mutare l'intestazione catastale.

Tuttavia, è bene tenere presente che solo i Registri Immobiliari, e non il Catasto, fanno fede per quanto riguarda l'accertamento della titolarità di diritti su beni immobili, infatti si afferma che la risultanza delle visure catastali non è probatoria.

La voltura catastale, può essere tecnicamente effettuata in modo automatico oppure a catasto.

Nel primo caso la modifica dei dati catastali avviene in modo automatico, in seguito alla trascrizione dell'atto presso la Conservatoria, qualora sia presentata contestualmente alla richiesta di trascrizione alla trascrizione, sia presentata anche l'istanza di voltura automatica.

In caso contrario, in seguito alla trascrizione presso la Conservatoria, è necessario presentarsi all'Agenzia del territorio richiedendo la modifica dei dati catastali.

Adempimenti specifici nell'ambito della procedura espropriativa per un proponente privato

Nell'ambito particolare della procedura espropriativa effettuata per le opere di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, si illustrano di seguito gli ultimi adempimenti in carico al soggetto beneficiario a favore dell'Autorità Espropriante al fine della corretta composizione del fascicolo relativo alla procedura stessa.

Rilasciato il decreto di Esproprio, è l'Autorità espropriante a provvedere all'invio dello stesso per la pubblicazione, mentre è il beneficiario anche attraverso il tecnico incaricato a provvedere all'invio delle notifiche ex art. 23 c.2 lettera g) (predisposte dall'ente) e agli altri adempimenti in particolar modo alla trascrizione e alla voltura.

Adempiuto a quanto sopra, il soggetto beneficiario dovrà produrre all'Autorità espropriante quanto segue:

- copia delle avvenute trascrizioni,
- le visure aggiornate per i terreni oggetto di esproprio totale o parziale.