



COMUNICATO STAMPA n. 70/26

Lussemburgo, 13 maggio 2026

Sentenza della Corte nella causa C-286/25 | BRANDL

Diritti di usufrutto su terreni agricoli in Ungheria: il diritto dell'Unione osta a una compensazione finanziaria calcolata esclusivamente in funzione del valore di mercato dei terreni al momento della cancellazione di tali diritti dal registro fondiario

L'applicazione di tale criterio per fissare l'importo della compensazione non consente un risarcimento adeguato del danno subito

Nel 2013 l'Ungheria ha adottato una normativa che ha soppresso, a partire dal 1° maggio 2014, determinati diritti di usufrutto su terreni agricoli ¹ quando i loro titolari non avevano un legame di parentela con il proprietario. Con sentenza del 21 maggio 2019 ², la Corte di giustizia ha statuito che tale normativa violava al contempo la libera circolazione dei capitali e il diritto di proprietà garantito dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea. Al fine di conformarsi a tale sentenza, l'Ungheria ha adottato, nel 2021, nuove disposizioni. Queste ultime consentono alle persone — fisiche o giuridiche — i cui diritti di usufrutto erano stati cancellati di chiedere la loro reinscrizione nel registro fondiario e di ottenere una compensazione finanziaria.

È in questo contesto che, nel 2021, la società ungherese BRANDL ha ottenuto la reinscrizione dei propri diritti di usufrutto. La normativa ungherese prevede che la compensazione sia calcolata sulla base seguente: 1/20 del valore di mercato ³ del bene alla data della cancellazione, moltiplicato per il numero di anni trascorsi tra la radiazione e la reinscrizione. Ritenendo che tale compensazione non costituisca un risarcimento adeguato del danno da essa subito, la BRANDL ha proposto un ricorso dinanzi alla Corte di Győr (Ungheria). Tale giudice chiede alla Corte di giustizia se il diritto dell'Unione osti a una normativa nazionale che limita l'indennizzo a una compensazione finanziaria calcolata esclusivamente sulla base del valore di mercato del bene al momento della cancellazione dei diritti di usufrutto.

La Corte **risponde in senso affermativo**.

Essa sottolinea che **il diritto dell'Unione impone che il risarcimento dei danni** causati ai singoli interessati **sia adeguato al danno subito e garantisca una tutela** effettiva dei loro diritti. Pur riconoscendo l'ampio margine di manovra degli Stati membri per stabilire i criteri che consentono di determinare l'entità di tale risarcimento, la Corte ricorda in particolare la propria giurisprudenza secondo cui **l'esclusione totale del lucro cessante** ⁴ **dalla sfera del danno risarcibile è tale da rendere impossibile il risarcimento del danno subito**.

Pur ammettendo che è possibile stabilire **una formula di calcolo standardizzata** che consenta di determinare, in ciascun caso individuale, l'importo della compensazione dovuta, la Corte sottolinea che il principio di effettività esige che una siffatta formula **sia concepita in modo da pervenire a una compensazione che comprenda, con sufficiente precisione, il lucro cessante subito**.

Orbene, **il criterio del valore di mercato**, applicato dalla normativa ungherese per calcolare l'importo della compensazione, **non consente di per sé di determinare il lucro cessante** dell'usufruttuario leso, poiché i redditi che quest'ultimo avrebbe potuto percepire, durante il periodo compreso tra la soppressione dei diritti di usufrutto e il loro

ripristino, gestendo o affittando i terreni agricoli in discussione, non hanno un nesso diretto con il prezzo di vendita che il proprietario di tali terreni poteva ottenere al momento della cancellazione dei diritti di usufrutto. Pertanto, il regime di compensazione previsto dalla **normativa ungherese rende il risarcimento del danno subito eccessivamente difficile nella pratica e non è quindi compatibile con il requisito di un risarcimento adeguato di tale danno.**

IMPORTANTE: Il rinvio pregiudiziale consente ai giudici degli Stati membri, nell'ambito di una controversia della quale sono investiti, di interpellare la Corte in merito all'interpretazione del diritto dell'Unione o alla validità di un atto dell'Unione. La Corte non risolve la controversia nazionale. Spetta al giudice nazionale risolvere la causa conformemente alla decisione della Corte. Tale decisione vincola egualmente gli altri giudici nazionali ai quali venga sottoposto un problema simile.

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna la Corte di giustizia.

Il testo [integrale e, se del caso, la sintesi](#) della sentenza sono pubblicati sul sito CURIA il giorno della pronuncia.

Contatto stampa: Luca Costanzo ☎ (+352) 4303 8575.

Immagini della pronuncia della sentenza sono disponibili su « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106

Restate in contatto!



¹ L'usufrutto consente di utilizzare un terreno agricolo e di percepirne i proventi (raccolti o canoni di affitto), senza esserne proprietari.

² Sentenza della Corte del 21 maggio 2019, Commissione/Ungheria (Usufrutti su terreni agricoli), [C-235/17](#) (v. anche il comunicato stampa [n. 65/19](#)).

³ Detto valore corrisponde al prezzo di vendita che il proprietario di tali terreni avrebbe potuto ottenere al momento della cancellazione, in funzione del gioco della domanda e dell'offerta.

⁴ In caso di soppressione dei diritti di usufrutto su terreni agricoli il lucro cessante è costituito dai redditi di gestione o di affitto dei terreni in parola che l'usufruttuario leso non ha potuto percepire durante il periodo intercorso tra la soppressione e il ripristino di tali diritti.