

# ABITARE

## Contratti e tutela giudiziaria

a cura di

Isabella Ferrari - Maria Donata Panforti - Cinzia Valente





*P*rospettive di diritto comparato

3

collana diretta da Maria Donata Panforti



# ABITARE

Contratti e tutela giudiziaria

a cura di

Isabella Ferrari, Maria Donata Panforti, Cinzia Valente



Mucchi Editore

In copertina

Giorgio de Chirico (Volos, 1888 - Roma, 1978)

*Mobili nella valle*, 1927 - olio su tela 130x97 cm

©MART, Museo di arte moderna e contemporanea di Trento e Rovereto. Collezione L.F.

ISBN 978-88-7000-612-4

© Stem Mucchi Editore - Società Tipografica Editrice Modenese

Fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nel limite del 15% del presente volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, comma 4, della legge 22 aprile 1941 n. 633 ovvero dall'accordo stipulato tra SIAE, AIE, SNS e CNA, CONFARTIGIANATO, CASA, CLAAI, CONFCOMMERCIO, CONFESERCENTI il 18 dicembre 2000. Le riproduzioni per uso differente da quello personale potranno avvenire solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dall'editore. Vietata la pubblicazione in Internet.

Grafica e pre stampa Mucchi Editore (MO). Stampa Editografica (BO)

STEM Mucchi Editore, via Emilia est, 1741, 41122, Modena

[info@mucchieditore.it](mailto:info@mucchieditore.it)

[mucchieditore.it](http://mucchieditore.it)

[facebook.com/mucchieditore](https://facebook.com/mucchieditore)

[twitter.com/mucchieditore](https://twitter.com/mucchieditore)

[pinterest.com/mucchieditore](https://pinterest.com/mucchieditore)

1ª edizione pubblicata in Modena nel 2013

# *Registration*: il sistema inglese della trascrizione immobiliare

ISABELLA FERRARI

SOMMARIO: 1. Casa familiare, locazione e *registration*. – 2. *La real property anglosassone*. – 3. *Tenure e seisin*. – 4. *Subinfeudation e substitution*. – 5. Il diritto in *estate*. – 6. *Freehold estates*. – 7. Freehold e Leasehold. – 8. Repertoriamento. – 9. *First registration*. – 10. La registrazione facoltativa. – 11. La registrazione obbligatoria. – 12. *Conveyancers*. – 13. La registrazione telematica: la cd. *e-conveyancing*.

## 1. *Casa familiare, locazione e registration*

In una società in perenne movimento, in cui gli studenti e i lavoratori viaggiano per specializzarsi e le famiglie vengono sempre più frequentemente create valicando i confini nazionali, la casa di abitazione mantiene la propria centralità nell'ambito delle dinamiche familiari.

Casa di abitazione che, in conseguenza della grave crisi economica ed immobiliare sfociata nel 2007-08 e della recessione che ne è conseguita, viene attualmente più spesso goduta in forza di un contratto di locazione piuttosto che acquistata in proprietà.

Ciò vale a maggior ragione nel contesto anglosassone, dove (come si vedrà *infra*) non esiste un diritto di proprietà analogo a quello di cui all'art. 832 e ss. c.c., bensì un diritto di godimento dalla durata più o meno estesa. In questo contesto si colloca la riforma inglese del LRA 2002, che, mediante l'introduzione della trascrizione obbligatoria delle locazioni ultra-novennali e di meccanismi per la registrazione e trascrizione telematica dei contratti, ha aumentato la tutela a vantaggio di tutte le parti contraenti.

Pare dunque opportuno soffermarsi su tale riforma inglese, che ha rivoluzionato il mercato locatizio d'oltremarica.

## 2. *La real property anglosassone*

Non possono tradursi istituti giuridici, diritti e interessi con il semplice aiuto del vocabolario.

Occorre invece un'analisi approfondita e dettagliata, che permetta di conoscere il contesto socio-normativo entro cui deve essere letta ed applicata nello specifico ciascuna norma. Come dire che solo un'osservazione completa e puntuale permette la piena comprensione di un sistema giuridico straniero, portatore di valori e interessi suoi propri e specifici.

Ecco perché, per esaminare la disciplina applicabile al contratto di locazione inglese occorre preventivamente introdurre l'istituto della proprietà immobiliare, avendo riguardo alle peculiarità tipiche della *common law*.

Va dunque premesso che l'intero suolo inglese appartiene alla Corona. Detta appartenenza fonda le proprie origini nella battaglia di Hastings del 1066, all'esito della quale il sovrano normanno William I si autoassegnò la gran parte dei fondi esistenti, i cd. *manors*<sup>1</sup>.

William I divenne così il maggior proprietario terriero dell'isola, ponendosi *vi auctoritate* al vertice del nascente feudalesimo inglese. In virtù di tale sua nuova veste, egli poté imporre su tutto il regno le norme e le regole che più gli erano gradite (per lo più il sovrano pretendeva la corresponsione di gabelle o di prestazioni militari), e poté altresì esercitare funzioni e poteri assoluti.

Tra le prime riforme introdotte da William I vi fu la cessione in godimento ai suoi fedeli alleati normanni, a titolo di riconoscimento per l'aiuto prestatogli in battaglia ad Hastings, delle grandi proprietà terriere espropriate ai Sassoni. Così facendo, il nuovo sovrano si assicurò l'appoggio mi-

<sup>1</sup> E.H. BURN, J. CARTWRIGHT, *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, Oxford University Press, New York, 2006, p. 13: "a manor denoted a certain area of land consisting of a number of houses, strips of arable and pasture land and waste lands, all of which were within the domain of the lord of the manor... the manor was both a social and an administrative unit through the agency of which a whole country was governed. Each manor was, as it were, a small government in itself": il manor inglese corrisponde alla nostra signoria fondiaria, con la tradizionale divisione tra *pars domenicia* e *mansi* assegnati ai contadini. Cfr. M. LUPOI, *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Giuffrè, Milano, 1971, p. 9: "Il manor era la dimora del signore: talvolta un imponente castello, talora una abitazione di pietra distinguentesi, per questa sua fattura, dalle casupole di paglia e fango – sovente frammisti a legname per l'intelaiatura – dei contadini".

litare dei propri sudditi, con cui spartì il bottino di guerra: si trattò però di una spartizione non equa, né paritaria. Il sovrano conservò infatti per sé la piena proprietà del suolo inglese, assegnando ai sudditi un ben più limitato diritto di godimento sull'uno o sull'altro feudo; diritto peraltro sottoposto alla costante minaccia della revoca per insindacabile volontà regia.

Ecco così che, per timore di perdere le proprietà loro assegnate, i sudditi normanni si dimostrarono accondiscendenti verso le continue richieste economiche e militari del sovrano: da un lato gli garantirono infatti l'appoggio militare indispensabile per conservare pace e supremazia sul territorio appena conquistato, e dall'altro versarono ingenti gabelle in favore delle casse erariali centrali. Col che la figura del sovrano, che pure si era spogliato del possesso e del godimento diretto di gran parte dei latifondi inglesi, venne ben presto a crescere in potere e ricchezza.

### 3. Tenure e seisin

L'insieme dei diritti di godimento, concessi ai sudditi normanni dal nuovo sovrano, prese il nome di *tenure*. Già l'analisi etimologica del termine *tenure* vale a far luce su portata ed ambito applicativo dell'istituto in esame: *tenure*, dal latino *tenere*, ovverosia conservare.

Con la *tenure* veniva assegnato in godimento un bene, con obbligo all'assegnatario di custodia (tenere o conservare il bene) in nome e per conto del legittimo proprietario. Nel caso di specie, per conto del sovrano.

Nell'assetto tipico della *tenure*, si incardina il peculiare rapporto fiduciario che lega il *lord* al *tenant*: un rapporto fondato sul *service* o *incident* (prestazione), cui il sottoposto è tenuto in favore del superiore.

Il *tenant* è dunque il destinatario dell'investitura feudale; in virtù di tale investitura, egli ha il diritto e l'obbligo di custodire diligentemente il bene affidatogli. Il *lord* d'altro canto è il signore feudale.

Al riguardo occorre precisare che, mentre in origine si qualificava *lord* esclusivamente il sovrano, a seguito dell'affermarsi del feudalesimo, si ampliò gradualmente la categoria in esame. Ed infatti già a partire dal XII secolo venne utilizzato il termine *lord* per indicare in generale tutti i signori feudali, che fossero stati insigniti di un qualunque titolo nobiliare.

Il *lord* era dunque il titolare di un diritto di godimento sul feudo, di cui lo stesso poteva liberamente disporre in favore di terzi, salvo parere contrario del sovrano. Il procedimento di sub-infeudazione tra il *lord* e il sottoposto (in analogia rispetto a quanto accadeva in Europa continentale tra vassalli e valvassori, valvassori e valvassini, etc.) era ammissibile a patto che fosse possibile suddividere il feudo originario in parti minori, al fine di ottenere un diritto di godimento di portata inferiore rispetto a quella oggetto dell'investitura originaria.

Nell'eventualità di un'offesa perpetrata dal *tenant* in danno al *lord*, ovvero di una non corretta esecuzione del *service* pattuito, o di morte senza discendenza, in base alla *doctrine of escheat*, i feudi venivano immediatamente revocati per tornare nel possesso e nella disponibilità del *lord* di grado superiore e, in casi di particolare gravità, direttamente del sovrano. Una simile previsione, avente ad oggetto l'immediata revoca dei fondi per ordine e volontà del *lord*, senza necessità di previo processo disciplinare, chiarisce l'obiettivo ultimo della Corona: spronare i sudditi a svolgere al meglio il loro compito di custodia, attraverso la minaccia costante della confisca da parte del sovrano dei beni affidati.

Queste le basi su cui si fonda l'istituto della proprietà immobiliare nella *common law* inglese. Ed infatti, ancora alla data odierna, l'intero territorio insulare è di proprietà della Corona, ed i sudditi sono titolari di un semplice diritto di godimento sui terreni originariamente assegnati loro con investitura, nell'ambito del processo sopra descritto di *subinfeudation*<sup>2</sup>.

#### 4. Subinfeudation e substitution

La *subinfeudation*, che in origine trovava giustificazione nel *service*<sup>3</sup> prestato dal *tenant* in favore del *lord*, si trasformò ben presto una vera e propria vendita dietro corrispettivo in denaro. Per arrestare il commercio

<sup>2</sup> Cfr. M.D. PANFORTI, *La vendita immobiliare nel sistema inglese*, Giuffrè, Milano, 1992, p. 17; A. MIRANDA, *Il testamento nel diritto inglese, fondamento e sistema*, Cedam, Padova, 1995, p. 46.

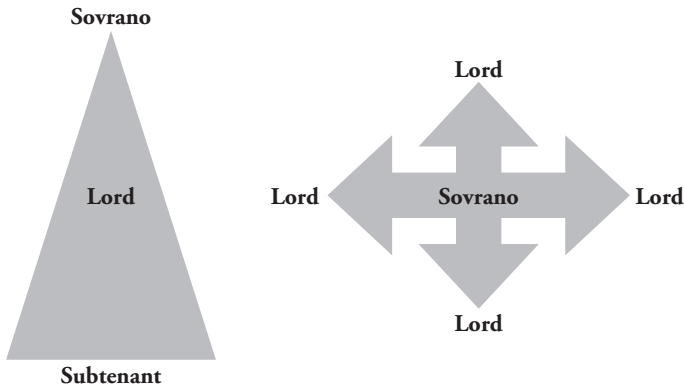
<sup>3</sup> Prestazione in natura.

delle signorie fondiarie, la *Magna Charta* del 1217 proibì l'alienazione di parte del feudo nell'ipotesi in cui la restante parte non fosse stata da sola sufficiente ad assolvere il *service* originario<sup>4</sup>.

Nel caso, ad esempio, in cui la prestazione pattuita tra *lord* e *tenant* prevedesse la consegna di 100 qt di grano, la subinfeudazione sarebbe stata ammissibile solo se il *tenant* avesse potuto da solo garantire la prosecuzione della medesima consegna anche a seguito del frazionamento del fondo originario in più feudi minori.

Tale assetto proprietario rimase in vigore sino al 1290, quando la legge *Quia Emptores* sostituì alla *subinfeudation* la *substitution*. Con la *substitution* l'acquirente subentrava direttamente nella medesima posizione dell'alienante, ed era conseguentemente tenuto al medesimo *service* originario del venditore.

La piramide feudale venne così sostituita da un nuovo rapporto di tipo soggettivo, fondato sull'*intuitus personae* tra il re e ciascun *lord*.



La dottrina delle *tenures* ha subito ulteriori cambiamenti nel corso dei secoli successivi: con il *Tenures Abolition Act 1660* prima, ed il *Law of Property Act 1925* poi, ai differenti *services* allora esistenti è subentrata

<sup>4</sup> *Magna Charta* 1217, c. 32: “free men should not give or sell land without retaining sufficient to perform their service”; cfr. M.D. PANFORTI, *La vendita immobiliare nel sistema inglese*, cit., p. 14; S.F.C. MILSOM, *The Legal Framework of English Feudalism*, in *The American Journal of Legal History*, 1977, p. 119.

un'unica prestazione fungibile, ovvero sia il pagamento in denaro. È così che tutte le *tenures* sono state unificate nella *common socage*.

A tale unificazione ha fatto seguito l'unificazione pure dei diversi titoli di godimento della proprietà terriera sotto il nome di *seisin*<sup>5</sup>. La *seisin* consiste in un diritto di godimento astratto, scisso dalla proprietà e liberamente disponibile dal titolare.

Del tutto peculiare era la tutela legale prevista originariamente per la *seisin*, tutela che si definiva relativa o parziale<sup>6</sup>: le corti regie garantivano infatti al titolare della *seisin* protezione esclusivamente nei confronti dei soli titolari di diritti di grado inferiore. Come dire che, nel conflitto con un *lord* di grado superiore, il titolare della *seisin* non poteva che soccombere.

## 5. Il diritto in estate

La *seisin*, istituto tipico della *common law* anglosassone, costituisce un diritto di godimento senza limiti di durata.

Ancorché teoricamente priva di limiti spazio-temporali, nella realtà degli scambi commerciali la *seisin* fu ben presto scissa in parti minori. Si

<sup>5</sup> T. PLUCKNETT, *A Concise History of the Common Law*, Little, Brown & Co., Boston, 1956, p. 358: “*seisin...is an enjoyment of property based upon title, and is not essentially distinguishable from right*”. L'Autore spiega come la distinzione operata dal diritto romano tra proprietà e possesso (*Digestum*, 41.2.12.1: *nihil commune habet proprietas cum possessione*) sia del tutto ignota al diritto inglese. Cfr. A. CANDIAN, *Propriété*, in *Property-Propriété-Eigentum: corso di diritto privato comparato*, Cedam, Padova, 1992, p. 196, che chiarisce il tenore letterale del termine *seisin*, ovvero sia il potere di trarre profitto da una cosa tramite il semplice possesso o la detenzione materiale; significato assimilabile al concetto di *usus* o di *fructus*, e non già alla somma di entrambi quest'ultimi, come accade invece per la proprietà in *civil law*. La *seisin* è dunque al contempo l'utilità astratta di cui si può essere investiti e l'investitura stessa, per mezzo della quale si ottiene il diritto al possesso e al godimento dei beni.

<sup>6</sup> *Doctrine of relative titles to possession*: ciascun soggetto può agire giudizialmente onde ottenere la tutela del proprio diritto al possesso nei confronti di qualunque terzo, ma soccombe nel conflitto contro colui che sia in grado di esibire un titolo migliore del suo (ad es. un possesso anteriore e pertanto di più lunga durata). E.H. BURN & J. CARTWRIGHT, *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, cit., p. 28; M.P. THOMPSON, *Modern land law*, 3rd ed., Oxford University Press, Oxford, 2006, p. 33; A. MIRANDA, *Il testamento nel diritto inglese, fondamento e sistema*, cit., p. 35.

affermò infatti, già a partire dal XIII secolo, la prassi di frazionare la *seisin* in ragione della durata del diritto di godimento di volta in volta assegnato: la sottocategoria così ottenuta, temporalmente limitata, prendeva il nome di *estate*. L'*estate*, ovverosia un diritto di godimento a tempo, dalla durata variabile (un anno, dieci, venti, etc. anni, o persino legata alla durata della vita del beneficiario).

Anche l'*estate*, al pari della *seisin*, configura un concetto astratto<sup>7</sup>, elaborato dalla giurisprudenza d'oltremarina allo scopo di assegnare un bene immobile in godimento per un preciso periodo di tempo ad un determinato soggetto. Son stati sin qui elaborati diversi tipi di *estate*, che tra loro si differenziano in termini di durata. *Estate*, dal latino *status*, indica proprio il periodo di tempo durante il quale viene assegnato il possesso di un bene immobile: si distingue in *freehold* (la cui durata è indeterminabile a priori) ed in *leasehold* (dalla durata certa e prefissata)<sup>8</sup>.

Mentre la dottrina delle *tenures* operava dunque una classificazione incentrata sul diverso tipo di *service* dovuto dal suddito al *lord*, la dottrina degli *estates* prestava attenzione esclusivamente alla durata del diritto di godimento di volta in volta concesso.

## 6. *I freehold estates*

Le tipologie di *freehold estates*<sup>9</sup> originariamente esistenti erano tre, ovverosia il *fee simple estate*, il *fee-tail estate* e il *life estate*.

Il *fee simple estate* è l'*estate* di più ampia durata, non soggetto ad alcun limite temporale; è trasmissibile per successione ereditaria in linea retta ed anche in linea collaterale.

<sup>7</sup> W. MARKBY, *Elements of Law considered with reference to principles of general jurisprudence*, Scientia, Aalen, 1980, p. 330: "The English lawyer...first detaches the ownership from the land itself, and then attaches it to an imaginary thing which he calls an estate".

<sup>8</sup> S. ROWTON SIMPSON, *Land Law and Registration*, Cambridge University Press, Cambridge, 1976, p. 30 e ss.

<sup>9</sup> A. GAMBARO, R. SACCO, *Sistemi giuridici comparati*, Utet, Torino, 2002, p. 152; M. LUPOI, *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Giuffrè, Milano, 1971, p. 27 e ss.

Il *fee-tail estate*<sup>10</sup> (ovvero *entailed estate*) è trasmissibile invece esclusivamente per successione in linea retta.

Il *life estate*<sup>11</sup> infine ha durata pari a quella della vita del suo titolare. L'*estate* nel suo complesso si caratterizza, dunque, per la sua natura elastica, capace di ridursi o ampliarsi in conseguenza di eventi contingenti: alla morte del titolare del *life estate*, il bene torna nella disponibilità del titolare dell'*estate* di grado superiore, ovvero sia del titolare del *fee-tail estate* o del *fee-simple estate*. Nell'eventualità in cui questi ultimi vengano a mancare senza eredi, il bene loro assegnato con l'*estate* viene restituito al proprietario originario: il *lord* di grado superiore o il sovrano.

Trattasi evidentemente di una struttura immobiliare complicata e di difficile gestione, che tuttavia è sopravvissuta coi suoi retaggi tipicamente medioevali sin quasi ai giorni nostri. Infatti, la classificazione sopra descritta ha conservato validità ed efficacia sino agli inizi del XX secolo<sup>12</sup>, quando la *Law of Property Act 1925* ha ridotto i *legal estates* alle due sole categorie del *fee simple absolute in possession* (per brevità *freehold*<sup>13</sup>) e del *term of years absolute* (altresì detto *leasehold*), su cui *infra*.

## 7. Freehold e Leasehold

Col termine *freehold estate* si indica un diritto di godimento di portata molto ampia, sia in termini di durata del diritto medesimo che di po-

<sup>10</sup> Dal francese “*taillé*”, ossia tagliato. Le origini del *fee tail* sono da ricondurre alla Legge *De Donis Conditionalibus*, del 1285, la quale permette peraltro di escludere altresì la discendenza femminile dalla successione (nel qual caso si parla di “*tail male estate*”).

<sup>11</sup> La disciplina oggi vigente prevede la possibilità di creare un *life estate* esclusivamente per mezzo di *trust*. Cfr. M. LUPOI, *Trusts*, Giuffrè, Milano, 2001; M. LUPOI, *L'atto istitutivo di trust*, Giuffrè, Milano, 2005; S. HEPBURN, *Principles of Equity and Trusts*, Cavendish Publishing Limited, Newport, 1997.

<sup>12</sup> Con la 1925 *legislation* è stata integralmente rinnovata la materia immobiliare. Questi, nello specifico, gli atti normativi adottati nel 1925: *Settle Land Act*, *Trustee Act*, *Law of Property Act*, *Land Registration Act*, *Land Charges Act*, *Administration of Estates Act*. Cfr. M. HARWOOD, *Modern English Land Law*, Sweet & Maxwell, London, 1982, p. 21 e ss. In mancanza di codificazione, non è stato possibile (sino al LRA 2002) riassumere la disciplina in materia immobiliare all'interno di un testo unico.

<sup>13</sup> Sulla disciplina attualmente vigente in tema di *freehold*, vd. *infra*.

teri concessi con esso al beneficiario; un diritto trasmissibile per atto *inter vivos* o anche *mortis causa*.

*Leasehold estate, lease, demise, tenancy e term of years* sono invece sinonimi, tutti utilizzati per indicare la concessione in godimento di un bene immobile da parte del titolare del *freehold estate (landlord)* a favore di un soggetto (*lessee*) per un periodo di tempo determinato.

Va detto al riguardo che non esiste, nella *common law* inglese, alcuna precisa definizione del *leasehold*. Col che detto istituto è stato elaborato, tanto nei suoi elementi costitutivi quanto nelle sue regole di funzionamento, per via giurisprudenziale e dottrinarie. È così che, in mancanza di classificazioni chiare e precise, l'istituto del *lease* è stato considerato talora parte della materia della proprietà, e talora parte di quella dei contratti<sup>14</sup>. Tale dicotomia è venuta meno allorché, nella seconda metà del XX secolo<sup>15</sup>, al *lessee* è stata riconosciuta la piena disponibilità dell'*estate*: come dire che il *lessee*, per la prima volta, fu autorizzato ad agire in giudizio nei confronti di eventuali terzi per il recupero del suo stesso bene, avvalendosi di un'azione reale assimilabile alla reintegra nel possesso tipica di *civil law*.

Fu con l'introduzione di siffatta tutela specifica a vantaggio del *lessee*, che si realizzò il passaggio del *leasehold* dalla categoria della *personal property* a quella della *real property*.

Ma come classificare oggi il *leasehold*: contratto o proprietà? Recentemente l'*High Court* ha optato per la lettura del *leasehold* in chiave contrattuale<sup>16</sup>:

<sup>14</sup> *Linden Gardens Trust Ltd v Lenesta Sludge Disposals Ltd* [1994] 1 AC 85 at 108 per Lord Browne-Wilkinson: "A lease is a hybrid, part contract, part property"; cfr. *Western Australia v Ward* (2002) 191 ALR 1 at [482] per McHugh J.; *PW & Co v Milton Gate Investments Ltd* [2004] 2 WLR 443 at [73] per Neuberger J.

<sup>15</sup> *Silkdale Pty Ltd v Long Leys Co Pty Ltd* (1995) 7 BPR 14414 at 14427 per Young J.; cfr. PLUCKNETT, *A Concise History of the Common Law*, cit., p. 373. Ulteriore prova del fatto che i *leasehold* siano ritenuti oggi parte della *real property* è la previsione di specifici articoli in tema di *lease* all'interno della *Land Law*: ad es. *Law of Property Act 1925*, s. 15, para.7, *Land Registration Act 2002*, sec. A12.1, *Bruton v London & Quadrant Housing Association* [2001] 1 AC 406, *Prudential Assurance Co. Ltd v London Residuary Body* [1992] 2 AC 386.

<sup>16</sup> *Progressive Mailing House Pty Ltd v Tabali Pty Ltd* (1985) 157 CLR 17 at 29 per Mason J.; *Bruton v London & Quadrant Housing Trust* [2001] 1 AC 406 at 417E-F per Lord Hobhouse of Woodborough.

“A lease or tenancy is a contractually binding agreement, not referable to any other relationship between the parties, by which one person gives another the right to exclusive occupation of land for a fixed or renewable period or periods of time, usually in return for a periodic payment in money. An agreement having these characteristics creates a relationship of landlord and tenant to which the common law or statute may then attach various incidents” (in *Bruton v. London & Quadrant Housing Trust* [2001] 1 AC 406 at 413E-F).

Questa chiara definizione, vale non solo a fugare ogni dubbio sulla natura contrattuale del *lease*, ma altresì per individuarne i requisiti di legge. Il *leasehold* deve infatti necessariamente prevedere:

- 1) la *exclusive possession*<sup>17</sup>: il diritto all’uso esclusivo della proprietà, suscettibile di tutela nei confronti di qualunque terzo (ivi compreso il *landlord*).

Come si legge infatti in *Street v. Mountford*<sup>18</sup>:

“There can be no tenancy unless the occupier enjoys exclusive possession; but an occupier who enjoys exclusive possession is not necessarily a tenant. He may be owner in fee simple, a trespasser, a mortgagee in possession, an object of charity or a service occupier. To constitute a tenancy the occupier must be granted exclusive possession for a fixed or periodic term certain in consideration of a premium or periodic payments. The grant may be express or may be inferred where the owner accepts weekly or other periodic payments from the occupier”.

Resta comunque salva la facoltà per il *landlord* di accedere al bene, ispezionarlo, ripararlo o migliorarlo. L’esercizio di siffatti diritti non crea infatti alcun pregiudizio al *lessee*, il cui possesso assoluto, libero da interferenze altrui, è sempre garantito.

- 2) il *fixed or periodic term certain*: il *leasehold* deve cioè avere un inizio ed una fine certi.

<sup>17</sup> L’*exclusive possession* non basta da sola a creare un *leasehold estate*, dovendo sussistere pure gli altri requisiti citati: *Street v Mountford* [1985] AC 809.

<sup>18</sup> *Street v. Mountford* [1985] 2 All E.R. 289; cfr. D. YATES, A.J. HAWKINS, *Landlord and Tenant Law*, Sweet & Maxwell, London, 1986, p. 15 e ss.

Nel rispetto di questo requisito, le parti sono libere di pattuire qualunque durata per il *lease*<sup>19</sup>: molto comuni sono i *lease* della durata di 999 anni per gli edifici interi, e quelli di 99 anni<sup>20</sup> per appartamenti separati. Il *lease* può anche avere durata discontinua (*timeshare lease*<sup>21</sup>) o essere sottoposto a condizione risolutiva<sup>22</sup>.

Alla scadenza del contratto, il *lessee* ha il diritto di chiederne la rinnovazione; la rinnovazione non opera infatti in via automatica per effetto della prosecuzione del possesso del conduttore, dovendo invece essere espressamente concordata tra le parti<sup>23</sup>:

- 3) il *periodical payment o rent*: il *lessee* deve corrispondere al *landlord* un canone periodico in denaro o in qualsiasi altra forma scelta concordamente dalle parti.

L'ammontare del *quantum* dovuto può subire variazioni dipendenti dal valore dell'inflazione nazionale<sup>24</sup>. Va sottolineato al riguardo come il

<sup>19</sup> Il *lease* di durata maggiore di cui si sia avuta sinora notizia ha ad oggetto le *Column Barracks* di *Mullingar*, nella *County Meath* in Irlanda ed è stato pattuito per la durata di 10 milioni di anni a partire dal 3 dicembre 1868; K. GRAY, S.F. GRAY, *Elements of Land Law*, Oxford University Press, New York, 2005, p. 477. I *lease* più lunghi sono in genere quelli irlandesi, tanto che a Belfast è tuttora possibile imbattersi in contratti registrati di 10.000 anni.

<sup>20</sup> Il limite dei 99 anni deve la sua durata alla cd. *Rule Against Perpetuities*: una regola della *common law* anglosassone volta precisamente a prevenire che la proprietà possa essere legata ad un medesimo soggetto per un tempo eccessivamente lungo. Nello specifico tale regola vuole impedire che attraverso l'utilizzo indiscriminato di *leasehold* e *trust*, un soggetto possa disporre della proprietà immobiliare per un tempo illimitato, anche successivo alla sua stessa morte, limitando in tal modo la libera disponibilità del bene in capo agli eredi o aventi causa.

<sup>21</sup> *Cottage Holiday Associates Ltd v Customs and Excise Commissioners* [1983] QB 735E-F.

<sup>22</sup> La sottoposizione del contratto di *leasehold* a condizione risolutiva espressa non impedisce l'esclusività del possesso del *tenant*.

<sup>23</sup> Il *tenant* che non libera l'immobile alla scadenza del termine contrattualmente previsto, prende il nome di "*tenant on sufferance*". In caso di rinnovazione del contratto di *leasehold*, le parti possono decidere di sottoscrivere un nuovo contratto (con nuovi termini di durata e canoni periodici) ovvero possono conservare le medesime condizioni precedentemente in uso.

<sup>24</sup> *Lord Inchquin v Lyons* (1887) 20 LR Ir 474: la Corte stabilì in questo caso che l'aumento del valore dovuto ad inflazione non potesse portare allo scioglimento del contratto di *leasehold*; *Trustees of JW Childers Will Trust v Anker* [1996] 1 EGLR 1 (in ana-

canone di locazione non configuri affatto un elemento essenziale del contratto di *leasehold*<sup>25</sup>, potendo infatti essere sostituito da prestazioni di natura non economica.

### 8. Repertoriazione

Per tutto quanto detto sopra, non si è affatto avvertita in Gran Bretagna, sino alla fine del XX secolo, alcuna esigenza di repertoriare in maniera completa ed accurata i feudi esistenti, con le loro rispettive assegnazioni ed alienazioni.

Considerato infatti che il sovrano era ed è sempre rimasto l'unico proprietario di tutti i terreni e feudi esistenti, ai *lord* non restava che curare diligentemente la semplice conservazione degli atti di investitura feudale: i cd. *deed*. Solo la valida esibizione del *deed* avrebbe infatti potuto provare il diritto di godimento con esso assegnato.

Era questo un sistema probatorio che prevedeva una sorta di cartolarizzazione dei diritti in campo immobiliare: un sistema accettabile, nonostante le peculiari sue complessità, nei tempi antichi, allorchè i passaggi di proprietà erano pochi e di pubblica conoscenza. Con l'intensificarsi dei trasferimenti immobiliari dell'epoca moderna, invece, tale sistema si è rivelato viepiù pregiudizievole, posto che rendeva necessarie lunghe e costose ricerche a carico del compratore. Basti dire che, in occasione di un trasferimento immobiliare, occorreva ricostruire *ex tunc* l'intera sequenza dei passaggi di titolarità, sino ad arrivare al sovrano, o quanto meno ad un possesso ininterrotto capace di giustificare la titolarità in forza di usucapione.

Una *probatio* diabolica, non più tollerabile nel XXI secolo.

Ed infatti, fino alla data di entrata in vigore della riforma 2002 (*rectius*, sino al 2012 avuta considerazione pure del termine decennale previ-

logia alla rivalutazione Istat introdotta in Italia per i contratti di locazione ben più tardi, con legge del 27.7.1978 n. 392).

<sup>25</sup> *Street v. Mountford* [1985] 2 All E.R. 289; *Radaich v Smith* (1959) 101 CLR 209; *Burns v Dennis* (1948) 48 SR (NSW) 266; *Re British American Oil Co Ltd and De-Pass* (1960) 21 DLR (2d) 110; *Hayes v Seymour-Johns* (1981) 2 BPR 9366; *Fatac Ltd v Commissioner of Inland Revenue* [2002] 3 NZLR 648.

sto dallo stesso LRA 2002<sup>26</sup> per implementare la legge in maniera graduale) si applicava in Inghilterra e Galles la procedura prevista dal *Land Registry Act* del 1864 (con le sue successive modifiche del 1875, 1897, 1922 e 1925): la parte venditrice predisponeva cioè, e sottoscriveva, il contratto di compravendita in forma scritta, lo muniva di sigillo (in origine in cera lacca, poi soppiantato da un bollino rosso adesivo acquistabile in cartoleria) e consegnava il tutto alla parte acquirente<sup>27</sup>. Per assicurare l'originarietà del titolo, la consegna avveniva alla presenza di testimoni, e il *contract* veniva redatto in doppio originale su una medesima pergamena, poi strappata a metà così che ciascuna parte ne potesse conservare un mezzo originale<sup>28</sup>.

Nel corso dei secoli, è subentrata una nuova procedura di trasferimento immobiliare, la cd. *completion*: il venditore consegnava al compratore il *deed* in forma scritta, debitamente sottoscritto e munito di sigillo, unitamente ai *title deed* attestanti i precedenti passaggi di proprietà, ed il compratore pagava il prezzo pattuito in contratto.

Con la *completion*, il *deed* sostituì il *contract* nella regolamentazione dei rapporti tra le parti, e divenne l'unica prova documentale dell'avvenuto trasferimento immobiliare.

Ancorché più agile e snella, la procedura restò pur sempre inadeguata per i tempi moderni, in quanto non capace di garantire certezza, trasparenza e celerità ai trasferimenti, né di apprestare alcuna forma di tutela nell'eventuale smarrimento del *deed* cartaceo, né, infine, di ridurre le consistenti spese di ispezione necessarie per procedere all'acquisto<sup>29</sup>.

Ecco perché, alle soglie del XXI secolo, è stata istituita una commissione parlamentare per innovare e modernizzare regole, prassi, procedure e strumenti operativi in materia. Ed infatti il *Land Registration Act 2002*

<sup>26</sup> *Land Registration Act 2002*.

<sup>27</sup> In base al *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989*, il *deed* deve essere “*signed, attested and delivered*”.

<sup>28</sup> Solo ricomponendo l'intero titolo cartaceo, era dunque possibile accertare l'originarietà dello stesso.

<sup>29</sup> Parte venditrice non era affatto tenuta, nel sistema di *conveyancing* pre LRA 2002, a render noti all'acquirente vincoli o diritti di godimento a carico dell'immobile. Di contro, in assenza di garanzie legali, spettava esclusivamente all'acquirente l'onere di verificare lo stato di fatto in cui si trovava il bene: pertanto, *caveat emptor*.

ha integralmente modificato il sistema di repertoriazione e di trascrizione immobiliare, al preciso scopo non solo di porre il sistema anglosassone al passo coi tempi vigenti, ma addirittura di superare ogni altro sistema contemporaneo quanto a modernità, innovazione tecnologica e tutela dei diritti.

È stato così attuato il passaggio repentino da un sistema ancora medioevale, fondato su prove testimoniali e improbabili ricerche documentali, all'attuale sistema di registrazione immobiliare inglese, rapido, telematico e pubblicamente accessibile.

### 9. *First registration*

Va da sé che, nella totale mancanza di qualunque forma di repertoriazione in campo immobiliare, l'introduzione della registrazione di *freehold* e *leasehold estate* (oltre che dei vari titoli di godimento di cui *infra*) dovesse avvenire gradualmente, sia allo scopo di testare strumenti e procedure di nuova introduzione, sia per evitare un eccessivo sovraccarico di lavoro negli uffici del *Land Registry*.

È stata così introdotta la registrazione inizialmente nella sola contea di Londra, per poi estendersi, a decorrere dal 1° dicembre 1990, all'intero territorio di Inghilterra e Galles. Ciò non significa tuttavia che a far data dal 1990 siano in effetti stati repertoriati tutti i territori esistenti. La registrazione obbligatoria interessava infatti i contratti indicati *ex lege*: contratti di compravendita di *freehold estate*, locazioni di durata superiore ai ventun anni o contratti di locazione già in corso ma con una durata residua superiore ai ventun anni.

La registrazione obbligatoria per la contea londinese riguardava cioè, in origine e sino al 1° aprile 1998, i soli contratti a titolo oneroso, rimanendo invece espressamente esclusa nei casi di trasferimenti immobiliari per effetto di donazione, di contratti conclusi da rappresentante o per persona da nominare, di *mortgage* o di trasferimenti per ordine del giudice.

In tale contesto si è inserita la riforma del 2002, che, oltre ad estendere la *registration* immobiliare all'intero regno, ha altresì introdotto la possibilità di registrare nuovi ed ulteriori trasferimenti, da distinguere tra

quelli soggetti a registrazione facoltativa e quelli soggetti a registrazione obbligatoria.

### 10. La registrazione facoltativa

In ottemperanza all'antico brocardo secondo cui *prior in tempore, potior in iure*, il LRA 2002 ha introdotto la registrazione facoltativa di alcuni titoli di godimento allo scopo di ottenere tutela contro eventuali future pretese di terzi. Tale tipo di trascrizione, cd. *voluntary registration*, può pertanto essere richiesta in caso di:

- *discontinuous lease*: contratto di locazione di durata non continuativa, assimilabile alla multiproprietà;
- *franchises*: concessioni regie (di origine feudale e ancora in uso) con cui viene data autorizzazione ad istituire un mercato o una fiera e a riscuotere i pedaggi su alcuni ponti pubblici;
- *profit a prendre in gross*: diritto di appropriarsi e godere dei frutti e delle risorse naturali del territorio, nello specifico diritto di pascolo, di caccia, di pesca in acque private, di taglio della legna ad uso combustibile e di raccolta di prodotti della terra o minerali;
- *Crown Land*: diritto che viene riconosciuto dal LRA 2002 a vantaggio della Corona, cui è riconosciuta la proprietà demaniale (*demesne land*<sup>30</sup>) e di alcuni beni ulteriori in *fee simple absolute in possession*;
- *territorial waters*: acque adiacenti il mare territoriale.

Per tutti i casi sopra elencati, è ora possibile procedere alla registrazione facoltativa. Anzi, è lo stesso governo centrale a promuovere tale forma di registrazione mediante l'introduzione di sconti a favore di chi vi provveda<sup>31</sup>. Ciò all'evidente scopo di ottenere un quadro accurato e il più completo possibile dell'intero patrimonio immobiliare.

<sup>30</sup> Le proprietà mai assegnate dalla Corona a terzi sotto forma di *estate* sono confluite nell'alveo della proprietà demaniale, tra cui rientrano la zona costiera inglese e gallese (ad esclusione dei tratti concessi a privati), le proprietà restituite alla Corona per mancanza di eredi diretti e quelle mai alienate né assegnate dalla Corona, oltre ai ducati reali di *Cornwall* e *Lancaster*.

<sup>31</sup> I *Land Registration Fees Order 2006* (SI 2006/1332) hanno previsto una riduzione del 25% sull'imposta di registrazione per chi provveda alla *voluntary first registration*.

Peraltro, il legislatore del 2002 ha previsto pure la possibilità di registrare (nelle forme di *notice*) i contratti di *leasehold* di durata triennale, così incrementando ulteriormente la trasparenza nel mercato immobiliare<sup>32</sup>.

### 11. La registrazione obbligatoria

La registrazione obbligatoria dei titoli di godimento, così come introdotta dal LRA 2002, è prevista nelle seguenti ipotesi:

- *transfer of a qualifying estate*: registrazione di tutti gli estate in *freehold* o in *leasehold*, già in corso e con almeno sette anni residui prima della scadenza del contratto. In questi casi la registrazione è obbligatoria, sia che il godimento sia stato concesso a fronte di corrispettivo, sia nel caso di donazione, di ordine giudiziale o di concessione in godimento per volontà del rappresentante legale; sono invece esenti dall'obbligo di registrazione il trasferimento del contratto originario *mortis causa*, l'apposizione di un termine per il saldo finale del *mortgage* costituito per *demise* o *sub-demise*<sup>33</sup> e il caso di fusione tra due contratti di locazione successivi;

<sup>32</sup> In base alla disciplina di cui al *LPA 1925* accadeva frequentemente che il compratore venisse a conoscenza di un contratto di locazione già in corso solo dopo la conclusione della *conveyance*: in tal caso, al compratore non era più possibile né recedere dalla contrattazione in quanto già validamente conclusa, né ottenere una riduzione del prezzo di acquisto in considerazione del mancato godimento del bene che gliene derivava per un periodo massimo di ventun anni. L'unica via per evitare di incorrere in situazioni di tal fatta, era quella di eseguire delle ispezioni quanto più accurate possibile *in loco* oltre che presso i registri immobiliari; così facendo, il compratore avrebbe ottenuto inoltre la possibilità di agire successivamente, nell'eventualità di una scoperta a posteriori di un contratto di locazione sull'immobile acquistato, nei confronti del proprio legale per ottenere il risarcimento danni a titolo di responsabilità professionale. La registrazione di un numero maggiore di contratti di locazione, permette inoltre di conoscere i prezzi in uso nel mercato, evitando così l'affidamento alle tabelle ed ai prezzari di provenienza dagli agenti immobiliari.

<sup>33</sup> *Land Registration Act 2002*, section 4(4)(a): "assignment of a mortgage term". I *mortgage* per *demise* o per *sub-demise* sono stati aboliti dal *LRA 2002* (che ammette la creazione esclusivamente di *mortgage* legali); tuttavia rimangono in vita quelli sorti anteriormente alla data di entrata in vigore della riforma, che possono pertanto essere registrati a

- tutti i contratti costitutivi di *leasehold* di durata superiore ai sette anni, stipulati dopo il 2002. La registrazione obbligatoria è stata introdotta con riguardo al contratto costitutivo del *leasehold estate* sin dal 1925. Occorre però precisare che mentre il LRA 1925 prescriveva la trascrizione dei soli *leasehold* di durata superiore ai ventuno anni, la riforma del 2002 ha allargato l'obbligo di registrazione, riducendo il limite temporale da ventuno a sette anni. Come dire che un numero ben maggiore di contratti rispetto al secolo passato deve ora essere registrato in Gran Bretagna, a pena di nullità. Tale previsione ha permesso così di rendere conoscibili ai terzi molti contratti di locazione ad uso commerciale (*business lease*), in genere stipulati per periodi inferiori ai ventuno anni (e quindi sostanzialmente invisibili nel vecchio sistema di repertorizzazione). Ha altresì reso possibile la diretta e aggiornata conoscenza dei prezzi di mercato, pubblicati unitamente al relativo contratto;
- i *reversionary lease*, ovvero sia quei *leasehold* in cui *ex contractu* sia prevista una data di immissione nel possesso di almeno tre mesi successiva rispetto a quella di stipulazione del contratto stesso. Lo scopo perseguito dal legislatore è, in questo caso, di immediata evidenza: tutelare contro il rischio di acquisto di un bene vincolato al *lease* in favore di terzi, altrimenti non conoscibile<sup>34</sup>;
- il *right to buy*, ovvero sia il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore ai sensi della *Part V dell'Housing Act 1985*.

L'obbligo di registrazione così introdotto apre al contempo ad una maggiore trasparenza nel mercato immobiliare, in cui prezzi correnti e vincoli esistenti divengono di pubblico dominio, ed altresì al più efficace controllo dell'erario centrale.

discrezione delle parti. La costituzione per *demise* ha ad oggetto un *freehold estate* e si realizza per mezzo della creazione di un contratto di locazione che autorizza parte creditrice ad entrare immediatamente in possesso dell'immobile in caso di mora del debitore. La costituzione per *sub-demise* riguarda i *leasehold estate* ed avviene anch'essa sotto forma di creazione di un contratto di locazione tra *mortgagee* e *mortgagor*.

<sup>34</sup> In base al *Land Registration Act 1925, section 70(1)(k)*: "*leases granted for a term not exceeding twenty-one years*", i *reversionary lease* rientrano nella categoria degli *overriding interest*, soppressi dalla riforma del 2002.

## 12. *I conveyancers*

La riforma del 2002 ha portata ben più ampia rispetto all'introduzione della registrazione facoltativa ed obbligatoria dei *title* immobiliari sull'intero territorio inglese. Si tratta infatti di una riforma epocale, che attraverso il repentino passaggio ad internet imposto dalla riforma stessa, ha reso necessario l'ammodernamento non solo di regole e procedure, ma addirittura dell'intera classe dei *solicitor*.

Va detto al riguardo che sin dal XIII secolo esistono in Gran Bretagna due distinte professioni forensi: i *barrister*, ovverosia coloro che sono autorizzati al dibattimento innanzi alle giurisdizioni superiori, e che non possono avere alcun contatto diretto col cliente, e i *solicitor*, che, al contrario, intrattengono rapporti con l'assistito e ne curano la difesa sia nelle giurisdizioni inferiori che nelle pratiche di ordinaria amministrazione, ovverosia nelle questioni successorie, familiari ed altresì nelle pratiche immobiliari. Ancorché tale bipartizione sia stata superata dal *Courts and Legal Services Act 1990*, di fatto le competenze continuano a rimanere ancor oggi separate. E pertanto spetta ai *solicitor* il compito di ispezionare immobili e registri, per poi predisporre i contratti di compravendita immobiliare.

Tale competenza specifica dei *solicitor*, peraltro già ridotta dalla legge del 1990 (che abolendo il monopolio dei *solicitor* in campo immobiliare, ha creato la nuova categoria degli *authorised conveyancing practitioners*, ovverosia soggetti specificamente autorizzati ad assistere le parti nella conclusione dei contratti in materia immobiliare), è stata ulteriormente limitata dal LRA 2002.

In uno con la telematicizzazione delle procedure di compravendita immobiliare, che hanno reso facile e immediato compiere le necessarie ispezioni sull'immobile in vista dell'acquisto, è stata infatti introdotta la possibilità per tutti i cittadini di chiedere l'accesso diretto al registro telematico per curare in proprio la compravendita, divenendo così *conveyancer* abilitati: è la cd. "*DIY conveyancing*" ("*do it yourself conveyancing*"), ovvero la compravendita fai da te<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> P. SPARKES, *A New Land Law*, Hart Publishing, Oxford, 2003, p. 117; R. ABBEY, M. RICHARDS, *Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002*, New York, Oxford University Press, 2002, p. 114.

Col che è evidente che il raggio d'azione sia dei *solicitor* che dei *conveyancing practitioners* si sia consistentemente assottigliato.

### 13. La registrazione telematica: la *cd. e-conveyancing*

Gli obiettivi dichiarati<sup>36</sup> della riforma del 2002 sono quello di creare un sistema normativo al passo con quelli moderni già esistenti all'estero, garantire l'eshaustività dei registri immobiliari, informatizzare il sistema di registrazione, fornire una piattaforma per la conclusione *on-line* dei contratti di compravendita e di locazione immobiliare, assicurare l'accesso pubblico ai registri immobiliari non solo a scopo consultivo ma altresì per inserire annotazioni, trascrizioni, etc. Ecco spiegato l'appellativo di *e-conveyancing*, ovverosia *conveyancing* dell'era digitale.

Con l'*e-conveyancing*, ispezioni dei registri, formazione delle bozze e del successivo contratto, scambio e sottoscrizione di quest'ultimo e sua registrazione, in breve tutte le fasi della procedura di compravendita, si svolgono *on-line*. I documenti in formato cartaceo sono stati sostituiti da quelli in formato elettronico, è stato creato un *server* informatico del *land registry* e organizzato un *network* dei registri immobiliari e del NLIS<sup>37</sup> per lo scambio di informazioni in tempo reale; sono stati infine predisposti un sistema di certificazione delle firme digitali ed uno di riconoscimento dei *conveyancers* abilitati.

Modifiche volte a introdurre un pregnante controllo diretto sull'*e-conveyancing*, in tutte le sue fasi, da parte dell'ufficio del conservatore dei registri immobiliari, per eliminare definitivamente la possibilità stessa di *registration gap*<sup>38</sup> e, quindi, il pericolo di vendita a favore di terzi. Oltre ovviamente a garantire maggiori introiti per le casse statali, che percepiscono così i tributi di registrazione non più solo in caso di trasferimento di *registered land*, bensì in caso di compravendita di qualunque *title*.

<sup>36</sup> *HM Land Registry, Quinquennial Review, London 2001.*

<sup>37</sup> *NLIS* sta per *National Land Information Service*: è un sistema telematico che permette di effettuare le visure *on-line* su tutti i registri immobiliari contestualmente. È possibile consultare la pagina *web* del *NLIS*, all'indirizzo <http://www.nlis.org.uk/>.

<sup>38</sup> Col termine *registration gap* si fa riferimento allo stacco temporale tra il momento in cui viene concluso il contratto di compravendita e quello, successivo, in cui viene registrato il titolo di proprietà a nome dell'acquirente.



## Gli Autori

ALBERTO BREGOLI è professore ordinario di Diritto privato nell'Università di Modena e Reggio Emilia, dove insegna presso la Facoltà di Economia "Marco Biagi". Ha pubblicato monografie ed articoli, soprattutto in tema di diritto delle obbligazioni e dei contratti e di diritto della responsabilità civile.

ISABELLA FERRARI è dottore di ricerca e titolare di assegno di ricerca in Diritto privato comparato. Dal 2004 svolge attività di ricerca in materia sia in Italia che all'estero (Harvard Law School; London School of Economics; Peking University; Leyden University; Freie Universität Berlin e Universität Heidelberg). Dal 2012 è lecturer nell'ambito del Progetto Jean Monnet finanziato dall'Unione Europea per i corsi di adozione internazionale e di diritto di famiglia europee.

ROBERTO MASONI, magistrato ordinario dal 1991, esercita le funzioni giudiziarie presso la sede centrale del Tribunale di Modena, da tempo occupandosi in forma prevalente del contenzioso locatizio (giudizi *ex art. 447 bis* c.p.c. procedimenti di sfratto, ingiunzioni su convalida). Dal punto di vista dottrinale, con saggi, articoli, note a sentenza ed interventi a convegni e lezioni post-universitarie, ha visitato le più varie tematiche del diritto processuale civile, approfondite nell'ambito della propria attività professionale. Provvedimenti da lui redatti sono stati pubblicati sulle principali riviste giuridiche italiane.

PAOLO MUNDICI è esperto in questioni locatizie e condominiali. Insegna nei corsi propedeutici di preparazione per gli amministratori condominiali organizzati dall'ASPPI-Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari di Modena. Ha organizzato numerosi convegni locali e nazionali in tema di locazione e condominio.

MARIA DONATA PANFORTI è professore ordinario di Diritto comparato presso il Dipartimento di Educazione e scienze umane dell'Università degli studi di Modena e Reggio e Emilia. Fa parte del Consiglio direttivo della International Society of family Law. La sua attività di ricerca si concentra sul diritto delle famiglie e dei minori con particolare riferimento agli aspetti patrimoniali e all'armonizzazione delle discipline nazionali.

FRANCESCO PIGHI è ricercatore di diritto privato comparato nell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia. Esercita la professione di avvocato ed è TEP - Trustee and Estate Practitioner - presso la omonima Society di Londra. È autore di diverse pubblicazioni sul diritto dei trust.

GIORGIO PIGHI è Professore associato di Diritto penale nel Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Modena e Reggio Emilia. Dal 2004 è Sindaco della città di Modena. Dal 2009 è Presidente del Forum italiano per la sicurezza urbana ([www.fisu.it](http://www.fisu.it)). È autore di “‘Permesso’ e ‘norme’ nella disciplina penale dell’abuso edilizio. Il permesso di costruire tra governo del territorio e interpretazione sostanzialistica” (Giuffré, 2003); “Sicurezza, legalità e coesione sociale. Governo locale e prevenzione dell’insicurezza nella politica modenese” (Franco Angeli, 2006); “Le migrazioni negate. Clandestinità, rimpatrio, espulsione, trattamento” (Franco Angeli, 2008).

CINZIA VALENTE è dottore di ricerca in Diritto privato comparato e docente a contratto presso il Dipartimento di Studi Linguistici e Culturali dell'Università di Modena e Reggio Emilia. Attualmente collabora con l'Università di Palermo alla ricerca, finanziata dalla Comunità Europea, “*ADR and decision making processes on the light of European civil mediation: a comparative analysis of the European Union Directive standards*”; è autrice di diversi articoli in tema di scioglimento del matrimonio nelle *cross-border families*.

# Indice

## Abitare. Contratti e tutela giudiziaria

- 5 *Introduzione*  
MARIA DONATA PANFORTI
- 7 Opponibilità della locazione nella rottura  
del rapporto “familiare”  
ALBERTO BREGOLI
- 23 Coniugi e coabitanti: il diritto di assegnazione  
della casa familiare nel sistema inglese  
CINZIA VALENTE
- 41 Le locazioni ed i cittadini extracomunitari:  
la cessione onerosa di alloggio a migranti irregolari  
GIORGIO PIGHI
- 57 *Il trust.*  
Uno strumento per la gestione dei beni di famiglia  
FRANCESCO PIGHI
- 71 Registration: il sistema inglese della trascrizione immobiliare  
ISABELLA FERRARI
- 91 La nullità delle locazioni non registrate nella  
legge finanziaria 2004. Le incertezze interpretative  
ROBERTO MASONI
- 113 La casa familiare fra proprietà e contratto.  
Un percorso di diritto comparato  
MARIA DONATA PANFORTI
- Appendice*
- 125 L'adempimento tardivo nelle locazioni:  
art.1453 c.c. e artt.5 e 55 l'ex 392/78  
PAOLO MUNDICI
- 139 Gli autori

Finito di stampare  
nel 2013







In un'epoca caratterizzata dalla globalizzazione e dagli spostamenti delle persone – migranti o semplici viaggiatori – la questione della casa acquista caratteri inediti e ambivalenti: punto di riferimento individuale, strumento di integrazione sociale, espressione di concezioni culturalmente e giuridicamente diverse. I saggi raccolti in questo volume dibattono della casa familiare e delle sue vicende così come affrontate dal diritto contemporaneo, anche se non mancano riferimenti all'esperienza storica.

Il C.Æ.DI.C. Centro Æmilia di Diritto Comparato, fondato a Modena dalla Prof.ssa Maria Donata Panforti e dal gruppo di ricerca dalla stessa diretto, si occupa dello studio e dell'analisi su base comparata delle più rilevanti ed attuali tematiche giuridiche e sociali. Attraverso la collaborazione con docenti e professionisti del settore, italiani e stranieri, il C.Æ.DI.C. raccoglie ed offre una panoramica globale dello sviluppo del mondo contemporaneo.

**Con il contributo del Dipartimento di Educazione e Scienze Umane  
dell'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia**

isbn 978-88-7000-612-4



9 788870 006124

€ 15,00 i.c.