

Il diritto sulle proprietà immobiliari in Inghilterra è più complesso che in Italia

Compro casa, è mia, ma non assolutamente

di Rocco Franco

Le operazioni di compravendita immobiliari in Inghilterra, che il cambio Euro Sterlina ha reso così appetibili, subiscono talvolta un freno a causa della complessità dei principi di diritto inglese applicabili. Tuttavia la familiarità delle linee guida del procedimento di acquisto e del sistema giuridico anglosassone dovrebbe contribuire a fugare qualsiasi dubbio in merito. Il primo elemento di diffidenza deriva dalla concezione stessa del diritto di proprietà al quale è estraneo il principio di assolutezza fisica e temporale così caro alla tradizione giuridica italiana.

In Inghilterra gli immobili, di diritto, appartengono alla Corona che concede al singolo la titolarità di un interesse giuridicamente rilevante più o meno esteso nel tempo, cui sono connesse determinate facoltà. L'interesse giuridicamente protetto è suddiviso in due categorie: *freehold* e *leasehold*. La seconda originata e quindi subordinata alla prima.

Il *freehold* è il titolo di proprietà più ampio: solo teoricamente limitato nel tempo così da segnare la presenza della Corona, esso è trasmissibile all'infinito dal titolare *landlord*, (il cui diritto fu concesso dalla Corona) sia *inter vivos* che *mortis causa* in conformità di disposizioni testamentarie del *de cuius* titolare dell'interesse oppure, in assenza di valido testamento, in virtù delle regole fissate dalla legge per la successione *ab intestato*. Ove manchino soggetti aventi diritto all'*estate* (patrimonio ereditario), la titolarità dell'immobile torna alla Corona.

Il *leasehold*, di contro, è stato definito (*Woodfall's Law of Landlord and Tenant*) come "concessione del diritto al possesso esclusivo di un bene immobile per un periodo di tempo determinato, inferiore a quello che il cedente ha sullo stes-



Rocco Franco

so bene". Originato dal più ampio *freehold*, ha un limite temporale che ne distingue la portata e lo subordina a quest'ultimo. Ne consegue che il *leaseholder*, non è avente causa dalla Corona, bensì dal cosiddetto *landlord*. La definizione permette altresì di enucleare nel "possesso esclusivo" e nel "termine di durata" elementi essenziali dell'istituto. Il diritto di usare l'immobile con esclusione di tutti gli altri può tuttavia essere eccezionalmente limitato concedendo accesso al *landlord* in determinate e straordinarie circo-

stanze (ad esempio, per controllare lo stato di manutenzione dell'immobile). Il rapporto di subordinazione o se si vuole la natura "derivata" della fattispecie *leasehold* spiega altresì perché l'acquisto di una *house* ossia, di una casa unica, che per definizione manca delle caratteristiche qui di seguito ad indicarsi, l'acquisto sarà più frequentemente di *freehold*.

Ove si intenda acquistare un appartamento in uno stabile, si acquista sempre *leasehold*. In particolare il frazionamento in appartamenti all'interno di un unico edificio consente al *landlord* di mantenere la proprietà delle parti comuni sotto forma di *freehold* concedendo ai proprietari dei singoli appartamenti (*flats*), *leases* di diversa durata. È altresì possibile che i proprietari dei singoli appartamenti in qualità di *leaseholders* (*lessees*) siano nel contempo azionisti della società cui è intestato il *freehold* dell'intero edificio (il c.d. *share of freehold*). Ciò in taluni casi si traduce in una forma di autogestione dell'edificio con notevole risparmio per i condomini. Tuttavia se lo stabile è di grandi dimensioni la qualità di *leaseholder* and *freeholder* insieme non si traduce in un potere di gestione diretta che per contro viene demandata ad una *management company* che amministra il condominio a titolo di incarico professionale per il *freeholder*. Se si è interessati ad estendere la durata del *Lease* esistente o a mettere in atto, unitamente agli altri proprietari dello stabile, l'acquisto del

freehold, consigliamo di contattare un legale per verificare la possibilità, i tempi ed i costi per farlo.

Quando si acquista un *Leasehold*, nel lease vi sono delle clausole che definiscono le *service charges* e i modi e tempi di pagamento delle stesse al *landlord*. Le *service charges*, caratteristiche del *leasehold*, non differiscono particolarmente dalle spese condominiali italiane e come queste ultime normalmente calcolate in relazione all'ampiezza dell'appartamento acquistato, anche se tecnicamente il calcolo viene effettuato in base alla percentuale precisata nel *lease*.

Esse comprendono la manutenzione delle aree comuni, della struttura dello stabile, eventuali stipendi di portieri e custodi e, nella stragrande maggioranza dei casi, anche il premio assicurativo per l'assicurazione dello stabile, che viene stipulata dal *landlord* e corrisposta dai *lessees* tramite, appunto, il pagamento della *service charge*. Ulteriore voce di spesa propria del lease da considerare è l'eventuale *ground rent* da corrispondere al *landlord* a fondo perduto. Diversamente dalle *service charge*, che si riferiscono a voci di spesa di cui direttamente o indirettamente i *lessees* poi traggono vantaggio, il *ground rent* è una somma che viene corrisposta al *landlord* per il solo fatto che l'edificio è costruito su terreno di proprietà del *landlord*. A volte il *ground rent* è "a *peppercorn*", cioè pari a zero, a volte è una somma fissa per tutta la durata del lease, altre volte invece il lease prevede che il *ground rent* aumenti con il passare degli anni.

Nell'ambito delle linee guida del



diritto reale inglese occorre affiancare alla classificazione suindicata, di carattere oggettivo, attinente cioè al diritto di proprietà, una distinzione di natura "soggettiva", relativa cioè alla composizione pluripersonale di parte acquirente o venditrice. Ci riferiamo in particolare all'acquisto o vendita in comunione, ossia da parte di 2 o più soggetti.

Ove, all'atto di acquisto la parte pluripersonale elegga di effettuare l'acquisto in qualità di *tenants in common* ciascun comproprietario avrà una quota della proprietà (in una percentuale da definire) e potrà disporre di questa quota sia per atto tra vivi che *mortis causa*. In assenza di espressa

elezione si configura invece l'ipotesi di comunione semplice e l'acquisto si determinerà in qualità di *joint tenants*: ciascuno dei comproprietari avrà una quota dell'immobile ma "indivisibile", non trasferibile a terzi separatamente e, in mancanza di divisione (*severance*), sarà automaticamente trasferita al comproprietario superstite in caso di decesso di uno di essi.

La funzione cardine del *Solicitor* in una compravendita immobiliare diviene irrinunciabile per l'acquirente. In Inghilterra infatti, diversamente che dall'Italia, in materia di compravendite immobiliari vige il principio "*caveat emptor*". È onere dell'acquirente verificare l'eventuale esistenza di vizi della cosa oggetto di acquisto o di fatti che possano causarne l'evizione. Ne consegue la necessità di rivolgersi ad un *solicitor* esperto della materia che svolga tutte le necessarie ricerche volte ad appurare che l'attuale alienante abbia il diritto/potere di vendere l'immobile, quali siano le condizioni che devono essere soddisfatte per poter validamente cedere la suddetta titolarità, se sia necessario ottenere delle autorizzazioni a tal fine e quali siano le responsabilità connesse a questa titolarità. Le ricerche più comuni per prassi sono le seguenti:

- *local authority search* (ricerca presso il comune ove si trova la proprietà);
 - *drainage search* (per le fognature ed i collegamenti idrici);
 - *environmental searches* (ambiente);
 - *chancel check* (responsabilità per lavori di ristrutturazione di chiese vicine).
- A latere rispetto alle investigazioni

di cui sopra, è opportuno far eseguire altresì una perizia dell'immobile poichè le competenze e le valutazioni legali ricomprese nel *Report on Title* predisposto dal *solicitor* non riguardano le condizioni di fatto in cui l'immobile versa. L'esito delle investigazioni unitamente ad un'accurata relazione circa i termini dell'acquisto e le sue implicazioni, in particolare in relazione al *Lease* costituirà il nucleo essenziale del *Report on Title*. Se i risultati del *Report on Title* soddisfano l'acquirente ed il *solicitor* che lo assiste, l'acquirente darà il nulla osta alla fase successiva e prodromica al trasferimento del titolo di proprietà: la sottoscrizione del contratto obbligatorio di compravendita dell'immobile.

Il contratto redatto in duplice copia sarà oggetto di scambio ("*exchange*") da cui l'intera fase prende il nome (*exchange of contracts*). All'atto dello scambio dei contratti sottoscritti viene versato normalmente il 10% del prezzo di acquisto

a titolo di deposito e viene altresì fissata la data della completion (data in cui si dovrà versare il saldo e potrà prendere possesso dell'immobile). Tale è la fase finale di effettivo trasferimento del titolo da una parte all'altra. Il *solicitor* poi svolge tutte le formalità previste ai fini della trascrizione della nuova titolarità. L'obbligo a concludere la compravendita sorge unicamente dopo la sottoscrizione e scambio dei contratti "preliminari". Nessuna fonte di responsabilità precontrattuale è possibile riscontrare nel corso delle trattative precedenti l'*exchange* ove ambo le parti possono recedere dalle trattative di acquisto.

Secondo le previsioni dell'Housing Act 2004 un Home Information Pack deve essere messo a disposizione dal venditore una volta che mette la sua proprietà sul mercato. Il pacchetto contiene una serie di documenti che riguardano la proprietà, quali:

- copia dei documenti ufficiali del registro che dimostrano la titolarità

dell'immobile in capo al venditore;

- *energy performance certificate*;
- *local authority search*;
- *drainage search*;
- copia del *Lease* (se si tratta di *leasehold*);
- *Property Information Questionnaire*.

Il ruolo del *Solicitor* si spinge al punto da sostituire le parti, previa debita autorizzazione dei clienti acquirenti o venditori, nella sottoscrizione dei contratti da scambiare così come la *completion*. In particolare l'intera procedura di acquisto dell'immobile con conseguente registrazione al Land Registry può effettuarsi in completa assenza fisica del venditore e compratore che seguiranno la transazione compiutamente e tempestivamente aggiornati dai propri legali.

Al *Solicitor* è demandato altresì l'adempimento delle incombenze fiscali della compravendita che saranno pienamente adempiute con il versamento della *Stamp Duty* equivalente all'imposta di registro italiana. Essa è calcolata in base al prezzo

di acquisto della proprietà, all'attualità nel modo seguente: fino a 250.000 sterline in ragione del 1%, tra 250.001 e 500.000 sterline in ragione del 3% e da 500.000 sterline in poi in ragione del 4%.

La *Council Tax*, invece, è imposta dall'amministrazione comunale che gestisce la zona in cui la proprietà è situata. Si tratta in sostanza del contributo alla manutenzione delle strade, la raccolta dei rifiuti, i servizi per la comunità della zona e viene calcolata sul valore dell'immobile. Viene corrisposta da chi vive nella proprietà (quindi da eventuali inquilini se la proprietà è affittata).

Rocco Franco
Solicitor ed Avvocato in Londra

