



# COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

## INDICE

1. FREEHOLD/  
LEASEHOLD: PAGES 1-2
2. SERVICE CHARGES:  
PAGE 2
3. GROUND RENT: PAGE 2
4. ACQUISTARE IN  
COMUNIONE: PAGES 2-3
5. IL LAVORO DEL  
SOLICITOR: PAGES 3-4
6. ESSERE PRESENTI AL  
MOMENTO  
DELL'EXCHANGE E  
DELLA COMPLETION:  
PAGE 4
7. LA PERIZIA: PAGES 4-5
8. STAMP DUTY: PAGE 5
9. COUNCIL TAX: PAGE 5
10. PARTICOLARI  
ESIGENZE DA METTERE  
SUBITO IN EVIDENZA:  
PAGES 5-6
11. DIRITTO AD  
ESTENDERE IL LEASE/  
DIRITTO AD ACQUISIRE  
IL FREEHOLD: PAGE 6

Il diritto inglese relativo alla compravendita di immobili può intimidire un investitore straniero.

Lo studio Pini Franco LLP si pregia di riuscire a comprendere le esigenze dei clienti italiani nel corso delle operazioni di compravendita e vanta una notevole esperienza nel fornire assistenza in diritto immobiliare e sulle particolarità del diritto di proprietà inglese.

Lo studio è uno dei pochi a Londra in grado di offrire assistenza legale sia in inglese che in italiano.

Speriamo che questa breve guida possa essere sufficientemente informativa e utile quale primo approccio con il diritto inglese in tema di compravendita di immobili a uso residenziale.



## 1. FREEHOLD / LEASEHOLD

Per il diritto inglese gli immobili appartengono alla Corona ed il singolo può essere titolare di un interesse in relazione agli stessi, che gli attribuisce

determinati diritti. La legge riconosce quali interessi i *freehold* ed i *leasehold*.

Il *freehold* è il più ampio, in quanto è di maggior durata, potendo difatti durare all'infinito, finché ci sono persone aventi titolo sull'immobile. Nell'ipotesi in cui manchino soggetti aventi diritto all'estate, la titolarità dell'immobile torna alla Corona.

Il *leasehold* o *lease* ha una durata limitata che viene fissata in termini precisi e determinati. Occorre sottolineare, al fine di comprendere l'istituto in questione, che *leaseholder*, non è un avente causa della Corona, bensì del cosiddetto *landlord*.

Volendo acquistare un appartamento in uno stabile, si acquista necessariamente un *leasehold* anche perché in Inghilterra non esiste l'istituto giuridico del condominio per la proprietà e gestione delle parti comuni (come ingresso, ascensore, scale) e la struttura dell'edificio (tetto – fondamenta - muri portanti).



## COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

---

Eventualmente vi potrà essere anche uno *Share of freehold* connesso, ad esempio si potrà essere soci, in uno con gli altri proprietari degli appartamenti nello stabile, di una società a cui è intestato il *freehold* (che detiene appunto il tetto le fondamenta e le parti comuni dell'edificio). Diversamente vi sarà un soggetto terzo, landlord, che avrà il titolo del *freehold*.

Avere uno *share of freehold* non significa necessariamente avere diretto potere decisionale rispetto alla gestione dell'edificio, in particolare se lo stabile è di grandi dimensioni e con numerosi appartamenti. In questo caso, infatti, di solito vi è una *management company* che gestisce lo stabile, pagata dal soggetto titolare del *freehold*.

### **2. SERVICE CHARGES**

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* sono molto simili alle spese condominiali italiane: le somme corrisposte, infatti, servono per pagare la manutenzione delle aree comuni, della struttura dello stabile, per corrispondere eventuali stipendi di portieri e custodi e, nella maggior parte dei casi, anche il premio assicurativo per l'assicurazione dello stabile, che viene stipulata dal *landlord* e corrisposta dai *leesees* tramite, appunto, il pagamento della *service charges*.

### **3. GROUND RENT**

Quando si acquista un *leasehold*, una ulteriore voce di spesa da tenere in considerazione è l'eventuale pagamento del *ground rent* a favore del *landlord*.

Diversamente dalle *service charges*, 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.

### **4. ACQUISTARE IN COMUNIONE**

Acquistando in comunione semplice si determina un acquisto come *joint tenants*. Ciò significa che ciascuno dei comproprietari avrà una quota dell'immobile ma "indivisibile", che pertanto non potrà essere trasferita a terzi separatamente e che sarà automaticamente trasferita ai comproprietari superstiti in caso di decesso di uno di essi.



Se invece la comunione è fatta come *tenants in common* ciascun comproprietario avrà una quota della proprietà (in una percentuale da definire – anche valutando il contributo finanziario di ciascuno all'acquisto) e potrà

## COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

disporre di questa quota sia per atto tra vivi che *mortis causa*.

previste affinché l'immobile venga trascritto a nome del cliente acquirente.

### 5. IL LAVORO DEL SOLICITOR

In Inghilterra, diversamente che dall'Italia, in materia di compravendite immobiliari vige il principio "*Caveat Emptor*". L'acquirente è tenuto a scoprire tutti fatti relativi a vizi ed evizione relativamente all'immobile in questione, in quanto il venditore normalmente per legge garantisce molto poco.

Conseguentemente, lo studio legale svolgerà 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.

Una volta svolte le investigazioni del caso avrete un'accurata relazione circa i termini dell'acquisto e le sue implicazioni, in particolare in relazione al *Lease*. Tale relazione sarà inserita nel *Report on Title*. Al *Report on Title* viene solitamente allegato il contratto.

Una volta ricevuto e approvato il *Report on Title* potrete firmare il contratto. Nel momento dello scambio dei contratti ("*exchange*") viene versato normalmente il 10% del prezzo di acquisto e viene altresì fissata la data della *completion* (data in cui dovrà versare il saldo e potrà prendere possesso dell'immobile).

Lo studio legale poi svolge tutte le formalità



Si tenga presente che in Inghilterra la figura del notaio, come pubblico ufficiale indipendente che agisce per entrambe le parti durante la fase di compravendita immobiliare, non esiste.

Parte venditrice e parte acquirente saranno ciascuna assistite da un *solicitor* che agirà nella sua funzione di pubblico ufficiale per la parte per cui agisce.

Solo dopo l'*exchange* controparte sarà obbligata a vendere l'immobile e il compratore ad acquistarla; prima dell'*exchange* le parti sono libere di decidere di non procedere più con l'acquisto in qualsiasi momento.

Consigliamo pertanto di richiedere fin da subito all'agente immobiliare di togliere la proprietà dal mercato in pendenza di definizione dell'acquisto.

Prima di poter effettuare l'*exchange* si dovranno effettuare una serie di ricerche e visure, tra cui, di prassi:

- *local authority search* (ricerca presso il comune ove si trova la proprietà);
- *drainage search* (per le fognature);
- *environmental searches* (ambiente);



## COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

- *chancel check* (responsabilità per lavori di ristrutturazione di chiese vicine).

I costi per tali visure dipendono da dove si trova la proprietà che avete scelto, tuttavia non dovrebbero superare le 400 Lire Sterline.

Se non avete familiarità con la zone dove intendete acquistare, consigliamo di effettuare anche la Plansearch Plus che contiene informazioni utili in merito ai futuri sviluppi dell'area circostante, scuole, popolazione, servizi ed eventuale presenza di trasmettitori (circa 50 Lire Sterline)

### **6. ESSERE PRESENTI AL MOMENTO DELL'EXCHANGE E DELLA COMPLETION**

Tutta la procedura di acquisto dell'immobile e la conseguente registrazione al Land Registry può venire fatta senza la presenza fisica di venditore e compratore.

Per l'*exchange* dei contratti infatti entrambe le parti possono dare procura ai rispettivi legali per la firma del contratto ed anche la *completion* avviene tra legali. I documenti da firmare in originale per la *completion* possono essere trasmessi via DHL.



### **7. LA PERIZIA**

È opportuno nominare un *Chartered Surveyor* (un tecnico) per periziare l'immobile, poichè le competenze e le valutazioni legali ricomprese nel *Report on Title* non riguardano le condizioni di fatto in cui l'immobile versa.

Ci sono due tipi di *survey* più diffuse: la *Homebuyer Survey* e la *Building Survey*.

La prima è effettuata sulla base di un protocollo standard – di solito una classificazione a semaforo a segnalazione di colore verde, giallo e rosso in cui il rosso evidenzia difetti gravi o interventi urgenti da effettuare sull'immobile - e prevede un'ispezione generale della proprietà, non particolarmente dettagliata ma in grado di evidenziare situazioni degne di attenzione per la loro gravità. Contempla, inoltre, una stima dell'immobile ai fini assicurativi e del valore di mercato al tempo dell' acquisto.

Per il fatto di essere standard, le riferite indagini non sono adatte agli immobili di vecchia costruzione, magari sottoposti a vincoli architettonici o urbanistici, né a quelli che hanno subito variazioni edilizie di rilievo o che sono stati costruiti in modo inusuale rispetto alla norma.

Qualora, infatti, l'acquirente intenda acquistare immobili del genere o, per esempio, immobili su cui compiere importanti interventi di ristrutturazione interna e/o esterna, allora sarà consigliabile richiedere una *Building Survey*.

Essa è personalizzabile sulla base delle specifiche del cliente ed è, quindi, più



## COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

adeguata per valutare tutti quegli edifici per cui una indagine standard, una *Homebuyer Survey*, potrebbe non essere sufficiente. La *Building Survey* valuta anche la struttura dello stabile nella sua complessità ed è preferibile soprattutto quando si acquista una casa indipendente.



Di media i costi per la prima si aggirano intorno alle 700 Lire Sterline mentre per la seconda alle 800 - 1,000 Lire Sterline. I prezzi variano a seconda del *surveyor* utilizzato, della metratura dell'immobile e della zona in cui si trova. Si deve poi tenere presente che spesso volendo periziare un appartamento, è difficile per il *surveyor* avere accesso diretto al tetto ed alle fondamenta dello stabile.

### 8. STAMP DUTY

La *Stamp Duty* è equivalente all'imposta di registro italiana ed è calcolata in base al valore della proprietà. I fondi per il pagamento della *Stamp Duty* devono essere corrisposti al momento della *Completion*.

| PREZZO DELL'IMMOBILE                  | PERCENTUALE TASSA  |
|---------------------------------------|--|
| Fino a 125.000 Lire Sterline          | Zero   |
| Tra 125.001 e 250.000 Lire Sterline   | 1%   |
| Tra 250.001 e 500.000 Lire Sterline   | 3%   |
| Tra 500.001 e 1.000.000 Lire Sterline | 4% per acquisti come persone fisiche<br>15% per acquisti tramite società salvo esenzioni |
| Oltre 1.000.001 Lire Sterline         | 5% per acquisti come persone fisiche<br>15% per acquisti tramite società salvo esenzioni |
| Oltre 2.000.001 Lire Sterline         | 7% per acquisti come persone fisiche<br>15% per acquisti tramite società salvo esenzioni |

### 9. COUNCIL TAX

La Council Tax è una tassa imposta dall'amministrazione comunale che gestisce la zona in cui la proprietà è situata. Contribuisce 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).

### 10. PARTICOLARI ESIGENZE DA METTERE SUBITO IN EVIDENZA

Per le proprietà consigliamo di fare subito presente ai legali che assistono gli acquirenti qualsiasi particolare esigenza in merito all'immobile, ad esempio:

- L'acquisto di proprietà con un mutuo presso una banca inglese (nella maggior parte dei casi infatti, una volta ricevuta la c.d. *mortgage offer*, la banca chiederà allo studio legale di agire



## COMPRARE CASA IN INGHILTERRA

anche per tutelare i suoi interessi e per registrare l'ipoteca sulla proprietà una volta acquistata);

- L'acquisto di proprietà per poi affittarla;
- La ristrutturazione di proprietà una volta acquistata o comunque svolgervi dei lavori;
- L'acquisto di proprietà tramite una società (di diritto italiano, inglese o altro);
- L'uso di proprietà non solo come residenza ma anche, ad esempio, come ufficio.

**Questa é solo una breve introduzione per l'acquisto di immobili a uso residenziale. Non costituisce né può sostituire un parere legale. Nel caso in cui si abbia necessità di ulteriori informazioni o di assistenza, preghiamo di non esitare a contattarci.**

### 11. DIRITTO AD ESTENDERE IL LEASE / DIRITTO AD ACQUISIRE IL FREEHOLD

Nel caso in cui si fosse interessati ad estendere la durata del *Lease* esistente o agire, unitamente agli altri proprietari dello stabile, per l'acquisto del *Freehold*, consigliamo di contattarci per verificarne la possibilità, i tempi ed i costi.

PINI FRANCO LLP



22-24 Ely Place, London EC1N 6TE

Tel: 0207 566 3140

Fax: 0207 566 3144

Email: [info@pinifranco.com](mailto:info@pinifranco.com)

[www.pinifranco.com](http://www.pinifranco.com)