

# 1

## Trust nel modello inglese e nel modello internazionale: cenni sulle origini storiche

Giuseppe Lepore

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Fiducia o Fiducie? – 3. Un approccio nuovo: il *commodum*, la *confidentia* e il *fideicommissum fiduciarium*. – 4. Le origini del trust: dal IV al XII secolo d.C. – 5. Caratteristiche del Diritto Comune nell'Alto Medio Evo. – 6. La nascita del trust nell'evoluzione storico-politica. – 7. Il I periodo: la cristianizzazione dell'isola. La giurisdizione locale. – 8. Il II periodo: dai Normanni alla "Giustizia del re". Il *writ*. – 9. Segue. Il *Lord*, il *tenant*, la *tenure*. La *real property*. – 10. Tipologie di *free tenure*: *fee simple*, *fee estate*, *fee tail* e gli *incidents*. – 11. L'*estate*. Diritti *vested* e *contingent*. – 12. Il *leasehold*, un *estate* non di origine feudale. – 13. Dal *writ* allo *use*. – 14. Gli *use* attivi e passivi. – 15. La tutela giuridica degli *use* e le "Corti di coscienza". – 16. Il III periodo: il consolidamento dell'*equity*. – 17. Il IV periodo: dalla storia ai giorni nostri. – 18. I trust nel modello inglese e nel modello internazionale. La Convenzione de L'Aja. – 19. Panorama di diversi ordinamenti. – 20. Le giurisdizioni *off-shore* in generale. – 21. Modello internazionale: soluzioni nuove ma raggiungibili anche nel diritto inglese e soluzioni in contrasto con il diritto inglese.

### 1. Premessa

La conoscenza del trust nel modello inglese e nel modello internazionale<sup>1</sup>, non può prescindere dallo studio e dall'analisi del contesto storico in cui l'istituto del trust è nato e si è sviluppato.

Ma prima ancora, occorre prestare attenzione ad un'ulteriore riflessione.

Dopo anni di studio ho maturato il personale convincimento che l'istituto del trust non può essere adeguatamente compreso se il lettore non si pone nei suoi confronti munendosi della stessa curiosità e disponibilità di chi, ascoltando un'orchestra sinfonica, prima ancora di cercare di scoprirne i vari strumenti, si lasci trasportare dalla melodia che tanto più sen-

<sup>1</sup> Definizione creata dal prof. M. LUPOI, *Trusts*, Giuffrè, 2001.

tirà accordarsi alla propria “coscienza”, quanto più la partizione conterrà valori comuni ad essa ed al mondo del trust.

Con ciò intendo affermare che il lettore indotto all’acquisto di questo volume per conoscere la genesi e le applicazioni del trust e trovi invece come *incipit* e chiave di lettura i valori di coscienza, forse potrebbe essere indotto a pensare che non vi sia attinenza con un istituto che spesso e a torto viene accostato solo ad operazioni elusive, che tutto hanno, tranne che un substrato di coscienza, e quindi, essere portato ad abbandonarne la lettura.

Ma io stesso, quando alcuni anni fa feci le stesse considerazioni, fui invitato a non perdere di vista tali valori e fui aiutato a scoprirne di nuovi; di questo non potrò mai finire di ringraziare il mio Maestro<sup>2</sup>, che con pazienza e intransigenza, mi ha trasferito l’amore per l’istituto, senza il quale avrei acquisito una mera visione nozionistica, che ora riposerebbe inerte in una zona grigia del mio animo.

Per tale motivo, vi chiedo un piccolo sforzo, un anticipo di “affidamento”, termine che vi diverrà familiare perché così traduciamo in Italia il termine trust, e cioè di evitare un raffronto immediato e quasi intuitivo con i termini e con il mondo del diritto a voi noto, ma di trarre le conclusioni solo alla fine quando, tutti i pezzi del mosaico andranno a comporsi.

Proverò quindi, non tanto a dare al lettore una fredda conoscenza, che all’operatore di tutti i giorni poco interessa, ma cercherò di suggerire le stesse chiavi di lettura che mi hanno portato a provare interesse verso questo istituto, interesse poi, che porta a scoprire, che i valori che il trust permette di tutelare in modo più efficace di altri strumenti, sono gli stessi valori, per i quali ogni giorno ci battiamo, uscendone talvolta travolti per la mancanza di uno strumento, che dia rilevanza giuridica (e proprio in questo, come vedremo più avanti, riconosciamo il “miracolo dell’*equity*”), alla fiducia, all’affidamento, alla coscienza, valori che nel trust trovano la loro tutela ed essenza più profonda.

Ma ora è tempo di iniziare a dare un senso al titolo di questo capitolo partendo quindi dai valori di fiducia che saranno il filo conduttore, per poi passare ad un *excursus* storico e infine comparare i due modelli. Esemplificativamente se prendiamo a prestito le dottrine platoniche, il trust del modello inglese rappresenta, nell’iperuranio della cultura inglese, l’idea del trust e il modello internazionale non è altro che un simulacro posto nel mondo del sensibile che da esso ne trae ispirazione; il modello inglese quindi rappresenta il modello ideale, puro e incontaminato da cui i vari ordinamenti internazionali hanno tratto gli elementi base, lo hanno sviluppato, arrivando, in alcuni tratti, a sovrapporsi aderendo così perfettamente,

---

<sup>2</sup> Prof. Maurizio Lupoi.

quasi da non riconoscerne la differenza, mentre per altri versi ne rimane solo il nome, tanto ne sono difformi.

È il momento quindi di partire dall'esame dei valori che stanno alla base della nascita del trust.

---

## 2. Fiducia o Fiducie?

Valori sì, ma quali valori stanno alla radice del trust?

Il trust nasce nel liquido amniotico di due elementi primordiali: la fiducia e il rapporto che la coscienza di un soggetto instaura con quella di un altro soggetto.

Ma di quale fiducia o di quali fiducie parliamo?

“Si va da una fiducia massima riposta da chi affida un bene ad un erede senza che ne emerga in alcun modo la ragione, ad una fiducia minima che permane in chi può riprendersi in qualsiasi momento indietro il bene.

Ma vi sono anche fiducie che durano un attimo, che consentono l'evasione delle prescrizioni legali o di chi vuole evitare effetti legali come la tutela; vi è la fiducia necessitata, vi è la fiducia implicita ed infine vi è la fiducia negoziata che di fiducia ha solo il nome”<sup>3</sup>.

Ma se quindi è la fiducia la pietra angolare del trust, ci chiediamo se essa è conio del diritto inglese oppure non è altro che la prosecuzione di una idea che trova ancor prima del diritto romano le proprie fondamenta.

“Giustiniano<sup>4</sup> nelle *Istitutiones*<sup>5</sup> fa rilevare che la fiducia nacque fuori dall'ordinamento giuridico romano, ordinamento che può o ignorarla o impossessarsene, ma una volta impossessatesene può stravolgerla, tipizzandola, oppure mantenerne l'essenza pregiuridica”.

In un brano di una sentenza del 1759<sup>6</sup> si afferma: “*Trust in England, under the name of uses, began, as they did in Rome, under no other security than the trustee's faith*”.

Il parallelo cammino della fiducia in diritto romano e in diritto inglese emerge quindi chiaramente quando i giuristi inglesi traggono la consapevo-

---

<sup>3</sup> M. LUPOI, *I Trust nel Diritto civile*, 2, *I Diritti reali*, in *Trattato di Diritto civile*, diretto da R. Sacco, Utet, 2004, p. 2 ss.

<sup>4</sup> M. LUPOI, *I Trust nel Diritto civile*, 2, *I Diritti reali*, in *Trattato di Diritto civile*, diretto da R. Sacco, Utet, 2004, p. 1 ss.

<sup>5</sup> *Inst.*, 2.23.1: “*fideicommissa appellata sunt, quia nullo vinculo iuris, sed tantum pudore eorum qui rogabantur continebantur*”.

<sup>6</sup> *Attorney General v Wheate* (1759) 1 Eden 177, 28 ER 652, per Lord Mansfield a p. 218 del primo *Report*.

lezza che i trust nascono in Inghilterra fuori dall'ordinamento così come a Roma essi riposano sulla fede del fiduciario.

Acclarato quindi che la fiducia nasce quale situazione pregiuridica, accolta nel diritto romano e fatta propria dal diritto inglese ci si chiede se i trust sono un prodotto unico della *common law* oppure no.

### 3. Un approccio nuovo: il *commodum*, la *confidentia* e il *fideicommissum fiduciarium*

Quando si parla delle origini dei trust si suole fare riferimento:

- a) al *fideicommissum* del diritto romano;
- b) all'origine canonistica dei Cancellieri inglesi (almeno fino al XVI sec.);
- c) alla *fides* del diritto romano e del diritto canonico.

Ma può essere interessante seguire un cammino diverso esaminando questi due termini:

- a) *commodum*;
- b) *confidentia*.

Nei testamenti inglesi del Cinquecento a volte si trova scritto che il trustee nominato dal testatore riceve un "*commodum alterius*".

Ma il termine *commodum* è il termine impiegato nel diritto comune europeo per definire l'erede fiduciario, il quale "*haeres fiduciarius, qui non sentit commodum*". Esiste quindi nel diritto comune europeo un fedecommissato che non consente al fedecommissario di trarre alcun *commodum*.

Ma allora, che fedecommissato abbiamo di fronte? Di certo non è il *fideicommissum* del diritto romano che consentiva all'erede o legatario di trattenere un quarto dei beni (*la c.d. falcidia*).

È un ritorno alle origini quando il fedecommissato era vincolato solo all'onore. E questo tipo di fedecommissato nel diritto comune veniva chiamato "*fideicommissum fiduciarium*".

Tale rapporto era giuridicamente vincolante e non consentiva all'onorario di ritrarre alcun vantaggio (*no falcidia*) in quanto "*non sentit commodum*".

Se tutto ciò ha un senso e non si vede come non possa averne, essendo coerente con lo sviluppo storico, il trust ereditario è il *fideicommissum fiduciarium* del coevo diritto europeo. Ma vi è di più.

Sebbene il termine trust si rinvenga raramente nei testi inglesi del Quat-

tro e Cinquecento, quando lo si trova spesso è insieme a un altro termine non di origine germanica, ma romanzo: *confidence*.

Il termine *confidence* invece spesso compare da solo; tre esempi fra i tanti:

a) deposizione testimoniale del 1464: “*feoffafit eos ex confidentia ad usum suum et non ad usum illorum*”;

b) lo *use* (che vedremo più avanti è l’antenato del trust): “*is no more than a confidence for the use of the land*” (sent. del 1535);

c) “*Three things are to be judged in a court of conscience: Covin, Accident and Breach of Confidence*” (massima giuridica cinquecentesca).

In queste massime si rileva l’uso del termine *confidence* in luogo di trust. Il *fideicommissum fiduciarium* testamentario era legato a frasi quali “*testamentum confidentiale*”, “*institutus sub fiducia et confidentia*”, “*causa confidentiae*” e simili. *Confidentia* è quindi un termine tecnico del diritto comune europeo, passato in Inghilterra per designare i primi trust. Con esso passano le regole e i trust si modellano sul diritto comune europeo.

Alla luce di quanto sopra esposto si evince che il trust non è un prodotto della *common law* inglese, ma il prodotto del diritto comune europeo, anche se è indubbio che la *common law* lo generalizzò e lo portò a compimento.

Conoscere e comprendere quindi le origini, consente di percepire come familiari realtà che a prima vista sembrano aliene.

---

#### 4. Le origini del trust: dal IV al XII secolo d.C.

La cultura comune individua questo periodo come un periodo buio. Ma non è così. Esiste un fermento di popoli che nascono e migrano, si muovono e guerreggiano. I Visigoti si spostano in Spagna, gli inglesi occupano parte dell’Inghilterra, la civiltà anglosassone vive a sud della Scozia. Scompaiono i Bavari e i Burgundi.

Verso l’anno 1000 vi è la formazione della Bulgaria e in generale dei Paesi dell’Est. Tutti questi regni condividono i principi fondamentali delle fonti del diritto. Vi è quindi una civiltà giuridica comune e da questo ne derivano alcune conseguenze. L’Inghilterra prosegue il diritto comune europeo, cioè mantiene la tradizione del diritto romano. Ma se questo è vero allora i dati fondamentali della cultura comune europea sono rimasti in Inghilterra e quindi anche il trust non è estraneo alla nostra cultura. E quin-

di, appartenendo alle nostre radici possiamo interpretarlo in termini civili, basta averne le chiavi di lettura. Basta conoscere il diritto europeo comune. Ma quali sono le caratteristiche del diritto comune europeo?

a) *Comunanza dei modelli ecclesiastici*

Prima dei Visigoti non esistevano leggi scritte. Solo con il loro avvento, prendendo a modello i modelli ecclesiastici si cominciano ad avere leggi scritte in latino. Abbiamo quindi quale elemento di comunanza la matrice comune dei modelli ecclesiastici.

b) *La dimensione assembleare*

È il fondamento della *common law*: l'assemblea legifera mentre decide, le decisioni rimangono e diventano regole. Se una controversia va decisa si usa la legge savica, e se in essa non si trova cosa fare il quesito andrà posto all'assemblea popolare che deciderà, *ad placitum nostrum*, come integrare la legge savica.

Il sovrano non ha certezza giuridica e si avvale per trovarla, quindi, dell'assemblea.

Ecco nascere le grandi adunate popolari che confermativamente appoggiano il sovrano nelle sue decisioni. L'appoggio sembrerebbe essere sempre stato totalitario non avendo notizie storiche di dinieghi espliciti.

Essendo le comunità locali a decidere, rimane un vasto spazio alle consuetudini locali. La differenza sostanziale fra *common law* e *civil law* è tutta qui: mentre la *civil law* è la cultura del libro, intesa come ricerca di risoluzione dei problemi giuridici prima che essi si pongano nella realtà, in *common law* ogni questione viene demandata all'assemblea che decide volta per volta, creando man mano, con l'accumularsi delle decisioni, il *corpus* dei precedenti giuridici.

---

## 5. Caratteristiche del Diritto Comune nell'Alto Medio Evo

Dopo l'abbandono dell'isola da parte dei romani le funzioni pubbliche in Inghilterra sono affidate ai vescovi, i quali per la crescente cristianizzazione dell'isola, come vedremo avanti, si trovano ad amministrare fattispecie laiche e religiose. Non avendo però per quelle laiche una sufficiente esperienza si creano le basi per il ricorso a suppliche al Re per ottenere ulteriore giustizia.

Le materie di competenza dei vescovi per quanto attiene il mondo laico riguardavano gli immobili e la viabilità, mentre in ambito religioso riguardavano i precetti quali quelli di non bestemmiare, di andare in chiesa, e di non lavorare la domenica.

Le prime norme comuni quindi nascono nell'indistinzione tra precetti laici e religiosi.

---

## 6. La nascita del trust nell'evoluzione storico-politica

L'evoluzione del diritto inglese si incrocia con l'evoluzione politico sociale che possiamo suddividere in 4 periodi:

- I periodo che va dall'occupazione romana all'anno 1000 d.C. (periodo Anglosassone);
- II periodo che va dall'anno 1000 all'anno 1485 d.C. (periodo Normanno e dei Writts);
- III periodo che va dal 1485 al 1832 d.C. (periodo degli *use* e dell'*equity*);
- IV periodo che va dal 1832 al 1875 d.C.

---

## 7. Il I periodo. La cristianizzazione dell'isola. La giurisdizione locale

Tale periodo inizia con la conquista della Britannia da parte dei romani ad opera di Giulio Cesare che la fece divenire provincia romana nel 55-54 a.C. e finisce con l'abbandono nel 410 d.C.

Dopo i romani, l'isola vide il susseguirsi, fino al VII secolo, di molte invasioni da parte di vari popoli di stirpe germanica, caratterizzati da una forte tribalità, tra cui spiccano i Sassoni e gli Angli.

Quello che un tempo sotto i romani era un regno unito, anche sotto il profilo dell'amministrazione statale e amministrativa, era diventato un regno frammentato ove imperavano litigiosità legate a mere conquiste di possedimenti locali rendendo non più uniforme la realtà politica. Inoltre, in seguito della crescente cristianizzazione, nel 597 d.C. arriva nell'isola Sant'Agostino di Canterbury, il quale impone un nuovo codice morale che influenza le coscienze dei sudditi in modo tale che essi sentano sempre "l'occhio di Dio" rivolto verso le loro azioni, determinando in loro quindi una vita proba e comunque un'ammissione di responsabilità quando fosse stato rimesso alla valutazione della coscienza un determinato comportamento.

In questo periodo i tribunali locali, composti da appartenenti al villaggio, si occupano solo di dirimere questioni locali legate alla vita di tutti i giorni.

---

## 8. Il II periodo: dai Normanni alla "Giustizia del re". Il writ

I Normanni, una popolazione di non più di 10.000 unità, già stanziatisi verso la fine dell'800 d.C. in Normandia, occupano poi l'isola. L'occupazione trova la sua consacrazione con la battaglia di Hastings ove Guglielmo il Conquistatore sconfigge il re Harold II, ultimo re sassone.

In questo periodo viene a superarsi il frazionamento giuridico locale tipico del primo periodo.

Infatti i Normanni avevano un organizzatissimo sistema amministrativo ben collaudato da oltre un secolo in Normandia che trasferirono nell'isola gettando le basi della formazione della *common law*.

Il termine *common law* deriva dal gergo canonistico che individua nello *ius commune* la legge comune a tutta la Chiesa cattolica<sup>7</sup>.

In questo periodo l'amministrazione della giustizia, che inizialmente era di competenza di tribunali locali che decidevano solo su questioni locali applicando ai casi le consuetudini locali, passò, con l'avvento del sistema feudale importato dai Normanni, ad un duplice sistema di tribunali:

- a) tribunali locali composti da nobili che giudicavano ancora in base alle consuetudini;
- b) tribunali con una più alta specializzazione in materie comunali, commerciali ed ecclesiastiche.

I tribunali comunali decidevano basandosi sui regolamenti comunali e sugli usi commerciali; i tribunali ecclesiastici invece decidevano in base al diritto canonico. Entrambe le decisioni erano sottoposte alle eventuali ulteriori decisioni del re normanno che aveva il potere di riformare parzialmente o totalmente le suddette decisioni.

Vediamo come si arriva al fenomeno di ricorrere al Re in casi di insoddisfazione da parte del suddito per una sentenza a lui sfavorevole.

### Il writ

Tutto nasce dalla circostanza che i *lord* avevano strumenti coercitivi per

---

<sup>7</sup> S. BARTOLI, *Il Trust*, in Collana *Il Diritto privato oggi*, Giuffrè, 2001, p. 7 ss.

far eseguire le sentenze, ma che valevano solo all'interno del proprio feudo rendendo limitata quindi la loro applicazione.

Il Re, con le sue Corti, invece aveva strumenti ampi e più flessibili. Nasce in questo periodo la figura del “giudice errante” cioè che segue il Re, per aiutarlo nelle decisioni che deve prendere.

Tali Giudici in seguito creeranno Corti permanenti e stabili insediandosi nella loro prima sede in *Westminster* ove videro la luce le tre “Corti di Westminster”. Esse avevano inizialmente una competenza limitata alle liti per la proprietà, sulle finanze e per le cause penali che minacciavano il re-gno.

Solo in seguito acquisirono una competenza generale.

Le prime sentenze di queste corti creeranno i precedenti giuridici che costituiranno il cuore della *common law*.

Un suddito che si considerava danneggiato da un comportamento poteva adire la Corte reale dietro pagamento di una determinata somma, potendo così ottenere un ordine scritto del Re cioè un *writ* che intimava al convenuto di convenire in giudizio.

Il *writ* è quindi una breve lettera di sette o otto righe indirizzata dal re ad un sottoposto, contenente un ordine autenticato (da un sigillo, dall'anello, ecc.). È uno strumento molto limitato dal formalismo procedurale, cosicché se il *writ* non adatta perfettamente alla situazione non è validamente utilizzabile per la tutela del diritto.

Da ciò la sintesi in “*no writ, no remedy*” che significa che chiunque poteva proporre una certa azione solo se il *petitum* e la *causa petendi* era prevista in un *writ*. Se tale *writ* non esisteva, il Re poteva comunque crearne uno *ad hoc*. Tale situazione portò ad un grande scontento tra i nobili feudatari che vedendo progressivamente erodere il loro potere, fecero emanare nel 1258 il *Provision of Oxford* che vietava di creare ulteriori *writs* oltre a quelli già esistenti.

Le Corti regie reagirono emanando nel 1285 lo *Statute of Westminster II*, che permetteva la creazione di nuovi *writs*, ma limitatamente alla creazione di nuovi *writs* per la soluzione di casi simili a quelli già previsti.

---

## 9. Segue. Il Lord, il tenant, la tenure. La real property

Guglielmo il Conquistatore vide nella battaglia di Hasting non tanto una mera conquista di un territorio, ma la possibilità di divenire il padrone dell'intero suolo inglese. Il sistema normanno importato in Inghilterra vedeva nel sistema feudale un sistema accentrato ove il Re era il proprietario

di ogni *land*, mentre chi la possedeva ne era solo possessore in quanto “concessionario” del Re. Il Re, chiamato anche *Lord*, mediante un atto unilaterale di concessione, attribuiva il godimento attraverso l’inf feudamento ad un nobile posto sotto di lui, il *tenant*, il quale a sua volta attraverso un atto unilaterale di sub-concessione inf feudava la persona a lui più fedele, il quale a sua volta diveniva egli stesso *Lord*. Questa catena di concessioni e sub-concessioni determinava uno *status* cioè un *estate*.

Il rapporto tra il *Lord* e il *tenant* non dà luogo ad alcun trasferimento immobiliare, ma determina il solo potere di usare e godere del fondo.

Tale rapporto viene chiamato *free tenure*, ove con il termine *free* si intende che tale concessione non è soggetta ad alcun dovere servile o di matrice feudale. È un diritto di godimento.

---

#### 10. Tipologie di *free tenure*: *fee simple*, *fee estate*, *fee tail* e gli *incidents*

Il rapporto di *free tenure* dà luogo a vari tipi di godimento che possiamo sintetizzare come segue:

- *fee simple*: il godimento spetta a tizio ed ai suoi eredi;
- *fee estate*: il godimento spetta a tizio per la durata della sua vita;
- *fee tail*: il godimento spetta ad un soggetto e dopo la sua morte ad una classe di soggetti designati.

#### *Incidents della free tenure*

La circostanza che un soggetto sia titolare di un diritto di godimento, non vuol dire che non abbia alcuni obblighi o doveri di natura servile. Essi vengono chiamati *incidents of tenure*. I principali obblighi e divieti possono essere sinteticamente riassunti come segue:

- *homage*: obbligo del *tenant* di riconoscere la supremazia del *Lord*;
- *fealty*: obbligo di fedeltà verso il *Lord*;
- *wordship*: qualora un *tenant* fosse deceduto lasciando un figlio minore, il *Lord* assumeva il ruolo di *guardian* cioè di una specie di potestà su di lui fino al raggiungimento della maggiore età, comportante il potere di amministrare il fondo di cui alla *tenure* e di godere delle rendite senza essere obbligato a rendicontare ad alcuno;
- *marriage*: è correlato al *wordship* e dà il diritto al *Lord*, qualora venga a morire il *tenant* lasciando un figlio minore, nella sua qualità di *guardian*, di scegliere per lui la sposa. Qualora il figlio minore non avesse voluto spo-

sare la sposa predestinata o peggio ne avesse scelto e sposato un'altra senza darne notizia e senza avere ottenuto l'assenso del *Lord*, avrebbe subito quale sanzione la perdita delle rendite della *tenure*;

– *escheat*: comporta il diritto per il *Lord* di riavere il godimento della terra alla fine della *tenure* qualora nel caso di *fee simple* il *tenant* muoia senza eredi, oppure se il *tenant* viola la *fealty* determinando una *felony*.

La *free tenure*, con il tempo, divenendo sempre più ampi i poteri del *tenant* a discapito di quelli del *Lord*, viene così ad esaurirsi sia per la progressiva perdita di redditività per il *Lord* a causa delle sub-concessioni successive, che determinano un *socage*, sia per l'emanazione dello *Statute of Wills* e dello *Statute of Uses*.

---

## 11. L'estate. Diritti vested e contingent

L'*estate* può essere:

a) *vested*: è un diritto effettivo ad avere un determinato bene ed è soggettivo; e può essere:

- in *interest* quando non comporta il possesso immediato;
- in *possession* quando comporta il godimento dei frutti;

b) *contingent*: è una mera aspettativa di un diritto, che potrà realizzarsi oppure no.

L'*estate* del *tenant* inizialmente era intrasferibile sia per atto tra vivi sia *mortis causa*: solo successivamente diviene trasmissibile tra vivi, ma solo *ab intestatio* e solo a favore dei primogeniti.

Solo con l'emanazione dello *Statute of Wills* del 1546 tale diritto può essere trasferito a mezzo di testamento.

---

## 12. Il leasehold: un estate non di origine feudale

Il *leasehold* è un concetto affine alla nostra locazione immobiliare, cioè il godimento di un immobile per un determinato tempo. Pur essendo inquadrato nella categoria degli *estate* se ne differenzia in quanto non nasce dal diritto feudale e, pur avendo come la *free tenure* una concessione unilaterale, esso è determinato nel tempo. Per tale motivo esso non appartiene alla *real property*, ma alla *personal property*.