



Elena Di Marco

Note di ricerca sui sistemi di pubblicità immobiliare nel mondo: fonti essenziali per la storia socio-economica, nonché strumenti indispensabili di sviluppo

Parole chiave: Mercato immobiliare, Storia economica, Fonti

Keywords: Real Estate Market, Economic History, Sources

Contenuto in: Per Furio. Studi in onore di Furio Bianco

Curatori: Alessio Fornasin e Claudio Povolo

Editore: Forum

Luogo di pubblicazione: Udine

Anno di pubblicazione: 2014

Collana: Tracce. Itinerari di ricerca/Area umanistica e della formazione

ISBN: 978-88-8420-875-0

ISBN: 978-88-8420-977-1 (versione digitale)

Pagine: 307-316

DOI: 10.4424/978-88-8420-875-0-25

Per citare: Elena Di Marco, «Note di ricerca sui sistemi di pubblicità immobiliare nel mondo: fonti essenziali per la storia socio-economica, nonché strumenti indispensabili di sviluppo», in Alessio Fornasin e Claudio Povolo (a cura di), *Per Furio. Studi in onore di Furio Bianco*, Udine, Forum, 2014, pp. 307-316

Url: <http://forumeditrice.it/percorsi/storia-e-societa/tracce/per-furio/note-di-ricerca-sui-sistemi-di-pubblicita>

NOTE DI RICERCA SUI SISTEMI DI PUBBLICITÀ
IMMOBILIARE NEL MONDO: FONTI ESSENZIALI
PER LA STORIA SOCIO-ECONOMICA,
NONCHÉ STRUMENTI INDISPENSABILI DI SVILUPPO

Elena Di Marco

As an institution a system of land registration must stand or fall on the service it provides to the State, to the local community and to the individual landowning member of society. The idea that it is merely a sterile and technical exercise must be dispelled. Instead it must be recognized as a social and economic service, part of the administrative infrastructure so necessary for the developing of an increasingly complex economy.*

Storia ed evoluzione delle procedure di certificazione immobiliare, con particolare riferimento a quelle anglo-sassoni

Gli storici si sono interessati raramente alla pubblicità immobiliare, nonostante il ruolo fondamentale che essa ha sempre rivestito nella storia dell'umanità.

I primi sistemi di certificazione della proprietà risalgono all'antica Mesopotamia; si trattava di forme primitive, consistenti nella presenza di testimoni all'atto dei negozi giuridici. In epoca babilonese furono istituiti veri e propri archivi catastali al fine di custodire tutte le tavolette di terracotta su cui venivano registrati gli immobili. Con i Cassiti comparvero i *Kudurru*, grosse pietre, poste ai confini delle terre che andavano a delimitare, recanti incisi tutti i successivi trasferimenti di proprietà.

Simili testimonianze sono state rinvenute anche in Egitto, ma gli embrioni delle pratiche pubblicitarie moderne furono messi a punto dalla civiltà greca, laddove non ci si limitava a annunciare le vendite tramite 'bandi', ma si ricorreva alla trascrizione dei contratti su appositi registri.

* H.W. WEST, *The Role of Land Registration in Developing Countries*, in «Chartered Surveyor», 102 (1969), p. 212.

Durante l'Impero romano comparvero manifestazioni diverse, volte a preservare gli introiti fiscali dello Stato, piuttosto che a tutelare gli interessi di 'terzi'. L'accertamento censuario veniva rinnovato ogni cinque anni con una cerimonia di purificazione: il *Lustrum*. Le affermazioni dei censiti erano pubbliche e venivano conservate nei *tabularia*, il principale dei quali era l'*Aerarium*, che originariamente fungeva da cassa dello Stato. Con il passare del tempo questa procedura si perfezionò, attingendo agli ordinamenti delle varie Province; in Egitto, in particolare, si affermarono quei principi che avrebbero caratterizzato il sistema catastale e che sarebbero stati ereditati dai comuni italiani nel medioevo¹.

Una svolta significativa si ebbe con l'affermarsi dei regni romano-barbarici, allorché la *traditio* latina si fuse con l'investitura germanica, una cerimonia solenne con cui il Signore delle corti feudali approvava la traslazione del possesso assoluto dell'immobile. Ben presto si passò alla forma scritta e il contratto di trasferimento della proprietà venne annotato su speciali registri.

Il primo esempio di questo genere giunto fino a noi risale al 1085 e fu compilato per inventariare le terre conquistate da William I nel 1066; si tratta del *Domesday Book*, conservato in due volumi presso il *Public Record Office* di Londra².

A Venezia nel 1228 il *Magistrato dell'Esaminador* fu incaricato d'iscrivere tutti gli atti rogati nel *Dogado* nel cosiddetto *Notatorio*, sostituito nel corso del XVII secolo dal *Libro delle note*, che riportava i rogiti in forma abbreviata e fu istituito progressivamente in tutte le Province della Repubblica³.

¹ I. LUZZATI, *Della trascrizione: commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del Codice Civile Italiano per l'Avvocato* (Articoli 1932, 1933, 1934), Torino, Unione tipografico-editrice 1871, pp. V-LXXVIII; N. COVIELLO, *Della trascrizione*, in P. FIORE (a cura di), *Il Diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, I, Napoli, Marghieri 1907, pp. 13-165; G. CANNADA BARTOLI, *Note intorno al diritto ipotecario delle vigenti legislazioni europee, in confronto del Codice Civile italiano e della futura sua evoluzione*, in F. LAURENT (a cura di), *Principi di diritto civile*, Milano, Società editrice Libreria 1910, pp. 422-581; L. COVIELLO, *Delle ipoteche nel diritto civile italiano*, Roma, Foro italiano 1936, pp. 32-40; S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, in A. CICU - F. MESSINEO (a cura di), *Trattato di diritto civile e commerciale*, XIV/1, Milano, Giuffrè 1957, pp. 34-190; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, Napoli, Jovene 1959, pp. 1-42; A.M. BIANCO, *La pubblicità immobiliare*, Torino, Utet 1976, pp. 1-58.

² S.R. SIMPSON, *Land Law and Registration*, Cambridge, Cambridge University Press 1976, pp. 110-123; E.Z. TABUTEAU, *Transfer of property in eleventh-century Norman law*, London-Chapel Hill (N.C.), University of North Carolina Press 1988.

³ A. FORNASIN, *Ambulanti, artigiani e mercanti: l'emigrazione dalla Carnia in età moderna*, Caselle di Sommacampagna (Vr), Cierre 1998, pp. 83-84; M. MONTE, *Articolazioni, pubblicità, protagonisti ed esenzione del credito rurale in Friuli alla fine dell'età moderna. Il caso di*

Anche in Scozia a partire dal 1617 è attestato un sistema di certificazione dei contratti di proprietà. Consisteva in tre registri: l'*Application Book*, che raccoglieva tutte le richieste di registrazione, il *Minute Book*, che registrava gli estremi dei rogiti, e il *Record Book* or *Register of Sasines* (il corrispettivo scozzese di 'possession'), contenente le copie integrali di tutti i documenti, presentati in ordine cronologico. Nel 1871 fu introdotto il volume dei *Search Sheets*, che offriva un resoconto dei contratti relativi a ciascun immobile nell'arco degli ultimi dieci anni, ovvero entro il termine per l'usucapione⁴.

Un regime pubblicitario di tipo feudale era presente anche in Francia, dove fu rielaborato da Napoleone, che lo diffuse in buona parte d'Europa, inclusa l'Italia mediante il *Codice di Napoleone il Grande per il Regno d'Italia* del 1806.

La legge dell'11 *brumajo anno VII* (2 novembre 1798), impose la 'trascrizione' dei diritti reali di godimento, ovvero l'esatta e fedele riproduzione degli atti traslativi di dominio nei registri pubblici depositati presso gli 'Uffici di Conservazione delle Ipoteche', aperti presso ogni distretto di Tribunale. La registrazione non costituiva un elemento formale dell'atto (a eccezione delle ipoteche), ma aveva un mero fine pubblicitario e conferiva un effetto di prelazione allo strumento trascritto. Questa procedura, che aveva l'intento di salvaguardare gli interessi del proprietario, nonché di terzi, venne completata dal catasto particellare napoleonico, consistente in una mappatura del territorio a fini fiscali. Ciascuna 'parcella' era contrassegnata da un numero e registrata nei 'Sommarioni', che indicavano il nome del possidente, la località, l'uso e l'estensione⁵.

Latisana, in «Ce fastu?», LXXV (1999) 1, pp. 75-76; E. DI MARCO, *Il mercato finanziario e immobiliare udinese durante la prima dominazione austriaca, attraverso i libri delle notifiche e l'attività notarile tra ordinamento veneto e francese*, in «Memorie storiche forogiuliesi», LXXXVII (2007), pp. 85-95.

⁴ Il possesso assoluto era definito *saisine* in Francia, *sesin* in Inghilterra e *sasine* in Scozia. K.G.C. REID, *The Law of Property in Scotland*, Edinburgh, Butterworths/Law Society of Scotland 1996; R. RENNIE, *Prescriptive Possession in the Sasine and Land registers*, in «Scottish Law and Practice Quarterly», II (1997), 4, pp. 309-315; SIMPSON, *Land Law...* cit., pp. 98-100.

⁵ LUZZATI, *Della trascrizione...* cit., pp. LVII-LXVII; COVIELLO, *Della trascrizione...* cit., pp. 38-52; CANNADA BARTOLI, *Note intorno al diritto ipotecario...* cit., pp. 456-465, 513-518; COVIELLO, *Delle ipoteche...* cit., pp. 35-40; PUGLIATTI, *La trascrizione...* cit., pp. 146-159; GENTILE, *La trascrizione...* cit., pp. 12-13, 29-33; BIANCO, *La pubblicità immobiliare...* cit., pp. 13-23, 31-36; SIMPSON, *Land Law...* cit., pp. 110-123; F. BIANCO, *Nobili castellani, comunità, sottani. Il Friuli dalla caduta della Repubblica alla Restaurazione*, Monfalcone (Go), Edizioni della Laguna 1997; ID., *Riforme fiscali e sviluppo agricolo nel Friuli napoleonico. Francesco Rota pubblico perito e agrimensore "con coraggio della verità e nell'interesse della Nazione"*, Udine, Forum 2003.

Quasi contemporaneamente iniziò anche la rappresentazione topografica dell'Inghilterra. Infatti, a partire dalla seconda metà del XVI secolo erano state realizzate solo mappe delle diverse divisioni ecclesiastiche, accompagnate dai rispettivi registri, ma non si trattava di un sistema uniforme che copriva l'intero territorio nazionale. Nel 1791, a seguito dell'espansione francese, si sentì l'esigenza di effettuare un'indagine, partendo dalle aree più a rischio, l'Essex e il Kent, attraverso la cosiddetta *Ordnance Survey*, cui avrebbero fatto riferimento i *land titles* del nuovo sistema di certificazione anglo-sassone, introdotto in Inghilterra nel 1857 e divenuto obbligatorio con il *Land Transfer Act* del 1897, che pose fine al vecchio sistema feudale della *Deeds Registration*.

Identificati per numero nei *Land Registers*, i 'Titoli di Proprietà' corrispondevano a Certificati che includevano la descrizione dell'immobile, il nome del proprietario, il tipo di contratto, tutti gli oneri su di esso gravanti, compresi affitti, ipoteche e privilegi, nonché una sua rappresentazione topografica, estratta dalla *Ordnance Survey Map*.

Le origini di questo regime pubblicitario inglese sono rintracciabili in Boemia già intorno al XII secolo, quando l'investitura feudale si era ormai ridotta a semplici atti preliminari e la sua condizione essenziale era diventata l'iscrizione dei titoli traslativi dei fondi nelle cosiddette *Landtafeln*, le 'Tavole della Terra'. Nel corso del tempo tale istituto subì un'evoluzione e venne esteso alla Slesia e alla Moravia. Recepito dal Codice civile austriaco di Maria Teresa nel 1733, fu ulteriormente perfezionato, finché la Patente Sovrana del 22 aprile 1794 introdusse un nuovo modello di Libro fondiario, il *Grundbuch*, disposto in modo da presentare per ogni fondo la tavola sinottica di tutti gli atti che ne definivano la condizione. A analoghi principi fu uniformato il Codice di Federico Guglielmo di Prussia e il primo ottobre 1872 entrò in vigore il 'sistema tavolare' prussiano, in seguito recepito anche dalla normativa austriaca e germanica, seppure con qualche variante. In Italia è ancora attivo nei territori ex-austriaci, ovvero nelle provincie di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, oltre che in alcuni comuni delle provincie di Udine, Vicenza, Belluno e Brescia, mentre nel resto del Paese vige il 'regime della trascrizione'⁶.

⁶ LUZZATI, *Della trascrizione...* cit., pp. LXVII-LXXVII; J. FISHER, *The history of Land holding in England*, in «Transactions of the Royal Historical Society», VI (1876), pp. 97-187; COVIELLO, *Della trascrizione...* cit., pp. 53-56, 65-70; CANNADA BARTOLI, *Note intorno al diritto ipotecario...* cit., pp. 502-511; COVIELLO, *Delle ipoteche...* cit., p. 34; PUGLIATTI, *La trascrizione...* cit., pp. 160-165; GENTILE, *La trascrizione...* cit., pp. 14-18; P. MAYER - A. PEMBERTON, *A short history of Land registration in England and Wales*, London, London Land Registry 2000; C.J. SWEENEY - J.A. SIMSON, *The Ordnance Survey and Land Registration*, in «Geographical Journal», CXXXIII (1967), 1, pp. 10-23; D.J. HAYTON, *Registered Land*, in «The Modern Law Review», XXXVII (1974), 3, pp. 356-358; BIANCO, *La pubblicità im-*

Contemporaneamente il modello inglese dei *Land Title Registers* veniva adottato da Irlanda, Nova Scozia, Ontario e nel 1979 anche dalla Scozia, dove gradualmente sostituì il vecchio sistema dei *Registers of Sasines*, che è sopravvissuto fino alla fine del 2004⁷.

Anche in Australia il cosiddetto *General Law system*, corrispondente alla *Deeds Registration*, fu affiancato e poi soppiantato da un nuovo regime pubblicitario basato sulla registrazione dei titoli traslativi di dominio (*Titles to Land*): si trattava del *Torrens's system*, dal nome del suo ideatore Robert Richard Torrens. Fu introdotto nel *South Australia* con il *Real Property Act* del 1858, per poi diffondersi rapidamente in tutto il continente e nei Paesi del Commonwealth per le sue eccezionali caratteristiche di semplicità e inattuabilità. Infatti, secondo la moderna normativa, l'istituzione di un nuovo diritto reale su un immobile già registrato non prevede alcun procedimento legale, ma è sufficiente la semplice cancellazione del vecchio titolo. Inoltre, nel caso di errori amministrativi, lo Stato provvede alla compensazione dei danni⁸.

mobiliare... cit., pp. 27-28, 40-43; SIMPSON, *Land Law... cit.*, pp. 114-115, 161; R.J. MURRAY, *German Real Property Law and the Conclusive Land Registry*, Ph.D thesis, University of Melbourne 1999; A. KOBER, *Grundbuch des kölnner Judenviertels, 1135-1425: ein Beitrag zur mittelalterlichen Topographie, Rechtsgeschichte und Statistik der Stadt Köln*, Düsseldorf, Droste Verlag 2000.

⁷ G.H. CRICHTON, *The Introduction of Registration of titles to Land in Scotland*, in «Law Quarterly Review», XXXVIII (1922), pp. 469-490; L. OCKRENT, *Land Rights: An Enquiry into the History of Registration for Publication in Scotland*, Edinburgh, Hodge 1942; *Land Registration: Void and Voidable Titles*, Scottish Law Commission discussion paper, 125 (2004), Edinburgh; D. TAYLOR, *The law of the Land: the advent of the Torrens system in Canada*, Toronto, University of Toronto Press 2008.

⁸ R.R. TORRENS, *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title, with Instructions for the Guidance of Parties dealing, illustrated by Copies of the Books and Forms in Use in the Lands Titles Office*, Adelaide, Register and Observer 1859; J.E. HOGG, *The Australian Torrens system: being a treatise on the system of land transfer and registration of title now in operation in the six states of the Commonwealth of Australia, the colony of New Zealand and Fiji and British New Guinea: including the text of the Torrens statutes and ordinances in the nine territories and references to other statutes relating to land and an historical account of the growth of the system*, London, William Clowes and Sons 1905; A. GUYOT CAMERON, *The Torrens system. Its simplicity, serviceability and success*, Cambridge, Houghton Mifflin 1915; D.J. WHALAN, *Immediate success of registration of title to land in Australasia and early failures in England*, in «New Zealand Universities Law Review», 2 (1967), p. 416; T.W. MAPP, *Torrens' Elusive Title: Basic Legal Principles of an Efficient Torrens' System*, Alberta, University of Alberta Press 1978; P. O'CONNOR, *Registration of title in England and Australia: A theoretical and Comparative Analysis*, in «Modern Studies in property Law», II (2003), pp. 81-99; M.M. PARK - I.P. WILLIAMSON, *An Englishman looks at the Torrens system: another look 50 years on*, in «Australian Law Journal», LXXVII (2003) 2, pp. 117-125.

Anche questa procedura comunque non è indenne da difetti. Innanzitutto manca di completezza, in quanto non copre l'intero territorio nazionale, facendo riferimento alle concessioni della Corona britannica. Infatti nelle colonie più antiche, come il *New South Wales* e la Tasmania, la certificazione delle terre inglesi era già iniziata con il vecchio sistema. Pertanto le due procedure hanno continuato a coesistere a lungo. Nello Stato di *Victoria* per esempio, la conversione dei titoli traslativi nel nuovo ordinamento è stata resa obbligatoria solo nel 1999, ponendo fine al *General Law Register*.

Non va inoltre dimenticata la questione delle terre soggette alla *Customary Law*. William Maxwell, che visitò l'Australia nel 1883 e scrisse un rapporto approfondito sul *Torrens' system*, in qualità di Commissario delle terre negli *Straits Settlements*, liquidò la questione semplicemente avviando la registrazione delle *Customary Lands* e iscrivendole come tali, ma senza specificare alcun diritto reale su di esse. A chi appartenevano? Qual era il loro uso? La stessa problematica si è posta in altre ex-colonie britanniche in cui tuttora vige la legislazione inglese in materia immobiliare, benché di fatto molte terre siano ancora soggette al diritto consuetudinario. In effetti potrebbe risultare difficile determinare come la proprietà debba essere suddivisa fra i singoli individui, un gruppo e lo Stato, nei termini dell'individuazione ufficiale di un unico proprietario per un bene che secondo consuetudine appartiene a un insieme di persone. Lo stesso tentativo di mettere per iscritto qualcosa che per sua essenza si tramanda oralmente appare contraddittorio.

Non va però dimenticato che il *Land Registry* è nato per assicurare la certezza della proprietà, oltre che per rendere le traslazioni semplici ed economiche, a vantaggio del mercato fondiario e dello sviluppo agricolo. Senza questa sicurezza, si riduce inevitabilmente la negoziabilità della terra e viene a mancare l'incentivo a introdurre tecniche moderne per accrescerne la produttività. Pertanto è auspicabile che ciascun Paese provveda a un'adeguata registrazione dell'intero territorio nazionale⁹. L'esempio della Nuova Zelanda, uno dei pochi Stati a aver completato le pratiche di certificazione secondo il *Torrens' system*, lascia ben sperare¹⁰.

⁹ WEST, *The Role of Land Registration...* cit., p. 212; C.K. MEEK, *Land law and Custom in the Colonies*, London, Frank Cass & Co. Ltd. 1968; G. LARSSON, *Land registration in developing countries*, in «World Cartography», 11 (1971), pp. 33-67; SIMPSON, *Land Law...* cit., pp. 68-90; T. HANSTAD, *Designing Land Registration Systems for Developing Countries*, in «American University International Law Review», XIII (1998), 3, pp. 649-702; E. WENSING, *Comparing native Title and Anglo-Australian Land Law*, AIATSIS research discussion paper, 25 (1999), Canberra; E. WENSING - J. TAYLOR, *Secure tenure for home ownership and economic development on land subject to native title*, AIATSIS research discussion paper, 31 (2012), Canberra.

¹⁰ D.J. WHALAN, *The Origins of the Torrens System and its Introduction into New Zealand*, in «The new Zealand Torrens System Centennial Essays», 1 (1971), pp. 5-9.

Il sistema della ‘trascrizione’ e quello fondiario a confronto. Fonti storiche per approcci multidisciplinari

Per semplificare, possiamo sintetizzare che il regime feudale della registrazione dei contratti di proprietà venne soppiantato nel corso del XIX secolo da due sistemi principali, di cui esistono molteplici varianti: quello cosiddetto latino, che prevedeva la trascrizione degli atti traslativi di diritti reali su beni immobili in appositi registri pubblici, affiancati dal catasto particellare e relativi ‘Sommarioni’; e quello fondiario, di origine germanica e caratterizzato dall’iscrizione della terra, essenziale per conferire validità alla traslazione.

La procedura di certificazione degli atti notarili, sia vestita di spoglie medievali, che in versione moderna, segue un criterio nominativo, in base alle Parti che fanno domanda di pubblicazione. Ciascun registro riporta le copie dei documenti legali, senza però legittimarne l’effetto.

Il regime fondiario invece è organizzato secondo un ordine numerico, che serve a identificare i titoli di proprietà, la cui legittimità è avvalorata dall’iscrizione stessa. Ogni certificato include una descrizione dettagliata dell’immobile, la sua mappa, il nome del proprietario, la tipologia del contratto e qualsiasi diritto gravante su di esso.

Appare evidente che quest’ultimo sistema è molto più completo rispetto al primo, che infatti è stato completato dal catasto moderno. Per verificare la condizione di un bene, l’interessato, nella procedura latina è tenuto a esaminare una lunga serie dei contratti, mentre nei registri delle terre dovrà solo controllare che il venditore sia indicato come proprietario, seguendo una procedura più semplice, veloce ed economica.

Nonostante queste sostanziali differenze, tutte le pratiche di pubblicità immobiliare, da quelle antiche a quelle più recenti, costituiscono fonti di primaria importanza per la storia socio-economica, fornendo agli studiosi una cospicua mole di dati su cui lavorare: informazioni sui tipi di transazioni in uso nel passato, sulle consuetudini dei ceti coinvolti, sull’andamento dei mercati. Considerate nell’arco del tempo, consentono di riconoscere i segnali dello sviluppo economico, nonché le cause di una crisi, offrendo un valido contributo allo sviluppo di teorie sulle dinamiche economiche, nonché all’analisi delle economie nazionali attuali. Possono pertanto essere utilizzate in diversi ambiti disciplinari, non ultimo quello del diritto; il loro studio infatti può servire a migliorare e armonizzare i diversi regimi pubblicitari nel mondo.

Facendo riferimento alla mia esperienza di ricerca, una dimostrazione di ciò è in parte fornita dalla mia tesi di dottorato, riguardante il mercato finanziario e immobiliare udinese durante la prima dominazione austriaca (1798-1805)¹¹.

¹¹ DI MARCO, *Il mercato finanziario e immobiliare...* cit., pp. 85-123.

Le principali fonti a cui ho attinto sono state i 'Libri delle Notifiche', ovvero registri introdotti sin dai tempi della Repubblica di Venezia per annotare in forma abbreviata tutti i contratti redatti nella città di Udine. I risultati sono stati molto interessanti, in quanto mi hanno dato modo di pensare che la famosa 'rivoluzione fondiaria' di cui parlava Carlo Zaghi¹² debba essere anticipata a un periodo antecedente alla dominazione napoleonica in Friuli. Il massiccio passaggio di capitali dalla vecchia aristocrazia terriera nelle mani del nascente ceto borghese, seppur indubbiamente favorito dai radicali cambiamenti introdotti dai francesi, sembra infatti essere stato il risultato di un processo iniziato molto tempo prima.

Questa intuizione ha trovato conferma anche in un altro mio lavoro, condotto con il sussidio di una borsa di ricerca presso l'Università di Malta, dove ho analizzato l'economia dell'isola durante la brevissima parentesi francese (1798-1800), studiando il sistema di pubblicità immobiliare locale¹³. Da un lato mi sono ricollegata alla tesi di laurea, in cui avevo già evidenziato l'importanza dei rogiti notarili come fonti per la storia socio-economica, ricostruendo l'attività di un importante notaio della Carnia settecentesca, Giovambattista Billiani¹⁴; dall'altro ho introdotto quello che è il mio attuale indirizzo di ricerca: la certificazione anglo-sassone. Anche in questo caso, sono pervenuta a conclusioni molto interessanti, soprattutto per quanto concerne la tematica dei regimi pubblicitari. Malta infatti offre un esempio di sistema ibrido, in quanto la *Deeds Registration*, cioè il vecchio sistema di registrazione dei contratti di proprietà, coesiste con la *Land Registration*, ovvero la certificazione dei beni immobili. In altri Stati, questo affiancamento ha costituito solo un momento di transizione nel processo di conversione dall'uno all'altro regime, mentre nell'arcipelago maltese è destinato a essere legittimato dal *Central Registry Bill*, in corso di attuazione. Secondo questo progetto di legge sia i *Deeds Registers*, oggi conservati presso il *Public Registry*, che i *Land Registers*, che si trovano nel *Land Registry*, saranno collocati in un unico ufficio: il *Central Registry*, rendendo più agevoli le operazioni di iscrizione e controllo¹⁵.

¹² C. ZAGHI, *Napoleone e l'Italia*, a cura di A. DI BIASIO, Napoli, La Città del Sole 2001.

¹³ E. DI MARCO, *Il sistema di certificazione melitense come i Libri delle Notifiche nella Repubblica di Venezia: fonti per la storia economica locale. Analisi del mercato finanziario maltese ai tempi di Napoleone*, in «Rivista di Storia Finanziaria», 29 (2012), pp. 19-34.

¹⁴ EAD., *Il notariato nella Repubblica di Venezia e nella montagna carnica durante l'età moderna*, in «Ce fastu?», LXXIX (2003), 2, pp. 227-260.

¹⁵ EAD., *The Maltese Land Registry Certification System: Latin and Anglo-Saxon influences. An innovative approach to the economic history of English-speaking nations*, in «Journal of Maltese History», II (2011), 2, pp. 51-53, <http://www.maltesehistoryonline.com>.

Un progetto di ricerca

L'interesse verso questo filone di ricerca mi è stato trasmesso da alcuni dei pochi studiosi che hanno intuito l'opportunità di utilizzare i sistemi di certificazione immobiliare come fonti per un nuovo approccio alla storia socio-economica: Furio Bianco e Alessio Fornasin.

Mi risulta che nei Paesi di lingua inglese i *Land Registers* siano stati analizzati solo nell'ambito degli studi di antropologia, per raccogliere dati inerenti la società, ma non con l'intento di ricostruire i mercati immobiliari o più in generale l'andamento economico di una nazione¹⁶.

Sicuramente un'indagine di questo genere può trovare terreni più o meno fertili. In alcune zone infatti può essere favorita da pratiche pubblicitarie particolarmente complete, anche dal punto di vista della conservazione delle vecchie registrazioni, come nel caso della Scozia, i cui *Registers of Sasines* risalgono fino al XVII secolo e, insieme agli altri registri che completano il sistema, possono fornire informazioni estremamente precise, tanto da eguagliare in efficienza il nuovo regime dei *Land Registers*.

Al contrario, in Inghilterra la cosiddetta *Registration by deeds* si conserva solo in alcune regioni: Yorkshire e Middlesex a partire dagli inizi del XVIII secolo e Cambridgeshire dal 1663; inoltre le serie delle registrazioni possono essere frammentarie.

Anche nel nostro Paese (volendo citare qualche esempio di sistema latino), prima dell'introduzione dei 'Registri di trascrizione' da parte di Napoleone, la materia era regolata per lo più in modo confuso e le certificazioni giunte fino a noi non sono continuative.

Per tutte queste ragioni, ho ritenuto opportuno proseguire la mia ricerca iniziata in Italia a Malta, dove il connubio di tradizioni latine e anglo-sassoni ha generato un caso di studio molto interessante, consentendomi di passare agevolmente dall'analisi del sistema della 'trascrizione' a quello della terra. Ho iniziato esaminando i contratti scritti in lingua italiana, per poi approcciare i *deeds* inglesi e finire per studiare i *land titles*, le loro caratteristiche e le loro origini.

Ora sto approfondendo la conoscenza di una delle varianti più note del modello britannico, il *Torrens' system* e ho in programma di delineare il mercato immobiliare di Melbourne, basandomi sull'applicazione del regime di re-

¹⁶ C. BESTEMAN - R. ROTH, *Land Tenure in the Middle Jubba Valley, Somalia: Customary Tenure and the effect of Land Registration*, Madison (Wisconsin), Land Tenure Centre of the University of Wisconsin-Madison 1990; R. SAUMERZ-SMITH, *Rule by records: land registration and village customs in early British Panjab*, Delhi, Oxford University Press 1996; J.F. WEINER - K. GLASKIN, *Customary land tenure and registration in Australia and Papua New Guinea: anthropological perspectives*, Canberra, ANU E-press 2007.

gistrazione australiano nello Stato di Victoria. Gli Archivi locali si presentano impeccabilmente organizzati e offrono una vastità sorprendente di materiale online. Le prospettive sono quindi delle migliori.

Mi piace concludere con una citazione di S. Rowton Simpson, le cui considerazioni mi sembrano quanto mai attuali in Italia e offrono numerosi spunti di riflessione. Nel capitolo 9 dell'opera del 1976, intitolata *Land Law and Registration*, l'autore ha elencato tutti gli ostacoli che un regime di registrazione della terra può incontrare nella sua attuazione. Tra di essi, ha annoverato l'opposizione degli avvocati (il corrispettivo dei notai nel sistema latino), che sono contrari all'introduzione di una procedura semplice e sicura sul trasferimento della proprietà, in quanto i contraenti non avrebbero più bisogno di assistenza legale. I proprietari, che dovrebbero considerare gli enormi vantaggi, anche in termini economici, di pratiche più veloci, fanno anch'essi ostruzionismo, convinti che la pubblica amministrazione userà le informazioni raccolte a loro discapito, imponendo nuove tasse. Il governo, dal canto suo, si rifiuta di adottare il regime fondiario, temendo la grande responsabilità che ne deriva e pertanto la necessità di assumere nuovo personale qualificato. Eppure, aggiunge l'autore, questo potrebbe essere un modo per offrire un impiego a parte di quei giovani laureati e ben preparati che al giorno d'oggi sarebbero ben disposti a impegnarsi a fondo pur di ricevere un salario anche modesto¹⁷.

È evidente che il *Land registration system* potrebbe agevolare tutti: lo Stato, i singoli e l'intera società, rendendola più equa e sicura.

¹⁷ «Registration of title unquestionably does more than registration of deeds but it also costs more, and not only in initial compilation; its subsequent maintenance involves greater responsibility and so demands more reliable staff. A Government may be reluctant to face the cost, or to accept the responsibility [...]. It may, in fact, be difficult to find staff of adequate calibre at the sort of salary justified by the amount of work available [...]. On the other hand, it can be argued that a titles register and the cadastral survey accompanying it will provide a welcome and constructive occupation in these days of advancing education when the employment of school leavers is often a substantial problem», SIMPSON, *Land Law...* cit., p. 173.