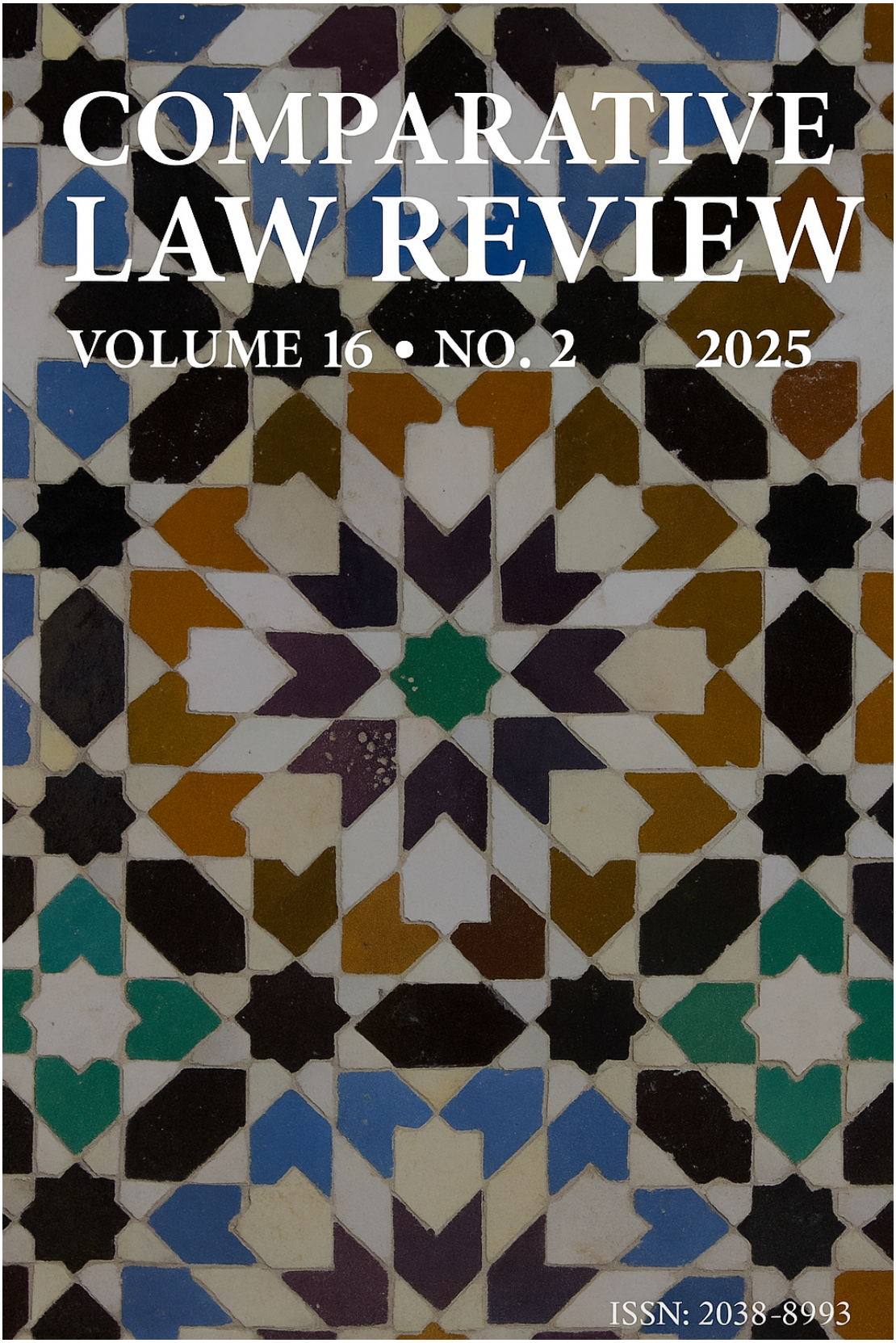
COMPARATIVE LAW REVIEW

VOLUME 16 • NO. 2 2025



ISSN: 2038-8993

COMPARATIVE LAW REVIEW
The Comparative Law Review is a biannual journal published by the
I. A. C. L. under the auspices and the hosting of the University of Perugia Department of Law.

Office address and contact details:
Email: complawreview@gmail.com

EDITORS
Giuseppe Franco Ferrari
Tommaso Edoardo Frosini
Pier Giuseppe Monateri
Giovanni Marini
Salvatore Sica
Alessandro Somma
Massimiliano Granieri

EDITORIAL STAFF
Fausto Caggia
Giacomo Capuzzo
Cristina Costantini
Virgilio D'Antonio
Sonja Haberl
Edmondo Mostacci
Alessandra Pera
Giacomo Rojas Elgueta
Tommaso Amico di Meane
Lorenzo Serafinelli

REFEREES
Salvatore Andò
Elvira Autorino
Ermanno Calzolaio
Diego Corapi
Giuseppe De Vergottini
Tommaso Edoardo Frosini
Fulco Lanchester
Maria Rosaria Marella
Antonello Miranda
Elisabetta Palici di Suni
Giovanni Pascuzzi
Maria Donata Panforti
Roberto Pardolesi
Giulio Ponzanelli
Andrea Zoppini
Mauro Grondona

SCIENTIFIC ADVISORY BOARD
Christian von Bar (Osnabrück)
Thomas Duve (Frankfurt am Main)
Erik Jayme (Heidelberg)
Duncan Kennedy (Harvard)
Christoph Paulus (Berlin)
Carlos Petit (Huelva)
Thomas Wilhelmsson (Helsinki)

Comparative Law Review is registered at the Courthouse of Monza (Italy) - Nr. 1988 - May, 10th 2010.

COMPARATIVE
LAW
REVIEW
VOL. 16/2 - 2025

4
PAOLO GUARDA
When Caring is Forgetting: Comparative and Critical Notes on the Italian Right to Oncological Oblivion

23
ANDREA STAZI & RICCARDO JOVINE
A Comparative Analysis of Regulatory Sandboxes: Models, Evolution and Strategic Implications in EU, USA and China

68
ROBERTA PELEGGI
La globalizzazione nell'era delle crisi e della conflittualità geopolitica

87
FAUSTO CAGGIA
L'albero genealogico del *proprietary estoppel*

101
CATERINA BERGOMI
Autonomia concettuale e diritto dell'Unione europea: tra norme, interpretazione e diritto comparato

L'ALBERO GENEALOGICO DEL *PROPRIETARY ESTOPPEL*

Fausto Caggia

SOMMARIO:

1. DALLA TOLLERANZA ALL'ATTO PROPRIO IN AMBITO PROPRIETARIO: SPUNTI DAL *PROPRIETARY ESTOPPEL*. – 2. LA TRADIZIONALE TASSONOMIA DEGLI *ESTOPPEL* E LA SUA LOGICA INTERNA. – 3. DALLE CATEGORIE TRADIZIONALI AI *FORMAL ESTOPPEL*. - 4. IL SUPERAMENTO DELLA PROSPETTIVA FORMALISTA: IL *COMMON LAW ESTOPPEL*. – 5. GLI ANTECEDENTI DEL *PROPRIETARY ESTOPPEL*. - 6. UNA SUGGESTIONE IN VIA DI CONGEDO: L'USO REDISTRIBUTIVO DELL'*EQUITY*.

The aim of the essay is to underline the genealogy of proprietary estoppel within the case law of English courts. Moving from Salvatore Patti's study on tolerance as a legally relevant conduct generating reliance, the analysis traces the development of estoppel from its formal classification in common law to its equitable dimension, where reliance and good faith become decisive. The emergence of proprietary estoppel is read as a turning point in the trajectory of equity, signaling the prevalence of substantive justice over formal requirements in the creation and conveyance of property rights and revealing the redistributive potential of equitable remedies in property relations.

Keywords: Proprietary estoppel; Equitable estoppel Equity; Tolleranza; Affidamento

I. DALLA TOLLERANZA ALL'ATTO PROPRIO IN AMBITO PROPRIETARIO: SPUNTI DAL *PROPRIETARY ESTOPPEL*.

All'interno di un percorso di ricerca ricco di temi di indagine, Salvatore Patti dedica uno studio monografico - accolto nella *Biblioteca* ordinata da Pietro Rescigno - agli atti di tolleranza nel diritto privato nel tentativo di ricostruire il significato del concetto, non arrestandosi davanti alla definizione negativa fornita dall'art. 1144 c.c., secondo cui «gli atti compiuti dal terzo con l'*altrui tolleranza* non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso»[1]. L'opinione di Patti insiste in ciò, che l'effetto preclusivo positivizzato dall'art. 1144 c.c. non esaurisce la rilevanza degli atti di tolleranza in quanto non è tanto alla norma positiva che occorre guardare – sebbene, di essa, si comprendano le ragioni nell'escludere il silenzio del titolare del diritto dai modi di acquisto del possesso – ma assumere tale comportamento come socialmente tipizzato e idoneo a costituire una relazione intersoggettiva, dove il soggetto tollerante deve tenere conto dell'affidamento che ha suscitato in capo al terzo. Il titolare del diritto, che tollera l'altrui attività, non può sottrarsi al rispetto dei doveri di buona fede e correttezza che il diritto positivo impone nei rapporti fra privati, così che gli atti successivi in contrasto con la tolleranza sino allora manifestata – che possono, per esempio, tradursi nella scelta di domandare il risarcimento dei pregiudizi subìti a seguito dell'attività invasiva del terzo – non si sottraggono a un giudizio di legittimità della condotta alla luce di quei canoni[2]. Nella costruzione della fattispecie di responsabilità, occorre verificare l'esistenza di una serie di elementi che concorrono a integrare la violazione dei doveri di buona fede e correttezza, come la conoscenza del titolare del diritto circa l'attività invasiva altrui, la cui presenza qualifica l'affidamento del terzo come meritevole di tutela[3].

---

[*] Lo scritto è destinato al *Liber amicorum* Salvatore Patti.

[1] Il riferimento è a S. Patti, *Profili della tolleranza nel diritto privato*, Napoli, 1978.

[2] S. Patti, *Profili della tolleranza nel diritto privato*, cit., 84 ss.

[3] S. Patti, *Profili della tolleranza nel diritto privato*, cit., 98, in part. la n. 48.

L'idea sviluppata nel libro *Profili della tolleranza nel diritto privato* si avvale del raffronto comparatistico con istituti o principii di diritto straniero che, in ragione della loro equivalenza funzionale, servono da utile spunto per argomentare la proposta ricostruttiva. All'interno di questa prospettiva, s'incontra non solo un intenso confronto con le applicazioni pratiche e le ricostruzioni teoriche dell'istituto tedesco della *Verwirkung* ma anche un significativo richiamo all'*estoppel by acquiescence*, che è, invece, un rimedio radicato nell'esperienza di *common law*[4]. Se al cultore e alla cultrice del tema del controllo di buona fede degli atti di esercizio del diritto il confronto con l'istituto della *Verwirkung* è più consueto[5], il richiamo al rimedio dell'*estoppel by acquiescence* può sembrare meno frequente, sebbene non del tutto sconosciuto alla dottrina[6]. Della *Verwirkung* è nota la funzione di superare – tenuto conto delle circostanze del caso - le norme sulla prescrizione per approdare all'estinzione del diritto o, talvolta, a una limitazione nel suo esercizio quando l'inerzia del titolare si sia protratta per un tempo sufficiente a far maturare nel terzo la convinzione di una intervenuta rinuncia ad agire[7]. Dal suo canto, l'*estoppel by acquiescence* impedisce al soggetto di agire per il risarcimento del danno nei confronti del terzo che si è reso responsabile della violazione di un suo diritto, quando quest'attività è stata sopportata dall'attore per un tempo sufficiente a far sorgere in capo al terzo un affidamento tutelabile sulla tollerabilità dell'attività[8]. Destinati ad ambiti applicativi diversi, i due istituti condividono un elemento teleologico finalizzato a mitigare il rigore del diritto formale, trovando giustificazione nel divieto di contraddirsi nella condotta - che sembra informare le esperienze giuridiche appartenenti sia alla tradizione di *civil law* che a quella di *common law*[9] - a tutela dell'affidamento prodotto in capo ad altri.
Il riferimento all'*estoppel by acquiescence* offre lo spunto per allargare la prospettiva di analisi al significato e alle ricadute applicative della dottrina degli *estoppel*[10], mettendone in luce le

[4] Per una verifica S. Patti, *Profili della tolleranza nel diritto privato*, cit., 51 ss. e 101 ss.
[5] Sul tema F. Raineri, *Rinuncia tacita e* Verwirkung. *Tutela dell'affidamento e decadenza da un diritto*, Padova, 1971, *passim*; nella letteratura manualistica, P. Rescigno, *Manuale del diritto privato italiano*, Napoli, 1975, 256; per una recente analisi della giurisprudenza italiana che fa applicazione dell'istituto di origine tedesca, C. Scognamiglio, *La Corte di Cassazione supera (con una* ratio decidendi *concorrente) una "isolata pronuncia" in materia di* Verwirkung, in *Pactum. Rivista di diritto dei contratti*, 2024, fasc. 4, 479 ss.
[6] Un richiamo in F. Raineri, *Rinuncia tacita e* Verwirkung, cit., 72 ss.
[7] Si tratta della definizione consegnata da P. Rescigno nella *Presentazione* a S. Patti, *Profili della tolleranza nel diritto privato*, cit., XXI.
[8] Una prima formulazione della regola in *Archbold* v. *Sculley*, 9 *H. L. Cas.* 360 (1861) a opera di Lord Wensleydale, secondo cui il rimedio è concesso quando «una parte che potrebbe agire (contro l'altra) rimane inerte, e coscientemente permette che l'altra incorra in una spesa nel compiere un atto, nella persuasione che non gli venga intentata azione»; decisione poi seguita da *Thompson v. Palmer*, 49 *C. L. R.* 547; *Trenorden v. Martin*, (1934) *S. A. S. R.* 340; *Greenwood v. Martins Bank*, (1933) *A. C.* 51; per una sistemazione di questi casi, A.L. Pickering, *Estoppel by Conduct*, in *Law Quarterly Review*, 55 (1939), 400 ss., in part. 408; nella dottrina italiana, il precedente *Archbold* v. *Sculley*, cit., è discusso da F. Raineri, *Rinuncia tacita e* Verwirkung, cit., 72, in part. n. 8.
[9] La relazione che lega *Vervirkung*, *estoppel* e divieto di contraddizione è efficacemente chiarita da R. Sacco, *La parte generale del diritto civile*, *1. Il fatto, l'atto, il negozio*, con la collaborazione di P. Cisano, in *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, Torino, 2007, 227 ss., in part. 228 s., che coincide con la scoperta della dottrina dell'*estoppel* nei sistemi di tradizione civilistica a seguito della circolazione dell'opera di E. Riezler, Venire contra factum proprium. *Studien im römischen, englischen und deutschen Civilrecht* (Dunker & Humblot, Lipsia, 1912), il quale costruisce un criterio di sindacato delle azioni incoerenti del soggetto che è sintetizzato nella formula *nemo contra factum proprium venire potest*; secondo la prospettiva tracciata dal giurista tedesco, il divieto rappresenta una specifica espressione del principio *exceptio doli generalis* di origine romanista poi transitato nelle trattazioni dei glossatori e di cui la regola inglese dell'*estoppel* rappresenta un'esemplare applicazione; per un esempio di recezione critica del lavoro di E. Riezler, P. Rescigno, *Incapacità naturale e adempimento*, Napoli, 1950, 181 ss.
[10] Sul significato del concetto di *estoppel* si mostrano attuali le parole che Lord E. Coke usa in *A Commentary on Littleton* (1628-1644), n. 352a, quando segnala la derivazione del termine dal francese *estoupe*, il cui

ragioni della sua affermazione in *common law*, e considerare le figure di rimedi via via declinate dalla giurisprudenza in un intervallo di tempo grosso modo collocato fra i secoli XII e XIX, al fine di verificare se - accanto agli atti di tolleranza menzionati all'art. 1144 c.c. - sia possibile prospettare l'operatività di una casistica di condotte e dichiarazioni verbali aventi a oggetto la costituzione o il trasferimento di un diritto reale che presenti una serie di elementi idonei a dare vita in capo a chi agisce o dichiara un dovere di comportarsi in modo coerente con quanto rappresentato nei confronti di chi ha maturato un affidamento sulla titolarità attuale o futura di quel diritto reale[11]. In questa prospettiva, si rivela di particolare utilità lo studio di una specifica figura sviluppata dalla dottrina degli *estoppel*, oggi nota con la formula di *proprietary estoppel*[12]. Originato all'interno del diritto inglese e diffusosi nelle altre esperienze che appartengono alla tradizione di *common law*, il rimedio è destinato a proteggere l'affidamento che un soggetto ha maturato sulla titolarità di un diritto sulla terra o sul suo futuro acquisto a seguito delle dichiarazioni o dei comportamenti del proprietario – entrambe sovente compendiate nel termine rappresentazioni - nel tentativo di fornire la tutela più efficace in ragione della violazione dell'affidamento[13]. Si tratta di una prospettiva di studio, che - in questa sede[14] - intendiamo

contenuto giuridico è compendiato nella formula *"because a man's owne act or acceptance stoppeth or closeth up his mouth to alleage or plead the truth"*; al chiarimento della formula concorrerà, alcuni secoli dopo, anche l'opinione di *Lord* Denning in *Moorgate Mercantile C. Ltd v. Twitchings*, (1976) 1 QB 225, il quale, attestando la moderna evoluzione dell'istituto, qualifica il rimedio come principio di giustizia ed equità, che entra in azione *"when a man, by his words or conduct, has led another to believe in a particular state of affairs, he will not allowed to go back on it when it would be unjust or inequitable for him to do so"*; il significato poco chiaro del termine alimenta la flessibilità del concetto sul piano tecnico, traducendolo in uno strumento di soluzione del conflitto rimesso alla disponibilità delle corti non di rado inclini a farne un uso disinvolto, su cui, per un riscontro di questa tendenza, il volume dedicato a *Escrow to Estoppel and Waiver*, in *American Jurisprudence*, vol. 28, 2.a edizione, 1966, 599 ss.

[11] Si tratta di un'ipotesi ricostruttiva riconducibile alla costruzione della categoria dell'atto proprio, su cui, per un tentativo di sistemazione delle diverse implicazioni, R. Sacco, *La parte generale del diritto civile*, *1. Il fatto, l'atto, il negozio*, cit., 227 ss.; sulla dottrina degli effetti dell'atto proprio nell'area latino-americana, J.C. Rivera, *La doctrine des actes propres dans le droit argentin*, in *La confiance légitime et l'*estoppel, sotto la direzione di B. Fauvarque-Cosson, Société de législation comparée, 2007, 137 ss.; sulla sequenza di elementi necessari per la vincolatività dell'atto proprio, G. Marini, *Italian Report on Protecting Legittimate Expectations and Estoppel*, in *La confiance légitime et l'*estoppel, sotto la direzione di B. Fauvarque-Cosson, cit. 294 ss.; sul dovere di coerenza quale parametro di controllo sul comportamento dei privati si rinvia ai numerosi contributi monografici offerti dalla dottrina, tra cui F. Astone, Venire contra factum proprium, Napoli, 2006; F. Fiesti, *Il divieto di "venire contro il fatto proprio"*, Milano, 2007; in una prospettiva più ampia, G. Meruzzi, *L'*exceptio doli *dal diritto civile al diritto commerciale*, Padova, 2005; all'interno della casistica prospettata nel testo, trova collocazione anche il problema della vincolatività della promessa, su cui, G. Gorla, *Il contratto. Corso di diritto privato comparato svolto secondo il metodo comparativo e casistico*, voll. I e II, Milano, 1954.

[12] Sull'istituto del *proprietary estoppel* ci limitiamo a richiamare qui i principali lavori, che di recente hanno offerto una trattazione organica del tema, come M. Pawlowski, *The Doctrine of Proprietary Estoppel*, Sweet & Maxwell, London, 1996; M. Spence, *Protecting Reliance: The Emergent Doctrine of Equitable Estoppel*, Hart Publishing, Oxford-Portland Oregon, 1999; E. Cooke, *The Modern Lw of Estoppel*, Oxford University Press, 2000; B. McFarlane, *The Law of Proprietary Estoppel*, Oxford University Press, New York, 2020; nella dottrina italiana, il *proprietary estoppel* trova spazio nello studio di temi a esso connessi, come G. Marini, *Promessa e affidamento nel diritto dei contratti*, Napoli, 1995, 33, in part. la n. 26; F. Astone, Venire contra factum proprium, cit., 113 ss.; P. Pardolesi, Promissory estoppel*: affidamento e vincolatività della promessa*, Bari, 2009, 31, in part. la n. 30; C. Amato, *Affidamento e responsabilità*, Milano, 2012, 49 ss.; invece, per un contributo orientato a verificare l'utilità del rimedio nel diritto italiano, L. Vagni, *Proprietà e tutela dell'affidamento: note a margine di alcune decisioni giurisprudenziali*, in *Liber amicorum Luigi Moccia*, a cura di E. Calzolaio, R. Torino, Ead., Roma, 2021, 487 ss.

[13] Per una nozione del rimedio M. Pawlowski, *The Doctrine of Proprietary Estoppel*, cit., p. 1.

[14] La riflessione è parte di una ricerca che prende spunto dalle suggestioni avute dalla lettura della decisione della *Supreme Court* del Regno Unito nel caso *Guest c. Guest*, [2022] *UKSC* 27, in tema di effetti rimediali della concessione di un *proprietary estoppel*, che ha dato vita a diverse discussioni, non solo nell'ambiente

concentrare sulle tracce genealogiche del *proprietary estoppel* nel tentativo di riuscire a restituire l'idea che l'affermazione del rimedio e i suoi successivi sviluppi non seguono una traiettoria di tendenziale linearità ma sono caratterizzati da accadimenti, fratture e riemersioni[15].

II. LA TRADIZIONALE TASSONOMIA DEGLI *ESTOPPEL* E LA SUA LOGICA INTERNA

Delle numerose difficoltà che s'incontrano nell'approcciare lo studio del *proprietary estoppel*, il complesso funzionamento del sistema giuridico inglese è senz'altro uno dei principali ostacoli in ragione delle ricadute che il dualismo giurisdizionale – risultato della contestuale operatività di corti di *common law* e corti di *equity* fino alla seconda metà del secolo XIX[16] - ha prodotto sullo sviluppo storico della materia degli *estoppel*[17]. La presenza di due sistemi di corti ha determinato una non sempre chiara concorrenza tra rimedi di diritto comune e rimedi di origine equitativa, che con riferimento all'oggetto della nostra riflessione solleva, fra le molte domande, l'interrogativo se il *proprietary estoppel* possa essere considerato un prodotto dell'*equity* o se, come dimostrano i più recenti studi in materia, esso affondi le sue radici in entrambi le giurisdizioni[18]. Da questa complessa architettura istituzionale non è fatale il riprodursi di uno spettro variegato di formule con cui il diritto inglese ha storicamente nominato i singoli *estoppel,* con la conseguenza di trovarci di fronte a un quadro tassonomico non sempre facile da sciogliere rispetto al significato tecnico delle singole denominazioni. A questa problematica, non si sottrae l'azione in *proprietary estoppel* in quanto il principio di diritto, che fonda il rimedio, ha trovato espressione tramite il ricorso a formule diverse sia nelle decisioni dei giudici che nei discorsi ricostruttivi della

anglosassone; a mero titolo di esempio, Lord Sales JSC., *Proprietary Estoppel: Great Expectations and Detrimental Reliance*, in *Modern Studies in Property Law*, a cura di N. Mrockova, A. Nair e L. Rostill, vol. 12, Hart Publishing, Oxford, 2023, 205 ss.; M. Serio, *In materia di* proprietary estoppel *e rimedi equitativi (*Guest v. Guest*)*, in *Trusts*, 2023, n. 5; A. Waghorn, *Promises in Equity and at Law: Proprietary Estoppel after* Guest c. Guest, in *Modern Law Review*, 86 (2023), 1504 ss.; C.-M. Smyth e R. Dunbar, *Clear as mud: Proprietary Estoppel after* Guest v. Guest, in *Trusts & Trustees*, 30 (2024), 229 ss.; G. Virgo, *The Propriety of Proprietary Estoppel: What* Guest v. Guest *Reveals About the State of Equity*, in *University of Cambridge Faculty of Law Research Paper*, n. 18/2024 (disponibile in https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4795974).

[15] Sul significato metodologico del concetto di genealogia per i saperi sociali, il rinvio è d'obbligo a M. Foucault, *Nietzsche, la genealogia, la storia*, in Id., *Microfisica del potere. Interventi politici*, a cura di A. Fontana e P. Pasquino, Torino, 1977, 29 ss., in part. 34 ss.

[16] Fino all'intervento riformatore della giustizia realizzato con l'adozione dei *Judicature Acts* del 1873-1875, il diritto inglese ha conosciuto - accanto alle corti di *common law* - la presenza di un parallelo sistema di corti che ha dato vita alla così detta giurisdizione di *equity* - o, anche detta, di cancelleria – costituita, intorno ai secoli XIII e XIV, per rimediare al formalismo procedurale alla base del funzionamento del processo davanti alle corti di diritto comune; su questi eventi, per un primo accesso, L. Moccia, voce *Equity*, in *Digesto disc. priv.*, sez. civ., vol. VII, Torino, 1991, 498 ss.; U. Mattei, *Common law. Il diritto anglo-americano*, in *Trattato di diritto comparato*, diretto da R. Sacco, Torino, 1992, 31 ss., 92 ss.; tuttavia, nonostante l'intervento dei *Judicature Acts* che produce l'abrogazione delle corti di *equity*, i rimedi di origine equitativa continuano a essere oggetto di applicazione, contribuendo allo sviluppo della *common law*, sollevando così l'interrogativo su quale sia oggi la posizione dell'*equity* all'interno di questa tradizione; per due diversi tentativi di risposta, P. Birks, *Equitiy in the Modern Law: An Exercise in Taxonomy*, in *Western Australian Law Review*, 26 (1996), 1 ss. e H. E. Smith, *Equity as Meta-Law*, in *Yale Law Journal*, 130 (2021), 1050 ss.

[17] Su questa criticità, P. Pardolesi, Promissory estoppel*: affidamento e vincolatività della promessa*, cit., 29.

[18] Una ricostruzione problematica di questa vicenda in E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 17 s.; sui legati che il *proprietary estoppel* contrae con la giurisprudenza delle corti di *common law*, J. M. Ngugi, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, in *University of Richmond Law Review*, 41 (2007), 425 ss.

dottrina mentre l'attuale denominazione ha conosciuto una sua affermazione solo in tempi recenti[19]. Da qui, quindi, corre l'obbligo di fare tesoro di un'avvertenza - formulata in ambiti non distanti dalla materia oggetto di questa riflessione[20] - che consiste nell'opportunità di esercitare una comparazione che si concentri sul profilo teleologico del rimedio anziché procedere indugiando sulle formule.

La ricostruzione storica fornisce una chiave di accesso alla comprensione della dottrina degli *estoppel*, tracciando una relazione fra il suo sviluppo e la razionalizzazione del processo nelle diverse fasi del diritto inglese[21]. L'introduzione della giuria, il passaggio dalle forme medievali di acquisizione della prova all'emersione di un moderno diritto delle prove, che colloca gli atti scritti al centro della formazione della decisione, aiutano a comprendere la logica che innerva la tradizionale classificazione degli *estoppel*[22]. Nell'organizzarli in tre distinte categorie, essa non solo tenta di ordinarli ma, al contempo, segnala l'affermazione delle singole figure a fronte dell'evoluzione del regime probatorio e del ruolo della giuria nel processo. Si prenda la categoria collocata al vertice della classificazione, che coincide con gli *estoppel by matter of record*, la quale è una diretta conseguenza dell'introduzione dei meccanismi d'iscrizione dei *plea* in Inghilterra nel secolo XII, così come la concessione degli *estoppel by matter of writing* è da ricondursi alla tendenza - che si afferma nel secolo XIII - di attribuire alle dichiarazioni contenute in un atto formale sottoposto a sigillo (*under seal*) un effetto probatorio molto simile alle dichiarazioni contenute in atti giudiziali (*record*); mentre, nella fase conclusiva dell'età medievale, l'effetto riconosciuto ad alcune azioni, come la *livery of seisin*, *entry on property*, *acceptance of rent*, *partition* o *acceptance of estate* – di cui ci si poteva attendere la conoscenza da parte della giuria (*pais*) - era uguale al peso probatorio riconosciuto alle dichiarazioni

[19] Una ricostruzione del manifestarsi della formula *proprietary estoppel* è formulata da B. McFarlane, *The Law of Proprietary Estoppel*, Oxford University Press, Oxford, 2020, 1 in part. n. 1, secondo cui essa è introdotta, per la prima volta, a un uso generale, dal manuale di R. Megarry e P. Baker (eds.), *Snell's Equity*, 26th ed., Sweet & Maxwell, London, 1966, 629 ss., probabilmente a seguito del riferimento operato da *Lord* Danckwerts all'*equitable estoppel* nel caso *Inwards v. Baker*, (1965) 2 *QB* 29, 38, il quale a sua volta, nel successivo caso *ER Investment Ltd v. High*, (1967) 2 *QB* 379, 399, ricorre alla formula più specifica di *proprietary estoppel*, come usata dallo *Snell's Equity*.

[20] Il riferimento è a F. Ranieri, *Rinuncia tacita e* Verwirkung, cit., 8.

[21] Si tratta della prospettiva di analisi percorsa da W. S. Holdsworth, *History of English Law*, vol. IX, Methuen & Co. Ltd., London, 1926, 130 s. e 144 ss.

[22] Il riferimento è alla classificazione degli *estoppel* che agli inizi del secolo XVII è documentata da Lord E. Coke et al., *A Commentary on Littleton* (1628-1644), cit., che organizza le diverse declinazioni del rimedio intorno a tre distinte categorie: a) gli *estoppel by matter of record*, che consistono nel divieto di contraddire uno stato di fatto o di diritto che è stato oggetto di giudizio, proteggendo così l'interesse pubblico a porre fine alle liti; b) gli *estoppel by matter of writing*, che vietano al soggetto di assumere un comportamento in contraddizione con quanto riconosciuto tramite atto formale, concluso nella forma del *deed*, in passato sottoposto a sigillo (*under seal*), quando la negazione di quanto solennemente riconosciuto produce un danno ad altri; c) gli *estoppel by matter in paiis* - successivamente riformulato in *pais* -, che originariamente vengono concessi a seguito di condotte o dichiarazioni tenute a margine dell'esercizio di *formal action* note alla *common law*, che coincidono con la *livery of seisin*, *entry on property, acceptance of rent*, *partition* e *acceptance of estate* per poi essere successivamente ampliati - a opera delle corti di *equity* - per sanzionare la mera condotta di una parte in contrasto con rappresentazioni che essa stessa aveva generato e su cui un soggetto destinatario aveva maturato un affidamento; questa classificazione è spesso riportata negli studi sulla materia, come nel caso di W. S. Holdsworth, *History of English Law*, cit., in part. 147 ss.; J. M. Ngugi, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, in *University of Richmond Law Review*, 41 (2007), 425 ss.

contenute in un *deed*, dando così vita alla tipologia di rimedi noti con la formula di *estoppel by matter in pais*[23].

III. DALLE CATEGORIE TRADIZIONALI AI *FORMAL ESTOPPEL*.

La classificazione tradizionale degli *estoppel* è insufficiente a fornirci una rappresentazione degli attuali approdi della materia. Un aggiornato quadro della *law of estoppel* è elaborato da uno studio monografico sul tema, dato alle stampe a cavaliere fra il secolo XX e XXI, che dell'antica tripartizione mantiene in piedi le categorie di *estoppel* che rivestono, tutt'ora, una utilità pratica, depurando la materia dalle formule ritenute ormai obsolete[24].
Un primo esito di questa semplificazione è rappresentato dall'esclusione della categoria indicata con la formula *estoppel by record* - poi rinominata con l'espressione *per rem judicatam* - in ragione del fatto che il suo contenuto è debitore di regole e principii che governano la formazione delle prove, così che ancóra oggi essa appare più propria della *law of evidence* anziché una componente della moderna *law of estoppel*[25]. A ciò, si accompagna una decostruzione delle antiche categorie degli *estoppel by writing* e degli *estoppel in pais* che si traduce nella elaborazione di una nuova categoria che assume la denominazione di *formal estoppel*. Per comprendere la portata sistematica di questa operazione ricostruttiva, occorre ricordare che nella tradizione della *common law* ciò che era stato riconosciuto in forma scritta era, invero, contenuto in un atto solenne, che nel diritto inglese assumeva la forma tipica del *deed*. Il riconoscimento di uno stato di fatto o di diritto tramite atto solenne non poteva essere contraddetto in giudizio dalla persona che aveva operato il riconoscimento[26]. Il presupposto richiesto per la concessione dell'*estoppel* - ripetiamo, rappresentato dalla presenza di uno *statement* contenuto in un atto formale - non lascia alcuno spazio a un'indagine circa la presenza di un affidamento tutelabile né tanto meno vi sono margini di discrezionalità nel valutare l'esistenza o meno di un *estoppel*, atteso che la natura formale del presupposto per la concessione dell'azione conduce a un risultato senza che sia necessaria alcuna sintesi giudiziale[27].
Più complessa appare l'evoluzione dell'altra categoria - in passato, indicata con la formula *estoppel in pais* – anch'essa ora collocata nei così detti *formal estoppel*. Anche in questo caso, conviene muovere dalla logica originariamente interna a questa categoria al fine di coglierne le ragioni dei successivi sviluppi. In particolare, occorre fermarsi a considerare l'uso del termine *pais* nella formulazione di questa categoria di *estoppel*, che sta a indicare - secondo la spiegazione scolpita dallo stesso Lord Coke - che il rimedio era concesso non in ragione di un atto formale ma sul presupposto che la lite traeva origine da un'azione

[23] Si tratta della sintesi operata da W. S. Holdsworth, *History of English Law*, cit., 145.
[24] Il riferimento è a E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 6 ss.
[25] Un esito che appare coerente con la tradizionale collocazione degli *estoppel* nel capitolo dedicato alle prove nei trattati di diritto inglese, su cui, W. S. Holdsworth, *History of English Law*, cit., 144 s.
[26] Un tipico esempio di concessione di un *estoppel by deed* è rappresentato da un vecchio caso discusso in *Roberts v. Karr*, (1809) 1 *Taunt.* 495, dove un contratto di locazione, concluso con atto solenne, descriveva una proprietà come confinante a una strada, con la conseguenza che la corte precludeva al proprietario di negare che la terra lungo la proprietà fosse una strada, impedendogli quindi di trattenerla in quanto propria.
[27] In questo senso, E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 8.

conosciuta all'interno della *common law*[28]. Ora, è evidente che, cadute in obsolescenza le antiche azioni, su cui si era radicato lo sviluppo degli *estoppel in pais*, per comprendere lo stato attuale di questa categoria è a tutt'altro tipo di relazioni giuridiche che occorre guardare, sebbene esse non ci portino - come vedremo - in ambiti distanti dalla *law of property*. Infatti, gli *estoppel in pais* che oggi presentano una rilevanza pratica sono concessi a margine di relazioni giuridiche costituite sul riconoscimento (*grant*) di un diritto sulla proprietà, quando questo può essere esercitato tramite scrittura privata o anche dichiarazione verbale per la cui validità è necessario che il concedente si trovi nella condizione di essere titolare di un diritto di natura proprietaria idoneo a trasferire la concessione. La regola di diritto espressa dagli *estoppel in pais* consiste in ciò, che, una volta attribuito il diritto sulla proprietà, nessuna delle parti della relazione può contestare la validità del titolo da cui il diritto trae origine, con la conseguenza che nella prassi l'azione è anche conosciuta con la formula *estoppel as to title*[29]. Accanto a questa prospettiva di declinazione dei *formal estoppel*, occorre tenere conto di una ulteriore variante applicativa, che coincide con l'ipotesi in cui il soggetto concedente è effettivamente privo di titolo per operare tale riconoscimento ma, nonostante ciò, le corti concedono un *estate by estoppel*, che produce gli stessi effetti giuridici che sarebbero prodotti da una locazione o ipoteca concessa da un legittimo proprietario[30].

Questi pochi ragguagli intorno allo sviluppo storico della tradizionale materia collocata nella *law of estoppel* non sono ancóra sufficienti a fornirci indicazioni intorno ai contenuti e gli scopi di tutela del *proprietary estoppel* ma ci dicono molto intorno ai caratteri di questa partizione della *common law*. Ci dicono molto della stretta connessione con l'evoluzione del processo inglese e di come il successo di questo sistema di rimedi - ma anche gli arresti che incontra lungo il suo sviluppo - siano da ascrivere alla centralità sociale e politica della proprietà sulla terra e ai tecnicismi e formalismi che governano la costituzione e il trasferimento dei diritti proprietari. All'interno di questa vicenda, l'idea di giustizia come valore che storicamente una comunità esprime – sublimata, in passato, nell'uso del termine *pais* per indicare la *jury* del processo inglese - sembra mantenere aperta la porta del rimedio alle trasformazioni sociali e materiali che investono i privati e quella comunità.

[28] È utile ricordare che, come sottolinea P. Birks, *Equitiy in the Modern Law: An Exercise in Taxonomy*, cit., in part. 21, il termine *pais* è un francesismo usato in sostituzione del vocabolo inglese *country*, che era poi il modo comune di indicare il *jury* nel processo inglese, a tal punto che un *trial by jury* era, in realtà, un giudizio condotto davanti al paese, così che l'uso della formula *estoppel in pais* sta a indicare l'effetto *evidential* dell'*estoppel* concesso.

[29] E. COOKE, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 8 ss., sottolinea che questa categoria di *estoppel* continua a conoscere margini di operatività nei casi di relazioni giuridiche costituite a seguito di locazione (*lease*) o di concessione d'ipoteca (*mortgage*), quando questi diritti sono trasferiti senza ricorrere alla conclusione di un *deed* ma per mero atto scritto, accordo verbale o condotta delle parti.

[30] Il funzionamento di questo meccanismo rimediale è chiaramente spiegato da E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 11 s., secondo cui l'effetto di una *tenancy by estoppel* - così come quello di una *mortgage by estoppel* - è quello di riprodurre tutti i diritti espressi o impliciti di una relazione formalmente costituita, così come di ricevere la consueta *statutory protection* riconosciuta per questi tipi di relazione.

IV. IL SUPERAMENTO DELLA PROSPETTIVA FORMALISTA: IL *COMMON LAW ESTOPPEL*

Nella giurisprudenza inglese collocata fra la metà del secolo XVII e gli inizi del secolo XVIII, inizia a prendere piede una estensione dell'ambito di applicazione degli *estoppel in pais*. L'azione progressivamente si allontana dall'idea che, ai fini della concessione, fosse necessario che la relazione coincidesse con un'azione formale nota in *common law* per gradualmente riconoscere il valore del coerente adempimento di quanto rappresentato tramite proprie dichiarazioni o condotte, che avessero indotto un soggetto a maturare una fiducia su di esse e ad agire a suo detrimento[31]. La graduale emersione degli elementi strutturali della nuova formulazione del rimedio può essere osservata nel caso *Hunt v. Carew*[32] deciso da una corte di *equity* nel 1642. La decisione muove dal ricorso presentato da un soggetto che lamentava di aver pagato una somma di denaro per la conclusione di un *lease* sulla falsa rappresentazione fornita dal figlio del titolare di un *tenant for life* su un fondo, che aveva fatto credere che il genitore fosse legittimato a concedere il *grant* in quanto titolare di un *fee simple*. Nell'accogliere la domanda del ricorrente, la corte decide nel senso che il comportamento del figlio doveva essere associato al padre al fine di confermare il *lease* sul presupposto che le dichiarazioni fraudolente del primo avevano condotto il ricorrente al pagamento del prezzo per la concessione dell'affitto[33]. Non molto diverso da questo precedente, è il caso discusso ancóra in *equity* nel 1711, noto con il nome *Huning v. Ferrers*[34]. Il giudizio prende piede da una vicenda che origina dal rinnovo di un contratto di affitto che l'affittuario aveva erroneamente richiesto e ottenuto dal *life tenant* del fondo, sull'erronea convinzione che questi avesse la legittimità per concedere la proroga. Pur essendo a conoscenza del rinnovo, il proprietario non si oppone, anzi incoraggia l'affittuario a operare investimenti sui mulini, salvo poi tentare l'evizione alla morte del *life tenant*, rivendicando la carenza di potere di quest'ultimo nel rinnovare l'affitto. Al fine di evitare di subire l'azione in *ejectment*, l'affittuario agisce in giudizio, dove

---

[31] In merito a questo passaggio di evoluzione del rimedio, W. S. Holdsworth, *History of English Law*, cit., 161 ss., sottolinea che in questa fase si afferma un'azione che è derivazione degli *estoppel in pais* ma che, di questa categoria, ne travalica la limitata sfera di applicazione; l'ampiezza dell'applicazione che l'azione assume è testimoniata dalla elaborazione di denominazioni del rimedio, come *estoppel by representation* ed *estoppel by conduct*, che ne indicano il progressivo distaccarsi dal ceppo originario; nell'ambiente di *common law*, si discute se il termine *representation* debba essere riferito solo agli *expressed statement* imputabili alla persona *estopped*, mentre l'uso della formula *estoppel by conduct* sia da destinare alle ipotesi in cui l'incoerenza emerga a fronte di precedenti *action* o, ancóra, se con *representation* s'intenda comprendere anche le mere condotte che vengono così interpretate come *implied representation*; tuttavia, già in passato si sono levate voci nel senso di abbandonare il ricorso alla finzione della rappresentazione, come nel caso di A. L. Pickering, *Estoppel by Conduct*, in *Law Quarterly Review*, 55 (1939), 400 ss., mentre, in tempi più recenti, si sottolinea che, al di là delle formule, l'azione generata dagli *estoppel in pais* era nota, più icasticamente, con il nome di *common law estoppel* nel senso che, sebbene di origine equitativa, la denominazione stava a indicare che essa fosse largamente in uso nelle corti di *common law*, E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 18; ragioni di completezza ci inducono a segnalare che, ancóra di recente, la giurisprudenza inglese appare incline a mantenere la distinzione fra *estoppel by representation* ed *estoppel by conduct*, come accade in *Sledmore v. Dalby*, (1996) 72 *P. & CR* 196 (CA).

[32] 1649 *Nels.* 46.

[33] La *ratio* di diritto su cui è fondata la decisione in *Hunt v. Carew* è estesa, qualche anno più tardi, al caso *Hobbs v. Norton*, (1682) *Vern.* 136, avente a oggetto una dichiarazione meramente negligente sulla validità del titolo di concessione, rispetto cui la corte in *equity* decide nel senso che il dichiarante è *"estopped by a negligent mis-statement as to title"*.

[34] 25 *Eng. Rep.* 59 (Ch. 1711).

la corte decide a suo favore, argomentando sul presupposto dell'illegittimità della condotta del proprietario. Il caso *Huning v. Ferrers* è degno di rilievo anche perché, a protezione del suo interesse in *equity*, l'affittuario rivendica la concessione dell'*estoppel* in veste di attore, non quindi a titolo di eccezione processuale, come era ammesso per le categorie tradizionali di *estoppel*[35].

Nel secolo XVIII, la regola conosce una circolazione in *common law* grazie al prestigio di Lord Mansfield, che nella seconda metà del secolo guiderà, a lungo, le corti di *common law*[36]. Una prova dell'importazione della regola nella giurisdizione di *common law* è rappresentata dal caso *Montefiori v. Montefiori* deciso nel 1762[37]. In questa occasione, davanti alla corte si discute di una vicenda sorta in occasione della redazione di un contratto di matrimonio, quando lo sposo chiede al fratello di fornire una rappresentazione di lui come uomo di successo da far valere agli occhi della famiglia d'origine della moglie. A tale scopo, il fratello consegna allo sposo un assegno di importante valore monetario al fine di fingere che questi vantasse un credito economico nei suoi confronti. Dopo la celebrazione del matrimonio, il fratello chiede la restituzione dell'assegno allo sposo che oppone il suo rifiuto. All'esito del giudizio, Lord Mansfield decide nel senso di ritenere che non sussista un dovere di restituzione in quanto, quando un terzo fornisce una rappresentazione di contenuto materiale, anche se questa è operata colludendo con un altro soggetto, entrambi sono tenuti *"to make good thing in the manner in which they represented it"*. In questo modo, Lord Mansfield approda alla formulazione di una regola che, da un lato, anticipa un principio di diritto che riceverà più chiara espressione nell'applicazione dell'*estoppel* fondato sulla rappresentazione e, dall'altro, risulta essere coerente con le regole degli *estoppel in pais*, che giacevano latenti in *common law*, senza che fossero mai state *overruled*. Al fine di comprendere il contesto all'interno del quale matura la formazione del *common law estoppel,* è forse utile ricordare che ci troviamo in una fase di sviluppo dell'Inghilterra – compresa fra la fine del secolo XVII e gli inizi del secolo XIX – che vede una particolare fioritura dei traffici commerciali, così che, in questi anni, le esigenze degli operatori commerciali di fare affidamento sulla parola data e sulle promesse nell'ambito degli scambi economici così come la centralità che va via via assumendo il diritto dei commerci sono fattori che esercitano una pressione sulle corti affinché fossero riconosciute le regole di origine equitativa, come gli *estoppel* concessi nei rapporti che traggono origine da titoli di credito, che troveranno posto nel *Bill of Exchange Act* del 1882[38].

Occorre attendere la prima metà del secolo XIX per incontrare una formulazione generale del principio di diritto a fondamento dell'azione in *common law estoppel*, quando, nel caso

[35] Si tratta di un precedente significativo, successivamente confermato in *East India Company v. Vincent*, 26 *Eng. Rep.* 451 (Ch. 1740), che anticipa una evoluzione processuale del rimedio equitativo - sintetizzata nella nota formula *from the shield to the sword* - che il *promissory estoppel* conoscerà solo agli inizi del secolo XX con l'adozione della sec. 90 del *Restatement (First) of Contract* del 1932 negli Stati Uniti; la circostanza che già nel secolo XVIII fosse concessa la facoltà di agire direttamente in *equity* a tutela di un affidamento maturato sulla titolarità di un diritto sulla proprietà è ascrivibile, secondo la lettura di J. M. Ngugi, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, cit., 70 ss., alla centralità della proprietà terriera nell'Inghilterra feudale.

[36] Sul contributo di Lord Mansfield alla modernizzazione della *common law*, W.S. Holdsworth,*Lord Mansfield*, in *Law Quarterly Review*, 53 (1937), 221 ss., in part. 225.

[37] I *W. Black* 363

[38] Su questo passaggio, W. S. Holdsworth, *History of English Law*, cit., 162.

Pickard v. Sears[39], Lord Denman affermerà che *"where one by his words or conduct willfully causes another to believe the existence of a certain state of things, and induces him to act on that belief, so as to alter his previous position, the former is concluded from averring against the latter a different state of things as existing at the same time"*[40], cristallizzando così, sul terreno del *case law*, l'esito di una graduale evoluzione degli originari *estoppel in pais*, che ci permette di dire - utilizzando le parole di una giurista inglese[41] - che in Inghilterra sul finire del secolo XIX *"there was no separate form of equitable estoppel; common law estoppel was in use in legal and equitable contexts alike"*. Questo punto di approdo della dottrina degli *estoppel* non è solo una riconferma – verificata oltre l'apparenza delle formule - che la sua formazione e l'uso dei rimedi che essa genera sono il risultato dell'esercizio della giurisdizione sia in *common law* che in *equity* ma ci fornisce anche una interessante prospettiva di osservazione del progressivo affermarsi dei traffici commerciali e dello scambio economico nel nuovo ordine della società moderna.

V. GLI ANTECEDENTI DEL *PROPRIETARY ESTOPPEL*

Che la stagione del diritto inglese collocata nel secolo XIX sia una fase fiorente per lo sviluppo della dottrina degli *estoppel* è un dato dell'esperienza ricavabile non solo dall'analisi del contributo delle corti nella protezione degli affidamenti maturati all'interno del traffico commerciale ma anche riorientando l'asse di osservazione verso la *law of property*. In questa fase, si assiste al manifestarsi di orientamenti della giurisprudenza inglese favorevoli alla concessione o trasferimento di diritti sulla proprietà a tutela di affidamenti indotti da condotte o dichiarazioni del soggetto proprietario, facendo ricorso all'applicazione di dottrine di origine equitativa considerate precorritrici del *proprietary estoppel*[42]. La considerazione di alcuni dei principali casi che esprimono questa tendenza aiuta a comprendere quali sono gli elementi strutturali del rimedio, che in questa fase vengono a emersione, quali le logiche di tutela che vanno via via cristallizzandosi e gli ambiti materiali dove esso conosce una fertile applicazione. In questa prospettiva, utili indicazioni possono trarsi dal ricorso che le corti fanno al principio di diritto - già incontrato nel paragrafo

[39] In 6 *Ad. & El.* 469 e anche in 112 *Eng. Rep.* 179 (K.B. 1837); la decisione prende piede da una vicenda nata da un atto di requisizione da parte dello *sheriff* di macchinari gravati da un'ipoteca, al fine di soddisfare un credito che un soggetto vantava verso il proprietario dei macchinari; pur assistendo alla requisizione, il primo creditore ipotecario non comunica né allo *sheriff* né al secondo creditore l'esistenza del vincolo, con la conseguenza che, quando egli agisce per far valere l'invalidità del titolo di acquisto da parte del secondo creditore, veniva *estopped* dalla corte, la quale accoglieva l'eccezione formulata dal convenuto-creditore. Infatti, il convenuto invocava la propria buona fede per aver maturato una certa convinzione sulla condizione giuridica dei beni, anche in ragione del comportamento tenuto dall'attore al momento dell'alienazione dei macchinari.

[40] *Pickard v. Sears*, cit., in part., 474; sull'importanza di questa decisione, le considerazioni di E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 16 s., e di J. M. Ngugi, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, cit., 452.

[41] Il riferimento è a E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 18 s.

[42] Una ricostruzione di questa casistica in Lord Sales JSC., *Proprietary Estoppel: Great Expectations and Detrimental Reliance*, cit., 216 ss.; questo momento di sviluppo del diritto inglese inciderà in modo decisivo nell'elaborazione giurisprudenziale degli *equitable estoppel* nella seconda metà del secolo XIX, andando così ad arricchire ulteriormente il quadro tassonomico della *law of estoppel*, come testimoniato nella sistemazione presente in C. Marocco Carena, (voce) *Estoppel*, in *Dig. Disc. priv.*, sez. civ., vol. VIII, Torino, 1992, 144 ss., in part. 147 s.

precedente - sintetizzato nella formula *making representations good*, il cui precedente viene fatto risalire alla decisione dell'*House of Lords* in *Hammersley v. De Biel*[43].
La regola è seguita dalle corti di *equity* in *Loffus v. Maw*[44], dove si decide su un caso in cui una giovane vedova presta assistenza allo zio malato e, trovando l'attività di cura particolarmente pesante, manifesta la sua intenzione di abbandonare il lavoro; al fine di trattenerla, lo zio promette che, una volta deceduto, le avrebbe trasferito il godimento delle rendite vitalizie di alcuni appartamenti di sua proprietà, che però al momento dell'apertura della successione, la donna scopre che erano state devolute al figlio. Nel tentativo di tutelare i suoi interessi, la donna ricorre in *equity*, dove ottiene il giudizio favorevole della corte che riconosce la legittimità dell'aspettativa in virtù delle rappresentazioni ricevute dallo zio e dei servizi di assistenza prestati; secondo l'opinione del vicecancelliere, corrisponde a una coerente applicazione di principii di giustizia ed equità – declinati dalla dottrina del *making representation good* - riconoscere alla donna ciò che le era stato promesso[45].
Anticipazioni degli sviluppi della dottrina degli *equitable estoppel* in ambito di diritti proprietari possono essere osservate dall'uso delle corti di un altro principio di diritto noto in *equity* con la denominazione di *limited equitable jurisdiction*. Un'applicazione di questa dottrina di origine equitativa la incontriamo in un precedente che ha ad oggetto un caso di donazione imperfetta in ambito familiare. In particolare, nel caso *Dillwyn v. Llewelyn*[46] un padre che aveva donato una parte di un terreno di sua proprietà al figlio maggiore, invitandolo a costruire l'abitazione dove vivere con la sua famiglia. Sebbene l'atto di donazione della proprietà non presentasse i requisiti formali necessari al corretto trasferimento della proprietà del fondo, la corte di *equity* riconosce l'esistenza di un *estoppel* - indicato anche con la formula di *estoppel by encouragement* - dove l'incoraggiamento si invera nei presupposti della presenza di una scrittura privata che attesta la volontà del padre di donare e gli inviti a edificare sul terreno, con la conseguenza che il donatario è legittimato ad agire in giudizio perché si affermi che l'efficacia sostanziale della donazione o che essa sarebbe stata definitivamente formalizzata[47].

---

[43] 8 *Eng. Rep.* 1312 (1845), dove si discute della richiesta – accolta dalla corte – di un ordine di esecuzione della promessa che il suocero aveva formulato, in favore del ricorrente, di trasferirgli una somma di denaro in via testamentaria se avesse sposato la figlia; nel senso che il caso *Hammersley v. De Biel* è un esempio tipico del ruolo svolto dalle corte di *equity* - durante il secolo XIX - nello sviluppo dei rimedi *reliance-based* a margine di contratti di matrimonio, E. Cooke, *The Modern Law of Estoppel*, cit., 19 ss.; sul peso di questa decisione nella formazione della dottrina del *promissory estoppel*, J. M. NGUGI, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, cit., 468 ss.
[44] 66 *Eng. Rep.* 59 (V. C. 1862).
[45] Oggi, il fenomeno delle promesse di eredità in cambio di assistenza domestica e lavoro di cura si riproduce, di frequente, nelle classi sociali medie e basse, atteso che le classi ad alto reddito si trovano nelle condizioni materiali per accedere agli strumenti legali di pianificazione ereditaria, come ampiamente testimoniano nella ricerca di A. Braun, *Claimed a Promised Inheritance. A Comparative Study*, Oxford University Press, Oxford, 2022; per un caso italiano - oramai risalente - di lavoro prestato a fronte di promessa di adozione, Cass., 10 aprile 1964, n. 835, in *Giust. civ.*, 1964, I, 1605 ss., su cui, il significativo commento di P. Rescigno *Lavoro prestato contro promessa di adozione*, in *Mass. giur. lav.*, 1965, 409 ss., e ora in Id., *L'abuso del diritto*, Bologna, 1998, 233 ss.
[46] 45 *ER* 1284 (Ch. 1862).
[47] Secondo J. M. Ngugi, *Promissory Estoppel: the Life History of an Ideal Legal Transplant*, cit., 471 s., questa decisione è indice della vitalità dell'*estoppel reliance-based* in ambito proprietario in una fase in cui appare

Così ancora un caso di promessa informale di futuro trasferimento di un *life estate* su un terreno a fronte dei servizi di attività domestica e assistenza prestati da una donna presso l'abitazione dell'assistito è deciso nel caso *Maddison v. Alderson*[48], dove la corte di *equity* ricorre all'applicazione della dottrina della *part performance*, alla luce della quale i giudici danno ragione degli affidamenti maturati dalla *caregiver*, citata in giudizio dagli eredi del promittente defunto che rivendicano la proprietà dei terreni. La logica giuridica del principio di diritto che trova espressione nella dottrina della *part performance* ci sembra plasticamente esplicitata dalle parole con cui Lord Selborne nega l'accoglimento dell'azione, quando afferma che *"in a suit founded on such performance, the defendant is really 'charged' upon equities resulting from the acts in execution of the contract, and not […] upon the contract itself. If such equities were excluded, injustice of a kind which the statute cannot be thought to have had in contemplation would follow"*[49].

VI. UNA SUGGESTIONE IN VIA DI CONGEDO: L'USO REDISTRIBUTIVO DELL'*EQUITY*.

La giurisprudenza analizzata - sebbene limitata quantitativamente ma, ci pare, assai significativa nelle implicazioni ricostruttive - ha dato modo di osservare le linee di tendenziale di sviluppo che, nella seconda metà del secolo XIX, attraversano la *law of estoppel* e, più ampiamente le dottrine di origine equitativa nell'ambito della tutela degli affidamenti sulla titolarità di diritti proprietari. Da queste linee di tendenza, appare emergere un sostanziale agglutinamento del rimedio intorno ad alcuni elementi strutturali che lo collocano oramai in una linea di discontinuità rispetto alle tradizionali categorie degli *estoppel*. Infatti, esso si struttura progressivamente intorno alla centralità di alcuni fattori che qualificano la sequenza degli effetti rimediali, come la condotta incoerente del proprietario rispetto a precedenti comportamenti o dichiarazioni tenute e il pregiudizio subìto dal destinatario degli effetti reali per aver fatto affidamento su quelle dichiarazioni o comportamenti. Se, però, più attentamente considerati, questi elementi ci rivelano il manifestarsi di alcuni avanzamenti nella giurisprudenza inglese da ultimo considerata, se confrontata con i dati analizzati all'inizio della riflessione. Si osserva che il progressivo riconoscimento del valore vincolante della promessa informale di natura proprietaria prevale sulle forme giuridiche richieste per il trasferimento del diritto reale, segnalando così non solo l'affermarsi di un valore di giustizia sostanziale ma, a ben guardare, l'impegno del giudice di approdare a un esito redistributivo del conflitto ricorrendo all'*equity*, che merita di essere sottolineato soprattutto quando, del rimedio, si fa applicazione in un ambito caratterizzato da informalità degli accordi e degli spostamenti di ricchezza, come la famiglia e la sfera domestica[50].

---

declinare, nell'uso delle corti, il *promissory estoppel*; una discussione del caso *Dillwyn v. Llewelyn* anche in Lord SALES JSC., *Proprietary Estoppel: Great Expectations and Detrimental Reliance*, cit., 217.

[48] 8 *App Cas* 467 (1883).

[49] *Ibidem*, 475.

[50] Un esito di cui può cogliersi la rilevanza, se si considera che, fra i secoli XVIII e XIX, è ancora viva nel diritto inglese una tradizione di pensiero e di diritto positivo che restituiscono una rappresentazione della famiglia come unità produttiva, riflesso di una società ancóra non completamente uscita dall'economia agricola mentre muove i primi passi la nascente società industriale, su cui, W. Muller-Freienfels, *The Emergence of* Droit de la Famille *and* Familienrecht *in Continental Europe and the Introduction of Family Law in England*, in

Journal of Family History, 28 (2003), 31 ss.; su questo passaggio, nell'esperienza italiana, P. Rescigno, *Collaborazione all'impresa e lavoro nella famiglia*, in *Studi sassaresi*, vol. IV. L'impresa familiare, Milano, 1979, 109 ss.