

ditaria e perpetua di beni ecclesiastici, viene combattuta, dopo la riforma interna della Chiesa nel XII sec., e si fa quindi più rara. Invece il livello, che aveva mostrato la tendenza ad accostarsi alla trasmissione della proprietà, più che alla locazione, importando il riconoscimento del dominio utile e il diritto di sublivellare, si confonde talora con l'enfiteusi, onde anche qui le prestazioni conservano aspetto feudale, per quanto avversate dai Comuni. Ma dalla fine del medio evo, si avverte la nuova tendenza del livello a scostarsi dall'enfiteusi, e a trasformarsi nel semplice contratto di locazione (*locatio, fictum*), sicchè l'obbligo del miglioramento e la tenuità dei canoni consentirono che il livello fosse più tardi adattato, specialmente in Toscana, a una grande opera di bonificazione fondiaria (§ 147). Dalla colonia parziaria sorge, alla fine del medio evo, la mezzadria, pur essa fonte di benefici sociali. Tutti gli altri contratti agrari diventano locazioni a breve termine, ed elevano il canone, nella trasformazione economica, a profitto dei proprietari.

Nella costruzione dogmatica degli *oneri reali*, gli interpreti, aiutati dal concetto del dominio diviso, raccolsero numerose prestazioni, diverse d'origine e di natura, soggette a leggi e a consuetudini particolari, creando una nuova categoria, affine alle servitù e insieme ai diritti d'obbligazione, la quale importa in ogni sua specie l'obbligo di una prestazione non redimibile, perpetuamente gravante un fondo (§ 70). Riguardati come *iura in re*, gli oneri reali furono giustificati dalla dottrina, in questo loro carattere di irrepeticibilità, come una manifestazione di condominio tra il proprietario del fondo e quegli a cui favore l'onere era costituito. Figura centrale, in questa categoria, prende ora il censo, nella doppia forma di *censo riservativo*, quando, nell'atto di vendita o di donazione, il proprietario si riserva un tributo annuo e determinato sui redditi del fondo: e di *censo consegnativo*, o *costitutivo*, quando si forma *ex novo*, con la