

reali, che le fonti romane avrebbero rassegnato nei *iura in re aliena*.

Diritti reali di godimento derivano, in primo luogo, dalle concessioni fondiari, dirette a provvedere ai bisogni della coltivazione del suolo. Il diritto romano ne aveva conosciuto più specie, ma tra esse emergeva l'*enfiteusi*, largamente applicata per la coltivazione dei latifondi imperiali, ecclesiastici e senatori. Essa rappresentava un diritto reale molto intenso, costituito a lunga durata o a perpetuità, alienabile e trasmissibile agli eredi, diritto che abbracciava il pieno godimento del fondo, ma con le condizioni di migliorarlo, di sopportarne i pesi e di pagare un annuo canone. Già i giuristi avevano discusso se rappresentasse una vendita o una locazione; perchè l'imperatore Zenone l'aveva definito come un contratto *sui generis*, che si perfezionava col semplice consenso, sospingendolo così a prender figura di un diritto reale nettamente distinto. L'istituto continuò a vivere rigogliosamente nel medio evo, soprattutto perchè serviva ai monasteri e alle chiese; ma perdette il carattere di contratto consensuale, richiedendosi anche per esso lo scritto, per dare più certa stabilità al negozio, e perfezionandosi con la tradizione. Le necessità della coltivazione affermarono meglio, nel medio evo, l'obbligo del miglioramento del fondo, e il canone poté essere fissato in denaro o in derrate. L'enfiteusi fu costituita a perpetuità o a lungo termine, più spesso a tre generazioni (*charta tertii generis*), ed ebbe nome di *pastinato*, quando era diretta alla dissoluzione di diritti incolti.

Dall'enfiteusi nasce, fin dal secolo IV, il *livello*. Le concessioni enfiteutiche, nell'ampiezza del loro contenuto giuridico, separavano assolutamente i beni dal patrimonio del concedente, ciò che poteva essere grave e pericoloso, soprattutto per i possessi ecclesiastici; e d'altra parte i rapporti di semplice locazione, che pur servivano a tener congiunti i fondi all'amministrazione