

prietà, ma ebbero tutti per contenuto un semplice godimento della cosa. Fu possibile allora, pur senza il possesso corporeo dell'oggetto, raffigurare come un diritto reale indipendente anche quel godimento indiretto di un prodotto della cosa altrui, che pesava stabilmente sopra un immobile.

Gli oneri reali sono prestazioni che gravano un fondo, per modo che non già il proprietario, ma il fondo stesso ne apparisce quasi come soggetto, e seguono inseparabilmente il fondo in qualunque mano sia trasmesso, cessando soltanto con la sparizione di questo. Nel diritto germanico, si raffigurano come diritti su cose incorporali, dipendenti da aggravî fondiari (*Reallasten*); ma la loro origine si può trovare già nei *munera patrimonialia* del diritto romano, allorchè il feudo confuse il diritto pubblico col privato. I tributi formarono forse il tipo di quelle prestazioni fondiarie: i debiti della milizia e dell'imposta si commisurano sulla terra; l'obbligo di concorrere al mantenimento delle vie, dei ponti, degli argini fu proporzionato al valore dei fondi. Nel periodo feudale, quei tributi, addossati ai vassalli a profitto del signore, e consistenti in servizi personali e in prestazioni in natura o in denaro, entrarono nel campo patrimoniale, sicchè più non si distinsero dai servizi e dalle prestazioni derivanti da un antico diritto di proprietà, da convenzioni private o da disposizioni testamentarie. Il bisogno di assicurare la continuità di questi obblighi trasse a preferire il farli gravare direttamente e perpetuamente sul fondo, non già come servitù, che non può consistere in un fare, nè come diritto d'obbligazione, che ha effetti soltanto personali, ma come oneri reali, che rappresentano da una parte una limitazione privata alla esplicazione del diritto di proprietà sulla cosa, dall'altra un diritto di godimento, che, pur risolvendosi in una prestazione, cade sulla cosa e si presenta con figura autonoma. Perciò questi oneri formano per sè stessi oggetto di proprietà e sono suscettibili di contrattazione privata.