

dell'enfiteuta, con il conseguente recupero della piena proprietà da parte del concedente. Può determinarsi per *gravi inadempienze* dell'enfiteuta: violazione dell'obbligo di migliorare il fondo; deterioramento del fondo; mancato pagamento di due annualità del canone (art. 972). Dopo la devoluzione, e in ogni altro caso in cui il concedente recupera la piena proprietà, deve *rimborsare* all'enfiteuta *miglioramenti e addizioni* lasciati al fondo (art. 975). A garanzia

del rimborso che gli spetta, la legge dà all'enfiteuta un *diritto di ritenzione*: finché non riceve il rimborso, l'enfiteuta può rifiutarsi di riconsegnare il fondo al concedente (art. 975, c. 2).

L'*affrancazione* è un meccanismo che *consente all'enfiteuta di diventare proprietario del fondo*, pagando al concedente una somma pari a 15 volte il canone annuo (art. 9 legge n. 1138/1970). Decidere se affrancare il fondo è un *diritto potestativo* (7.4) dell'enfiteuta.

②

V. ROPPO, IST. DI DIR. PRIV., 2008

Parte IV - I DIRITTI SULLE COSE

26. Diritti reali e diritti di credito

Sommario: 1. I diritti sulle cose: diritti reali e personali - 2. L'immediatezza dei diritti reali - 3. L'assolutezza dei diritti reali (opponibilità ai terzi) - 4. Azioni reali e azioni personali - 5. Il numero chiuso dei diritti reali - 6. La crisi del principio del numero chiuso - 7. Le obbligazioni reali.

1. I diritti sulle cose: diritti reali e personali

Nei capitoli precedenti ci siamo occupati di una determinata categoria di diritti sulle cose, e cioè dei diritti reali: proprietà e diritti reali minori. Esistono *altri diritti sulle cose, che non sono diritti reali*. Anch'essi consentono al titolare di ricavare utilità dalla cosa che forma oggetto del diritto: ma con modalità e secondo regole diverse da quelle che sono proprie dei diritti reali. Subito qualche esempio: il conduttore di un appartamento, chi «noleggia» un'automobile o la riceve in prestito da un amico per il week end, hanno certamente un diritto sulla cosa, che gli consente di utilizzarla nel proprio interesse: ma il loro non è un diritto reale.

I diritti sulle cose, che non siano diritti reali, appartengono alla categoria dei **diritti personali**. I diritti personali – nel senso in cui ne parliamo qui, e cioè in contrapposizione ai diritti reali – *non vanno confusi con i diritti della persona, o della personalità* (19): questi ultimi sono diritti non patrimoniali, e diritti assoluti; invece i diritti personali sulle cose sono diritti *patrimoniali*, e – come vedremo meglio fra poco – sono diritti non già assoluti bensì *relativi*.

I diritti personali sulle cose sono qualificabili come **diritti di credito**: il conduttore dell'appartamento ha un diritto di credito verso il proprietario-locatore. Peraltro, le due categorie non combaciano perfettamente, perché la categoria dei diritti di credito comprende sì quella dei diritti personali sulle cose, ma è più ampia: come vedremo, ci sono diritti di credito che non hanno per oggetto cose. Dunque un diritto personale su una cosa è sempre un diritto di credito, mentre non sempre è vero l'inverso.

La **distinzione fra diritti reali e diritti personali (di credito)** è molto importante, per le conseguenze giuridiche relevantissime che ne discendono. La distinzione si basa principalmente sui criteri seguenti:

- i *diritti reali* sono caratterizzati dall'**immediatezza**, mentre i diritti di credito non hanno questa caratteristica (26.2);
- i *diritti reali* hanno carattere di **assolutezza**, mentre i diritti di credito presentano l'opposta caratteristica della **relatività** (26.3);
- i *diritti reali* obbediscono al principio del **numero chiuso** (o della tipicità), mentre i diritti di credito, al contrario, rispondono a un principio di **atipicità** e sono dunque in **numero aperto** (26.5).

Un altro elemento di distinzione è questo:

ai diritti reali può corrispondere una situazione di «*possessione*», mentre i diritti di credito non si possono «*possedere*» (28.1); conseguenza di ciò è che i diritti reali si acquistano anche per *usucapione* (un modo di acquisto fondato sul possesso), mentre i diritti di credito non sono *usucapibili* (29.6).

La situazione di debito, corrispondente sul lato passivo al diritto di credito, si chiama anche «*obbligazione*»; e il rapporto fra debitore e creditore si chiama rapporto obbligatorio (30). Ecco perché la distinzione di cui ci stiamo occupando può esprimersi non solo con le coppie «reale/personale» e «reale/di credito», ma anche con la coppia «reale/obbligatorio».

Fissiamo subito un punto importante: i criteri di distinzione fra diritti reali e di credito, enunciati poco sopra, hanno *carattere tendenziale*, ma non *assoluto e tassativo*; valgono in linea di principio, ma possono trovare in molti casi *attenuazioni* o vere e proprie *eccezioni*, di cui via via daremo conto.

2. L'immediatezza dei diritti reali

Questo criterio di distinzione fra diritti reali e diritti di credito consisterebbe in ciò: i diritti reali sono caratterizzati dall'*immediatezza*, nel senso che il titolare può ricavare le utilità corrispondenti al suo diritto attraverso un *rapporto immediato e diretto con la cosa, senza bisogno dell'intermediazione di un altro soggetto*; invece i diritti di credito non hanno tale caratteristica, perché il titolare (creditore) può realizzare il suo diritto solo attraverso l'intermediazione, e più precisamente la *cooperazione, di un altro soggetto* (debitore). Alla luce di esso si spiega la terminologia: diritto «reale», perché il suo esercizio può esaurirsi in un rapporto solitario con la «res»; diritto «personale», perché richiede l'intervento di una (altra) persona, e della sua attività.

Il criterio certamente funziona con riguardo alla maggior parte dei diritti reali: il proprietario non ha bisogno di nessun altro per utilizzare la cosa nel proprio interesse; ugual-

mente l'usufruttuario realizza il suo diritto usando da sé la cosa in uno dei modi che gli sono consentiti; il superficiario fa lo stesso, semplicemente costruendo e mantenendo un edificio sul suolo altrui; il titolare di una servitù di passaggio la esercita attraversando quando crede il fondo servente. E viceversa si mostra appropriato rispetto a molti importanti diritti di credito: il creditore di una somma di denaro, per realizzare il suo diritto, ha bisogno di una specifica attività del debitore, diretta a ciò (il pagamento della somma dovuta); il creditore di prestazioni personali o servizi altrui — l'imprenditore che ha diritto al lavoro del dipendente, il paziente che il medico è impegnato a curare, il viaggiatore che attende di essere portato a destinazione dalla compagnia aerea, ecc. — non può soddisfare l'interesse corrispondente al suo diritto, se il debitore non svolge regolarmente l'attività dovuta.

Ma ci sono altri casi, ai quali il criterio non si adatta bene. Alcuni diritti reali non sembrano caratterizzati da immediatezza, perché il titolare ne ricava utilità senza nessun rapporto immediato e diretto con la cosa: ciò vale ad es. per l'*ipoteca* (il cui titolare può non avere neppure mai visto l'immobile ipotecato a suo favore); così pure per le *servitù negative* (il cui titolare di regola non ha alcun contatto fisico con la cosa gravata dal suo diritto, e per realizzarlo ha invece bisogno di un certo comportamento altrui, ad es. che il proprietario del fondo servente non edifichi o sopraelevi). Viceversa, ci sono diritti di credito in cui la soddisfazione del creditore passa anche, e magari prevalentemente, attraverso un suo rapporto diretto con la cosa: basta pensare al *diritto del conduttore* (che resta comunque un diritto personale, e non reale).

3. L'assolutezza dei diritti reali (opponibilità ai terzi)

Questo secondo criterio di distinzione fra diritti reali e diritti di credito è il più significativo, quello da cui discendono le conseguenze

giuridiche più importanti. Esso si lega ad una classificazione dei diritti soggettivi, che già conosciamo: la classificazione in diritti assoluti e diritti relativi (9.4).

I diritti reali sono diritti assoluti: e in virtù della loro assolutezza il titolare può esercitarli o, come anche si dice, *farli valere contro chiunque*.

Questa caratteristica si precisa dicendo che i diritti reali danno al titolare un *diritto di seguito*: cioè la possibilità di «*inseguire*» il bene, per assoggettarlo al proprio potere, dovunque il bene si trovi. Questo «*dovunque*» può intendersi in senso fisico-spaziale: come sappiamo, il proprietario può rivendicare la sua cosa in qualunque luogo questa sia finita, presso chiunque la tenga illegittimamente nelle sue mani. Ma soprattutto va inteso in senso giuridico: allude alla possibilità, per il titolare del diritto, di recuperare il bene al proprio interesse, *indipendentemente dagli «spostamenti» giuridici che il bene possa avere compiuto nel frattempo*. Se A costituisce a favore del fondo di B una servitù sul proprio fondo (servente), e poi vende questo a X, B conserva e può continuare a esercitare la sua servitù, anche se il fondo servente non è più di A, ma ha cambiato proprietario essendo stato trasferito a X.

C'è un'altra formula, con cui si indica il medesimo concetto: la formula per cui i diritti reali sono caratterizzati dall'*inerenza del diritto alla cosa*. Il diritto inerisce alla cosa, diventa come un elemento di questa, un segno indelebile che la marca: e che perciò accompagna la cosa in tutte le vicende e gli itinerari giuridici che la cosa potrà percorrere.

Ma c'è un altro modo ancora, più diffuso nel linguaggio giuridico, per esprimere questa stessa idea: consiste nel dire che i diritti reali sono **opponibili ai terzi**. Si è già incontrato il concetto di «terzo», contrapposto a quello di «parti» di un rapporto giuridico (7.18): siamo adesso in grado di vederne un'importante applicazione. Torniamo all'esempio appena fatto. La servitù di B è stata costituita a suo favore da A, cioè è nata sulla base di un rapporto fra A e B; sappiamo che B può continuare a esercitarla anche se il fondo servente non è più di A, che l'ha trasferito a X; in altre

parole, B può esercitare la sua servitù anche a carico di X. Ma X non è una parte del rapporto che ha originato la servitù di B (controparte di B, in quel rapporto, è A), bensì è un terzo: e allora possiamo dire che la servitù, come ogni altro diritto reale, è opponibile ai terzi.

Vale il contrario per i *diritti di credito*, caratterizzati dalla *relatività*. Infatti i diritti relativi non si possono far valere contro chiunque, ma solo contro il soggetto passivo, controparte del creditore nel rapporto che ha generato il credito. Contro chi è estraneo a questo rapporto, il credito non può farsi valere: ovvero, *il credito non è opponibile ai terzi*. Un esempio. Se A promette a B di vendergli una cosa in futuro, B non acquista la proprietà né un diritto reale sulla cosa, bensì un diritto di credito, a cui corrisponde un obbligo di A nei suoi confronti. Immaginiamo che A non mantenga la parola e violi il diritto di B, vendendo la cosa a X. Cosa può fare B per difendere il suo diritto? Non può rivolgersi contro X e pretendere che X rinunci in suo favore all'acquisto fatto: il diritto di B è nato dal rapporto fra A e B, rispetto al quale X è terzo; e quel diritto, in quanto relativo, non è opponibile ai terzi. B può invece rivolgersi contro A, e pretendere da lui non la proprietà della cosa (che non è più di A), ma solo il risarcimento del danno: perché A è parte (la controparte) nel rapporto dal quale nasce il diritto di B.

Anche il criterio del quale stiamo ragionando conosce peraltro qualche *eccezione*. Così, in particolari situazioni, un *diritto di credito* risulta *opponibile a terzi*. S'immagini che K dia una cosa in locazione a J, e che poco dopo venda la stessa cosa a Z, il quale, come proprietario, vorrebbe averne per sé il godimento, mentre J insiste che il godimento spetta a lui come conduttore. In base ai principi che conosciamo, il conflitto dovrebbe risolversi a favore di Z: egli è terzo rispetto al rapporto di locazione fra K e J, da cui nasce il diritto del conduttore J; e siccome questo è un diritto personale, e non reale, non dovrebbe essere opponibile al terzo Z. Invece la norma sceglie una diversa soluzione del conflitto: *il diritto del conduttore è opponibile al terzo acquirente* (quindi J può continuare a godere la cosa locata, e Z non

può contestare il suo godimento), purché il contratto di locazione risulti con certezza anteriore all'alienazione della cosa (art. 1599, c. 1; v. anche 49.3).

Se anziché considerare il diritto del conduttore si assume il punto di vista del terzo acquirente, la medesima situazione può descriversi osservando che qui *il diritto reale non è opponibile a tutti i terzi*: Z non può opporre la proprietà della cosa acquistata (e far valere il relativo diritto di esclusione) nei confronti di quel particolare terzo che è il conduttore J.

Incontreremo altre analoghe eccezioni al principio della relatività dei diritti di credito e dell'assolutezza dei diritti reali: in materia di *trascrizione* (27.3), di regola *«possessione vale titolo»* (29.9), di *azione revocatoria* (36.6).

4. Azioni reali e azioni personali

La distinzione fra diritti reali e diritti personali (di credito), e particolarmente quella fondata sul criterio dell'assolutezza, permette di capire la distinzione fra *due tipi di azioni a difesa dei diritti sulle cose*: le azioni reali e le azioni personali.

Le **azioni reali** difendono il diritto di proprietà (o un altro diritto reale), sul presupposto che chi le esercita *dimostri di avere il diritto*; e, in virtù dell'assolutezza, si possono rivolgere *contro chiunque* pregiudichi il diritto. Ne è tipico esempio l'azione di rivendicazione (23.3).

Ma il diritto sulla cosa può difendersi anche con azioni dalle caratteristiche diverse: appunto le **azioni personali**. Ciò accade inevitabilmente, quando il diritto da difendere è un *diritto personale*, come ad es. il diritto del conduttore (cfr. 49.3). Se A dà in locazione una cosa a B, e C disturba il godimento di B sostenendo di avere diritti sulla cosa, contro tali *molestie del terzo* il conduttore B non può difendersi direttamente con un'azione contro C, ma deve agire nei confronti di A, chiedendo ad A di difenderlo da C (artt. 1585, c. 1; 1586): l'azione del conduttore (B) è un'azione personale, perché può dirigersi solo verso la controparte del

rapporto da cui nasce il diritto (il locatore A), e non verso chi sia terzo rispetto a quel rapporto (C).

Ma è importante notare che un'azione personale può essere impiegata *anche per difendere la posizione di chi ha un diritto reale*. Un esempio. X dà in locazione a Y una cosa per un tempo determinato, ma alla scadenza Y rifiuta di restituirla. Per recuperare la cosa di sua proprietà, illegittimamente detenuta da Y, X potrebbe esercitare l'azione (reale) di rivendicazione: ma allora dovrebbe dare la prova della sua proprietà (prova, come sappiamo, non facile: 23.4). È più comodo per lui esercitare un'altra azione – l'**azione di restituzione** – che ha un presupposto diverso e più facile da provare: a X basta provare che, in base al titolo da cui è nata la locazione, questa è scaduta e dunque Y ha l'obbligo di restituire la cosa. L'azione di restituzione è un'azione personale: *fa valere un diritto basato su un titolo che dà luogo ad un rapporto di debito/credito* (il diritto di credito di X, e il correlativo obbligo di Y, alla restituzione della cosa alla scadenza); e, per il conseguente carattere di relatività, può esercitarsi *solo verso la controparte di tale rapporto, e non verso terzi*. Se la cosa fosse finita nelle mani del terzo Z, contro costui X potrebbe esercitare solo l'azione di rivendicazione, non quella di restituzione. Appartiene alle azioni personali anche l'*azione di ripetizione dell'indebito* (57.8).

5. Il numero chiuso dei diritti reali

In generale, vige nel nostro sistema il principio per cui *i soggetti non possono costituire diritti reali diversi da quelli previsti e disciplinati dalla legge*. Questa regola si esprime dicendo che i diritti reali sono in «numero chiuso»: all'elenco dei diritti reali, fissato dalle norme, non possono aggiungersi figure nuove, create dall'autonomia privata. Si esprime anche dicendo che essi obbediscono a un principio di **tipicità**: un diritto reale è ammissibile solo se corrisponde a uno dei *tipi di diritti reali previsti e regolati dalla legge*; al di fuori dei tipi legali, non si possono inventare e creare diritti reali diversi.

Si coglie qui un'ulteriore differenza con i diritti di credito, per i quali vale l'opposta regola dell'*atipicità*: i crediti possono nascere, per iniziativa degli interessati, con i contenuti più vari, anche al di fuori dei tipi di crediti previsti dalle norme. Si pensi al caso in cui A, proprietario di un fondo, s'impegna a consentire che B, non proprietario di alcun fondo vicino, ci passeggi: questa non è una servitù, perché manca il requisito dell'utilità a un fondo. Oppure al caso in cui A, proprietario di un fondo, s'impegna con B, proprietario del fondo vicino, a rinnovare ogni anno, nel proprio fondo, determinate colture di fiori per allietare la vista di B: neppure in questo caso c'è servitù, perché la servitù non può imporre prestazioni attive al titolare del fondo servente. Dunque i diritti di B non sono servitù, perché non corrispondono allo schema delle servitù; neppure corrispondono allo schema di qualche altro diritto reale. La conclusione è che non sono diritti reali, perché il principio del numero chiuso impedisce di definire come diritto reale un diritto che non corrisponda a nessuno degli schemi tipici di diritti reali, fissati dalla legge. Se *non sono diritti reali, sono diritti personali*, cioè diritti di credito (i quali, per la regola dell'*atipicità*, possono anche non corrispondere a nessuno schema legale tipico). Con una conseguenza: che sono diritti *non assoluti ma relativi*, e come tali *non opponibili ai terzi*. E allora se A vende a X il suo fondo, in relazione al quale aveva preso l'impegno con B, B non potrà pretendere che X continui a consentirgli il passaggio, o rinnovi ogni anno i fiori: perché è terzo rispetto al rapporto fra A e B, da cui è nato il diritto (personale) di quest'ultimo.

Storicamente, il principio del numero chiuso dei diritti reali nasce con la *figura moderna di proprietà* – dunque con i codici e le legislazioni borghesi dell'ottocento – come *reazione contro il modello della proprietà feudale*. Quest'ultimo consentiva che la proprietà fosse gravata, nell'interesse di soggetti diversi dai proprietari, dei pesi e dei vincoli più vari, i quali molto spesso svuotavano i poteri del proprietario e, impedendogli di assumere liberamente iniziative economiche sopra i suoi beni, riducevano

le possibilità di utilizzazione produttiva dei beni stessi.

Il principio del numero chiuso dei diritti reali nasce dunque per precise *motivazioni di razionalità economica*. Da un lato, scindere fra diversi soggetti i poteri di utilizzazione dei beni rischia di impedire che si decidano e si attuino *innovazioni economicamente vantaggiose* circa il loro impiego: conviene perciò limitare rigorosamente i casi in cui si realizza tale scissione; e dunque limitare rigorosamente la possibilità di creare diritti reali, il cui scopo è proprio togliere al proprietario alcuni poteri sulla cosa, per darli a un altro soggetto. Dall'altro lato, qualche problema può crearsi anche in relazione al carattere dell'assolutezza. Se la serie dei diritti reali (assoluti e perciò opponibili ai terzi) fosse una serie aperta, chi acquista un bene avrebbe il timore di scoprire più tardi che su esso grava un qualche vincolo reale atipico creato in precedenza, e a lui opponibile. Sarebbe allora scoraggiato dall'acquisto, e potrebbe rinunciare; ovvero prima di acquistare eseguirebbe accertamenti lunghi e macchinosi: il traffico giuridico, la *circolazione della ricchezza* ne risulterebbero bloccati o almeno rallentati.

6. La crisi del principio del numero chiuso

In realtà, le motivazioni tradizionalmente poste a base del principio del numero chiuso erano forti soprattutto in una *fase storica in cui la terra costituiva la principale forma di ricchezza*, e il suo sfruttamento agricolo era l'attività economica prevalente: infatti le categorie dei diritti reali – a cominciare dalla proprietà – sono state elaborate con riferimento quasi esclusivo ai beni immobili. Quelle motivazioni appaiono meno forti oggi, in tempi nei quali assumono preminente importanza forme di ricchezza non legate alla terra, e in generale agli immobili.

Ma c'è di più. Le tecniche edilizie e urbanistiche moderne, e gli sviluppi delle attività economiche nel settore immobiliare, fanno sì che

gli stessi *beni immobili*, per essere adeguatamente valorizzati, richiedano *nuove modalità di utilizzazione*, inconcepibili in passato: richiedono, in particolare, che sopra terreni o edifici si impongano vincoli di varia natura. Si pensi solo al fenomeno delle abitazioni in condominio (un fenomeno relativamente recente, nella nostra storia urbana): i *regolamenti condominiali* creano una rete di vincoli sulla proprietà dei singoli appartamenti. Si pensi al fenomeno, ancora più recente, della *multiproprietà*: che consiste nel gravare la proprietà dell'unità abitativa di un vincolo circa il tempo del godimento. E si pensi infine ai vincoli che possono costituirsi su terreni edificabili, in funzione delle trasformazioni urbanistiche cui quelle aree siano interessate: con la c.d. *cessione di volumetria* (o di cubatura), ad es., un proprietario si vincola a non costruire sul proprio terreno, cedendo idealmente al proprietario vicino il volume di edificazione che le norme urbanistiche gli consentirebbero; e con la volumetria così «acquistata» il vicino può costruire sul proprio terreno una quantità di metri cubi superiore, perché alla cubatura corrispondente alla propria area può aggiungere quella che gli deriva dall'area altrui, appositamente vincolata.

Per realizzare pienamente la loro funzione, questi vincoli (e i diritti corrispondenti) hanno bisogno di *inerire alla cosa*, di essere *opponibili a tutti i terzi*: in una parola, di presentarsi con i caratteri del diritto reale. Ed è quello che in effetti accade. Il problema è che questi vincoli (diritti) solo a fatica e con qualche forzatura possono farsi rientrare in qualcuno

degli schemi di diritti reali legalmente previsti: ma questo equivale a ipotizzare l'esistenza di *diritti reali atipici*, in contrasto con la regola della tipicità, o del numero chiuso, che in linea di principio li dovrebbe governare.

Ecco perché, da qualche tempo, si osserva che tale regola è entrata in crisi, e ha perso il rigore che la caratterizzava in passato.

7. Le obbligazioni reali

Le obbligazioni reali sono situazioni soggettive, delle quali si usa dire che sono intermedie fra la situazione di tipo personale (corrispondente al rapporto di debito/credito) e la situazione che corrisponde allo schema del diritto reale.

Si tratta di *debiti e crediti che nascono in capo ai soggetti, in dipendenza del fatto che tali soggetti hanno la proprietà (o altro diritto reale) su un bene*. Per es., ciascun comproprietario, in quanto tale, ha l'obbligo verso gli altri comproprietari di partecipare alle spese per la manutenzione della cosa comune (art.1104); e ha, verso gli altri, il diritto corrispondente. L'obligato si libera dall'obbligo (e perde il diritto) cedendo il suo diritto reale; e chi lo acquista, subentra in tali posizioni. In un certo senso, qui *la posizione di debito/credito inerisce alla cosa*, come accade per i diritti reali.

Per questo si chiamano anche *obbligazioni ambulatorie*: si spostano di soggetto in soggetto, seguendo gli spostamenti della proprietà.

27. La trascrizione

Sommario: 1. La funzione generale della trascrizione - 2. Gli atti soggetti a trascrizione - 3. La trascrizione fra vivi - 4. La trascrizione degli acquisti per causa di morte - 5. La trascrizione delle domande giudiziarie - 6. Presupposti e modalità della trascrizione - 7. La continuità delle trascrizioni - 8. Il sistema tabolare relativa ai beni mobili registrati.

1. La funzione generale della trascrizione

La trascrizione è un meccanismo che serve a *rendere pubblici determinati atti relativi a diritti sulle cose*: per questo se ne parla nella parte del manuale, dedicata ai diritti sulle cose.

Data la sua funzione, essa si collega strettamente con il tema della *pubblicità* (13): anzi, si può dire che la trascrizione costituisce una delle più importanti ipotesi di pubblicità, se non la più importante. Si collega anche con un altro tema del quale ci siamo già occupati: quello della *circolazione giuridica* (11.17). Infatti essa serve a rendere pubblici gli atti che realizzano la circolazione dei diritti sulle cose, per soddisfare l'esigenza fondamentale che si pone al riguardo: *garantire la sicurezza della circolazione giuridica, rendendo certa e inattaccabile la posizione di chi acquista diritti sulle cose*.

La trascrizione riguarda essenzialmente la circolazione dei diritti su **beni immobili**: e infatti si chiama, abitualmente, **trascrizione immobiliare**. Essa si realizza mediante pubblici registri (*registri immobiliari*), tenuti presso appositi uffici pubblici (*conservatorie immobiliari*) esistenti in ogni Provincia.

2. Gli atti soggetti a trascrizione

La legge elenca una serie di atti che devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione» (artt. 2643 e seguenti). Possono indicarsi come segue:

- **i contratti che trasferiscono diritti su beni immobili** (ad es. la compravendita, il mutuo, il leasing, il fidojussorio, il pegno, il deposito, il comodato, il usufrutto, l'enfiteusi, ecc.) ovvero *costituiscono, modificano o estinguono altri diritti reali* (ad es., il contratto che costituisce una servitù o un diritto di superficie; il contratto che modifica o estingue uno di questi diritti, o lo cancella, ecc.); inoltre, i *contratti prelativi* (ad es. i contratti di prelazione, anche se essi di per sé non trasferiscono su diritti reali (44.7-44.8):

- **gli atti unilaterali che producono degli effetti appena indicati** (ad es. l'usufrutto, l'enfiteusi, ecc.) dell'usufruttuario all'usufruttuario, o con cui l'enfiteuta affranca il suo diritto di riscatto dell'usufrutto, o con cui il venditore con patto di riscatto si riserva il diritto di riscattare la cosa venduta;

- **i provvedimenti giudiziali** (ad es. le sentenze che dichiarano i medesimi effetti (ad es. la sentenza che «risolve» cioè scioglie un contratto, e così fa tornare la cosa