PARTE PRIMA

I FONDAMENTI

CAPITOLO PRIMO

IL DIRITTO REALE

SOMMARIO: 1. Introduzione. – 2. Tipicità e *numerus clausus*. – 3. Adeguamento delle figure mediante interpretazione estensiva. – 4. Quali sono i diritti reali. – 4.1. Peculiarità dei diritti su *res aliena*. – 5. Caratteristiche comuni a tutti i diritti reali.

1. *Introduzione.*

«Nell'itinerario che conduce dagli *status* medievali al contratto, la proprietà edificata sul privilegio, quale situazione soggettiva complessa e limitata dall'atto unilaterale, personale e reale di concessione, come insieme di diritti e doveri, di rapporti assoluti e relativi, privatistici e pubblicistici, diviene nell'Europa *post*-rivoluzionaria una nozione borghese e moderna, fondata sul diritto soggettivo e conforme agli ideali dell'Illuminismo»[1].

Più concretamente, è stato anche detto che «i diritti di proprietà conferiscono ai loro proprietari la capacità di usare, scambiare, verificare, scavare, perforare, sfruttare i loro beni capitali. Questi beni capitali hanno anche valori di mercato, e la gente può acquistare e vendere i propri beni capitali a qualsiasi prezzo riesca a spuntare. La possibilità

[1] A. PROCIDA MIRABELLI DI LAURO, *La proprietà come rapporto. A proposito dell'interpretazione unitaria e sistematica dell'articolo 844 c.c.*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1997, 1, p. 59.

per gli individui di essere proprietari di capitale e di trarre profitto è ciò che dà al capitalismo il suo nome»[2].

Sembra opportuno trattare subito e sinteticamente la categoria dei diritti soggettivi: premesso che trattasi di un concetto dalle profonde implicazioni filosofiche, molto è stato discusso e scritto nel tentativo di stabilire se i diritti soggettivi preesistano al diritto positivo, il quale dovrebbe solo limitarsi a riconoscerli e a tutelarli, o se siano creati totalmente dal diritto stesso.

Il Giusnaturalismo[3], il Non cognitivismo etico[4] e il Giuspositivismo[5] sono i tre filoni di questo dibattito ma, con riferimento più specifico alla categoria che qui interessa, Kelsen[6] afferma che ritenere valido il diritto positivo solo qualora riconosca i diritti naturali non costituisce scienza del diritto: infatti, non sono i diritti soggettivi naturali a conferire ad un diritto positivo il carattere di vero diritto, poiché i diritti soggettivi sono creati dal diritto positivo. Quindi, i diritti soggettivi giuridici sono solo quelli considerati tali dal diritto oggettivo.

Attualmente, il concetto *de quo* non è più considerato generale e unitario, né in grado di individuare precise situazioni giuridiche. La dottrina, in effetti, ha evidenziato i molteplici usi dell'espressione "diritto soggettivo" come mero richiamo a pretese, permessi, competenze, immunità[7].

---

[2] P.A. SAMUELSON, *Economia*, McGraw-Hill, Milano, 2006, p. 35.

[3] Individua nei diritti naturali quei diritti originari, assoluti e inalienabili che tutti gli uomini posseggono per il semplice fatto di esistere. La titolarità di tali diritti trasforma gli esseri umani in persona in senso morale. Solo se ed in quanto riconosca e tuteli questi diritti naturali, il diritto positivo può essere considerato valido e vincolante. Questa concezione si esprime nel Cognitivismo Etico, per il quale i precetti morali che la legge positiva deve recepire per essere considerata valida possono farsi derivare (tramite l'intuizione, l'autoevidenza o l'esperienza) dalla descrizione di una realtà di fatto (ad es. la natura).

[4] I diritti naturali non sono una realtà oggettivamente esistente ed i valori morali sono tali solo per chi li sceglie.

[5] Il diritto va tenuto distinto dalla morale e la descrizione della realtà giuridica deve prescindere dall'effettiva obbedienza al diritto. Pertanto, un diritto positivo deve essere considerato tale anche se non riconosce e non tutela i diritti naturali.

[6] Vedasi H. KELSEN, *Lineamenti di dottrina pura del diritto*, a cura di R. Treves, Einaudi, Torino, 1952.

[7] Questa visione d'insieme è teorizzata già dal giurista americano W.H. HOHFELD (1879-1918), in *Some fundamental legal conceptions as applied in judicial reasoning*, in

Ciò che resta indiscutibile, comunque, è che siamo di fronte ad un diritto soggettivo quando la legge attribuisce ad un soggetto un potere per la tutela primaria e diretta del suo interesse[8].

Nella grande categoria dei diritti soggettivi, spiccano i diritti reali, cioè quei diritti patrimoniali tipici che assicurano al titolare un potere immediato ed assoluto su un bene determinato[9]: il nome ad essi attribuito deriva dal fatto che hanno sempre ad oggetto una *res*, ossia una cosa, un bene materiale[10], ogni porzione materiale del mondo fisico che può costituire oggetto di diritti[11].

Yale Law Journal, 1913, pp. 23, 16. Successivamente, il diritto soggettivo è identificato come «la facoltà accordata dal diritto obbiettivo ad uno di esigere una certa condotta di altri» (S. PEROZZI, *Istituzioni di diritto romano*, I, Athenaeum, Roma, 1928, p. 81) o «il potere riconosciuto al soggetto per la libera soddisfazione di un interesse proprio» (F. SANTORO-PASSARELLI, *Presentazione a Proprietà privata e funzione sociale*, Cedam, Padova, 1976, p. III). Per simili definizioni, vedasi anche P. ZATTI-V. COLUSSI, *Lineamenti di diritto privato*, 1987, Cedam, Padova, p. 75.

[8] A titolo d'esempio, si legga che «la situazione giuridica dello straniero che richieda il rilascio di permesso di soggiorno per ragioni umanitarie è un diritto soggettivo direttamente tutelato, quale diritto umano fondamentale, dall'art. 2, Carta Costituzionale. Situazioni del genere non sono degradabili ad interessi legittimi per effetto di valutazioni discrezionali affidate al potere amministrativo, a cui può essere affidato solo l'accertamento dei presupposti di fatto che legittimano la protezione umanitaria, nell'esercizio di una mera discrezionalità tecnica, essendo il bilanciamento degli interessi e delle situazioni costituzionalmente tutelate riservate al legislatore». (Cass., Sez. Un., 9 settembre 2009, n. 19393, in *www.cortedicassazione.it*).

[9] S. CERVELLI, *I diritti reali. Manuale e applicazioni pratiche dalle lezioni di Guido Capozzi*, Giuffrè, Milano, 2001; L. BIGLIAZZI GERI-U. BRECCIA-F.D. BUSNELLI-U. NATOLI, *Diritto civile 2 - Diritti reali*, Giappichelli, Torino, 1998.

[10] La definizione di "cosa" ai fini della disciplina dei diritti reali è fornita dall'art. 810 c.c. In dottrina, si discetta sull'identificazione di un «bene/valore della collettività» (cc.dd. interessi generali dello Stato/Ordinamento), coincidente con i «valori della comunità», tutelati attraverso la predisposizione «tassativamente legislativa» di precetti, la cui inosservanza provoca una reazione da parte dello Stato. Questo bene può essere un "interesse" (un'aspirazione ad un bene della vita), un "interesse generale" (presidiato dalle norme penali), un «diritto soggettivo», o interesse riconosciuto ai consociati *uti-cives* (L.G. PAPALEO, *Definizione onnicomprensiva di bene giuridico*, 2007, in *www.altalex.com*).

[11] «L'idoneità della "cosa" a formare "l'oggetto del diritto" è data dalla sua suscettibilità ad essere trasferita a terzi e/o ad essere scambiata con altre cose, ad essere oggetto di atti di rinuncia ad essa da parte del titolare del diritto (cfr. cc.dd. diritti disponibili: diritti patrimoniali, diritti reali e diritti obbligatori). (…) Bene giuridico in senso lato (è) consistente in ogni cosa che può formare oggetto di diritti soggettivi e natural-

I diritti reali si compongono di due elementi fondamentali, di differente intensità: la facoltà di godimento (o facoltà di trarre direttamente utilità dalla cosa, senza mutarne la condizione giuridica) e la facoltà di disposizione (facoltà di porre in essere tale modificazione, mutando la titolarità del diritto o costituendo a favore di terzi diritti reali minori).

Inoltre, il loro titolare trae vantaggio da una cosa ed è posto in grado di soddisfare i propri interessi sulla cosa stessa; la norma giuridica dalla quale il vantaggio è garantito vincola un numero indefinito di soggetti, tenuti a non turbare l'esercizio di tale diritto; codesto esercizio non richiede alcuna mediazione da parte di terzi e, quindi, la condotta della parte gravata consiste in un *non facere*[12].

L'astensione è legata ad un soggetto in quanto titolare di una specifica situazione giuridicamente rilevante, e caratterizza sia il diritto reale per eccellenza sia quelli minori, o su cosa altrui: in effetti, la servitù è un diritto reale anche perché all'astensione è tenuto non solo il proprietario o il possessore attuale del bene gravato, ma anche i suoi successivi proprietari e possessori.

I diritti reali sono, dunque, diritti sulla cosa (*ius in re*).

2. *Tipicità* e numerus clausus.

«La legge può decidere che, in un determinato argomento, non sia possibile immaginare altra figura giuridica che non sia compresa in quelle elencate. (…) Per poter pretendere la tutela di un diritto reale, è necessario che questo sia esattamente definito dalla legge»[13]. Nella prassi, questa affermazione subisce un inesorabile sgretolamento da parte della creazione giurisprudenziale – ma non solo – di sempre più nume-

---

mente distinguendo tra i cc.dd. diritti soggettivi disponibili (diritti patrimoniali) e i cc.dd. diritti indisponibili (diritti della personalità)» (L.G. PAPALEO, *Definizione onnicomprensiva di bene giuridico*, 2007, in *www.altalex.com*).

[12] Laddove è necessaria la cooperazione altrui per il godimento della propria titolarità abbiamo solo un diritto di credito e non un diritto reale. Ad esempio, costituisce un diritto di natura personale e non reale – diritto di uso o abitazione – né di credito l'assegnazione della casa in sede di separazione dei coniugi (Cass. 13 febbraio 1997, n. 7680, in *www.cortedicassazione.it*).

[13] G. PISTONE, *Le distanze nei rapporti di vicinato*, Maggioli, Rimini, 1999, p. 210.

rose eccezioni alla regola. Forse non è più così attuale sostenere che «l'autonomia privata, che può dar vita a qualunque obbligazione, non ha il potere di fare altrettanto nel campo dei diritti reali»[14].

A sostegno di questa (all'apparenza) incorruttibile situazione, ci si volgeva indietro per spiegare come «in Italia, già a partire dalla fine dell'Ottocento, si sono recepiti i metodi e i principali istituti elaborati dalla pandettistica, con riferimento alla nozione di proprietà; al sistema dei diritti reali; al principio del numero chiuso. (…) In particolare, il principio del numero chiuso dei diritti reali è stato giustificato soprattutto da considerazioni tecniche (…). Nessuna applicazione flessibile è stata così possibile»[15].

La mancanza di flessibilità non poteva reggere a lungo[16]: non è più accettabile né accettato che «un diritto reale nuovo può essere considerato inammissibile solo perché atipico, e non perché si sono effettuate quelle valutazioni complesse che in altri sistemi il giudice invece compie. (…) La giurisprudenza, soprattutto quella della Corte Suprema, e la dottrina tradizionale manifestano con chiarezza la tendenza a ricomprendere le nuove figure di diritti reali proposte dalla prassi degli operatori [17] nelle figure tipiche regolate dal codice sovente cercando di interpretare con ampiezza le caratteristiche definite "strutturali" dei diritti reali disciplinati dal Codice»[18].

Il risultato di questo processo è che «la figura del diritto reale, svalutata nella sua forza ideologica e nel suo valore ontologico, sembra ridursi adesso a un dato meramente relativo, a un termine convenzionale con cui si individua un particolare tipo di disciplina giuridica, previsto per

---

[14] G. BRANCA, *Servitù prediali*, in *Commentario al codice civile*, a cura di A. Scialoja-G. Branca, Zanichelli, Bologna-Roma, 1979, p. 10.

[15] U. MORELLO, *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, p. 71.

[16] «Una analisi anche sommaria invita a considerare il principio della tipicità dei diritti reali come un criterio di organizzazione, la cui razionalità merita di essere verificata di tempo in tempo alla luce delle necessità pratiche dell'ora presente» (F. ROMANO, *Atti del Convegno «La civilistica italiana dagli anni cinquanta ad oggi tra crisi dogmatica e riforme legislative»*, Marsilio, Venezia, 1990).

[17] Le servitù reciproche su lotti fabbricabili e quelle sorte per asservimenti a favore dei Comuni; il trasferimento di cubature; le enfiteusi urbane; la multiproprietà; il *leasing*.

[18] U. MORELLO, *Multiproprietà e autonomia privata*, cit., p. 72.

uno stabile ancoraggio di certe situazioni alla cosa, con sicura efficacia nel tempo e valida opponibilità ai terzi»[19].

Tuttavia, la tipicità ha trovato degli illustri difensori, che la hanno innalzata a ruolo di principio fondamentale dell'ordinamento, mediante il quale «non si vuol gravare la proprietà di pesi ulteriori rispetto a quelli espressamente disciplinati dalla legge»[20].

Dopo interessanti studi volti ad evidenziare un profilo oggettivo e più realistico del diritto reale in generale, con un approccio storico-ideologico tendente a identificare il contenuto del diritto reale nel rapporto tra poteri e obblighi[21], si è pervenuti a una distinzione: «la tipicità potrebbe essere derogata dalla volontà delle parti, finché non si modifichino gli elementi considerati veramente strutturali (o di fondo) del tipo legale. Il numero chiuso impedirebbe invece di dar luogo a diritti reali del tutto atipici e questo principio sarebbe giustificato, secondo taluni, anche da norme espresse del nostro sistema»[22].

La tipicità sarebbe, allora, derogabile a patto che non si snaturi il fine ultimo del nuovo negozio[23], mentre il *numerus clausus* sarebbe costituito da una lista ben più tassativa che esclude chi non vi sia compreso fin dalle origini.

Quest'ultimo concetto risulta «comportante una limitazione per l'autonomia del privato nella scelta di nuovi schemi reali al di fuori di quelli previsti. (…) È arduo ammettere che i privati siano lasciati arbitri di dar vita a nuovi schemi reali importanti stabili conseguenze (…). Si tratta di effetti che toccano direttamente le cose e riguardano pertanto i futuri titolari delle cose stesse, determinando la sorte dei beni incidendo for-

---

[19] M. COMPORTI, *Atti del Convegno «La civilistica italiana dagli anni cinquanta ad oggi tra crisi dogmatica e riforme legislative»*, Marsilio, Venezia, 1990.

[20] G. ALPA-M. BESSONE-M. FUSARO, *Tipicità e numero chiuso dei diritti reali. Posizioni della dottrina, orientamenti giurisprudenziali*, in *www.altalex.com*.

[21] M. COMPORTI, *Atti del Convegno*, cit.

[22] U. MORELLO, *Multiproprietà e autonomia privata*, cit., p. 74.

[23] «L'ordinamento intende riservare a sé medesimo l'azione ordinante delle situazioni reali, attesa l'importanza, sotto il profilo sociale ed economico, che tali situazioni acquistano nell'utilizzazione dei beni e nell'assetto generale del settore patrimoniale. Tale riserva si esprime (…) con il principio della tipicità, relativo all'individuazione degli schemi attraverso i quali viene ordinata l'attività di utilizzazione della *res*» (M. COMPORTI, *Diritti reali*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 1980, pp. 216-222).

temente sul sistema economico e sociale di una collettività (…). Attraverso essi si perviene alla tutela del soggetto più debole nei confronti del soggetto più forte»[24].

In conclusione, i due concetti sarebbero complementari: più ci si allontana dalle figure standard, più si rischia di perdere la stabilità e la sicurezza garantite dalla disciplina dei diritti reali.

3. *Adeguamento delle figure mediante interpretazione estensiva.*

La giurisprudenza è il primo fattore disgregante dei concetti di tipicità e di *numerus clausus:* non siamo di fronte a confusione tra il ruolo di legislatore e quello di applicatore della legge, bensì a un tentativo di adeguamento del sistema alle necessità pratiche. Prima di giungere davanti al giudice per il riconoscimento della nuova figura, però, sono le parti stesse ad esprimere la loro creatività, al punto che «oltre agli obblighi imposti da provvedimenti dell'autorità amministrativa (piani regolatori, regolamenti edilizi), sorgono obblighi contrattuali in virtù delle cosiddette convenzioni edilizie stipulate con i Comuni, con le cosiddette lottizzazioni, o più semplicemente mediante accordi tra due (o più) proprietari vicini (regolamenti di condominio)»[25].

La trappola, se così si può dire, è costituita dalla chiara coscienza del fatto che «solo il trapasso di quelle limitazioni a favore o a carico di tutti i successivi sub-acquirenti potrebbe far raggiungere il pieno soddisfacimento degli interessi avuti di mira dalle parti. (…) Si è finito col riconoscere da un canto che quei rapporti si realizzano esclusivamente a mezzo di un vero e proprio rapporto obbligatorio, e dall'altro che le finalità avute di mira dalle parti possono trovare soddisfacimento attraverso la inerenza dell'obbligo ovverossia attraverso il suo automatico trapasso in capo ai successivi acquirenti della *res*. (…) Il raggiungimento

---

[24] M. COMPORTI, *Diritti reali*, cit., pp. 216-222.

[25] M. GIORGIANNI, *Diritti reali (diritto civile)*, in *Noviss. Dig. it.*, V, Utet, Torino, 1970, p. 756. Si pensi alla destinazione di parte dell'area a verde o al mantenimento di strade e marciapiedi privati.

degli scopi, avuti di mira dalle parti, è stato ritenuto possibile attraverso la trascrizione della convenzione»[26].

I cittadini hanno attribuito realità al rapporto sorto come obbligatorio mediante l'imposizione della pubblicità e la giurisprudenza adegua le norme alle nuove sensibilità del paese mediante il richiamo a norme di alto rilievo.

Un esempio importante è l'estensione della servitù coattiva di passaggio a favore di una persona – o meglio, di una categoria di persone – invece che di un fondo[27]: il giudice sospende un procedimento *ex* art. 700 c.p.c. azionato da un condomino – invalido al 100% – al fine di esercitare il passaggio su un fondo privato per accedere più facilmente alla strada, e solleva questione di legittimità costituzionale circa il comma 2 dell'art. 1052.

Si osserva che

l'interesse del disabile a ottenere un passaggio sul fondo altrui al fine di accedere agevolmente alla via pubblica sarebbe infatti ricollegabile al diritto inviolabile a una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., e al diritto alla salute (Corte cost. 29 aprile 1999, n. 167, in *www.altalex.com*),

ma l'Avvocatura dello Stato ribatte che

la norma denunciata sarebbe inapplicabile alla fattispecie oggetto del giudizio, perché diretta a regolamentare (secondo la tradizione romanistica delle servitù prediali) situazioni inerenti alla qualitas dei fondi più che alle contingenti e soggettive esigenze dei proprietari (Corte cost. 29 aprile 1999, n. 167, in *www.altalex.com*).

Nel merito, la questione è considerata fondata innanzitutto perché l'accesso alla pubblica via è da considerarsi "non ampliabile" non soltanto quando il suo adeguamento sia materialmente impossibile, ma anche quando risulti eccessivamente oneroso o difficoltoso.

Per di più,

---

[26] M. GIORGIANNI, *Diritti reali (diritto civile)*, cit., p. 756.

[27] Cass. 21 gennaio 2009, n. 1551 e Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, in *www.cortedicassazione.it* ribadiranno l'assoluto divieto di una simile operazione interpretativa, seppure riguardante un'ipotesi di nessun valore sociale, inteso nel senso più elevato del termine.

la più recente legislazione relativa ai portatori di handicap – in particolare la legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), e la legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) – (…) ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività. (…) Ed è appunto in relazione a tali ipotesi che la non inclusione della accessibilità dell'immobile tra le esigenze che, ai sensi dell'art. 1052, comma 2, c.c., possono legittimare la costituzione della servitù coattiva di passaggio, risulta lesiva di quei principi costituzionali che, come si è accennato, l'accessibilità dell'abitazione è intesa a realizzare (Corte cost. 29 aprile 1999, n. 167, in *www.altalex.com*).

La Corte crea una nuova frontiera delle servitù riaffermando il superamento della

concezione di una radicale irrecuperabilità dei portatori di handicap e come la socializzazione debba essere considerata un elemento essenziale per la salute di tali soggetti sì da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica. (…) Il peso che in tal modo si viene a imporre sul fondo altrui può senz'altro ricomprendersi tra quei limiti della proprietà privata determinati dalla legge, ai sensi della citata norma costituzionale, allo scopo di assicurarne la funzione sociale (Corte cost. 29 aprile 1999, n. 167, in *www.altalex.com*).

4. *Quali sono i diritti reali.*

Secondo la legge, i diritti reali si distinguono in diritti su *res propria* e diritti su *res aliena*.

Nel primo gruppo l'unica vera protagonista è la proprietà, signoria indiscussa sul bene riassunta nella formula dello *ius utenti/abutendi*.

La Rivoluzione Francese abolisce gli istituti di origine feudale – come il maggiorascato – poiché, attraverso di essi, la classe nobile rendeva praticamente impossibile l'accesso alla proprietà a chi non facesse già parte del Primo Stato, con inevitabile ricaduta sulla *res* medesima, il cui sfruttamento lasciava spesso assai a desiderare[28].

[28] «Le istanze espresse dalla realtà socio-economica del momento venivano pertanto a tradursi, nell'ordinamento nascente dal Code Napoléon, nella decretata superiorità

Malgrado ciò, nel periodo pre-rivoluzionario, la protezione legislativa veniva accordata alla terra e al suo proprietario, poiché il sovrano – unico, vero legislatore – riteneva di essere, per volontà divina, la Francia personificata e, pertanto, il proprietario di tutto.

Anche se può essere vero che, quando tutto cambia, tutto resta identico, il panorama circostante la Restaurazione vede lo sviluppo imponente di un'altra grande categoria di diritti reali: quelli cosiddetti di godimento.

Il diritto reale limitato costituisce un fatto anomalo, dal punto di vista di una piena signoria dominicale sulla cosa, anche se ne consente una più utile gestione.

Però, «con l'avvento dell'era industriale, si affermano nuove esigenze di una società inquieta e in rapida trasformazione; (…) il soggetto utilizzante in concreto il bene per l'esercizio di una attività produttiva viene ad acquistare una considerazione prioritaria sul soggetto titolare del diritto. (…) Con la creazione della nuova categoria dei diritti di godimento veniva pertanto superata, da un lato, la tradizionale dicotomia fino ad allora esistente tra diritti reali e diritti di credito, e dall'altro lato, la concezione classica che ravvisava il diritto reale nel potere immediato e diretto sulla cosa»[29].

Si afferma, pertanto, un'idea più razionale – o solidale – di sfruttamento della *res*: «il sistema dei diritti reali limitati costituisce in fondo l'espressione della solidarietà umana applicata alle cose: esso significa l'estensione ad altre persone o ad altri fondi delle utilità esuberanti che possegga una cosa»[30].

Poiché «la loro (dei nuovi diritti di godimento, *n.d.a.*) opponibilità a tutti i terzi (…) è un fatto socialmente troppo grave perché ne sia consentita la libera costituzionalità a piacere degli interessati»[31], ci si spinge ad affermare che «i diritti reali su cosa altrui sono (…) tassativi, come numero e come tipo»[32].

---

del sistema chiuso della proprietà e degli altri principali diritti reali sul sistema delle obbligazioni» (M. COMPORTI, *Atti del Convegno*, cit.).

[29] M. COMPORTI, *Atti del Convegno*, cit.

[30] L. BARASSI, *Diritti reali limitati*, Vallardi, Milano, 1937, p. 50.

[31] L. BARASSI, *Diritti reali limitati*, cit., p. 51.

[32] G. ALPA-M. BESSONE-A. FUSARO, *Tipicità e numero chiuso dei diritti reali. Posizioni della dottrina, orientamenti giurisprudenziali*, in *www.altalex.com*.