

dato rischio e questo finirà coll'abbassarsi e consolidarsi nel limite minimo.

Nè basta. Qualora il rischio e la perdita del capitale si facessero ricadere sul proprietario, questi in realtà garantirebbe il locatario, il quale, così, verrebbe a trovarsi nelle condizioni psicologiche opposte a quelle che abbiamo ora analizzate, non sarebbe spinto, vale a dire, a usare neppure la prudenza media da operarsi in simili casi. Prudenza grande, *viceversa*, dovrebbe naturalmente usarla il proprietario, che per ciò avrebbe tutto il diritto e l'interesse di conoscere di volta in volta, approvare o disapprovare, controllare, invigilare l'opera miglioratrice del conduttore. Ne deriverebbero una grave diminuzione del senso della responsabilità dell'imprenditore e un rovinoso ritardo e intralcio dei lavori da compiersi. La figura dell'imprenditore sarebbe snaturata, alcune sue qualità particolari (senso di progressività, arditezza, pratica tecnica), differenti o presumibilmente migliori di quelle del proprietario, verrebbero ad essere quasi neutralizzate.

Ecco esposto per quali ragioni, che un esame troppo generale e astratto non ci indicherebbe, noi preferiamo che, nei contratti di locazione, l'eventuale perdita nel capitale della miglioria pel ribasso delle derrate prodotte dalla stessa sia assegnata a carico dell'affittuario.

III. — Casi di miglioria con variazione nei sistemi e nei prezzi d'impianto.

1. — *Sotto-profitto dell'imprenditore per progressi tecnici e diminuzione di prezzi posteriori all'impianto della miglioria.* — La soluzione da darsi al quesito è analoga a quella che abbiamo testè esposta per i casi di rinvilio delle derrate prodotte dalla miglioria. Qui si tratta del costo della miglioria stessa, eseguita con sistemi più costosi di quanto più recenti progressi tecnici importerebbero.

È un nuovo rischio cui va incontro l'imprenditore, rischio più facile a verificarsi però nell'ambito industriale che nell'agricolo. I progressi tecnici nelle singole parti o nei singoli elementi delle industrie sono rapidi e sono quindi frequenti gli extra-profitti dei capitalisti che riescano ad introdurre nuovi im-