

Del resto, a tranquillizzare sull'importanza conservata, nel contratto, all'elemento *alea* — limitata soltanto per quanto riguarda le variazioni della situazione economica dei contraenti in dipendenza dei movimenti dei prezzi, — resta il fatto che modellare la revisione, nel modo anzidetto, sulla variazione dei prezzi dei prodotti e dei costi dei servizi non significherebbe punto assicurarsi in ogni momento il preciso adeguamento del prezzo d'uso del terreno ai corsi di mercato. Altri fattori ed altre circostanze, oltre al movimento dei prezzi, influiscono — e sulla considerazione si insiste una nuova volta — sulla formazione dei canoni. L'aggiornamento, per le modalità stesse con le quali verrebbe attuato, e per le quali si avrebbe variazione percentuale in aumento o in diminuzione del *canone iniziale*, non modificherebbe la situazione fra i contraenti all'epoca in cui ebbe luogo la contrattazione. Non distruggerebbe quindi un eventuale vizio d'origine. Condizioni di particolare favore per la posizione economica di una parte all'apertura della locazione, e non legate ai livelli dei prezzi, fissate nei rapporti tra locatore ed affittuario, vengono in un certo senso conservate per tutta la durata del contratto: sulla risultanza di quella manifestazione nessuna influenza più potrebbe avere la periodica revisione del canone secondo i criteri enunciati.

Sotto il riguardo del mantenimento della base economica di partenza, la formola proposta avrebbe anche un altro apprezzabile vantaggio, quello di lasciare al giudizio del mercato la definizione del *merito* del fondo, per le caratteristiche sue intrinseche di capacità produttiva.

Si può poi tollerabilmente ammettere — senza notevoli inconvenienti sulla rispondenza della formola allo scopo — che l'andamento dei prezzi d'acquisto dei servizi e di vendita dei prodotti, abbia uguali manifestazioni per tutte le economie in atto nel territorio, ciò che in realtà non avviene.

Comunque, il giudizio della consigliata formola di commisurazione e di espressione del rapporto economico tra locatore e affittuario non deve esser dato prescindendo dalle precise attribuzioni pratiche che ad essa vengono affidate e dalle anormali condizioni in cui da qualche tempo si svolge la contrattazione dei fondi per l'affitto.

Nessun dubbio sull'opportunità di accogliere nuovamente domani, a condizioni ritornate normali, la vecchia formola, chè allora troverebbe elementi per un'indiscussa superiorità.

PAOLO ALBERTARIO.