INDENNIZZO AL CONDUTTORE MIGLIORANTE

Non è esagerazione affermare che la storia della proprietà fondiaria è per gran parte la storia della ascensione progressiva nella condizione del conduttore, il quale, confinato agli esordi ad una condizione dipendente e precaria, viene grado grado elevandosi in dignità e sicurezza. Nel diritto romano il fittavolo non ha che un *jus ad rem;* è un individuo, che ha l'*animum rem alteri habendi*, ed ogni suo atto si considera compiuto per incarico ed in nome del proprietario. La legge 25ª del titolo 41 del Digesto, *De aquirenda vel amittenda possessione*, lo dice esplicitamente: *nec inter colonum et servum nostrum, per quem possessionem retinemus, quicquam interest.* Nè sembra che le cose migliorino gran fatto dappoi, se il vecchio giurista tedesco Steinacker, in un libro pubblicato nel 1843, può affermare che nel medio evo il fittavolo ha appena un *diritto reale limitato*, che vale soltanto a conservargli l'uso del podere in caso di vendita, e, pel capitolare *Soepe contingit* di Innocenzo III, a consentirgli l'*actio spolii* contro il terzo possessore di mala fede. Ma anche in tempi più recenti, i giuristi francesi, da Pothier a Laurent, riconoscono al conduttore nulla più che un *jus ad rem;* e convien giungere fino a Troplong per trovare l'affermazione, che il codice Napoleone riconosce al conduttore un vero e proprio *jus in re.* Tuttavia tale opinione, che trova al primo istante qualche seguace (in Italia Saredo) viene bentosto abbandonata ed alfine ufficialmente sconfessata dalla cassazione francese, presieduta dallo stesso Troplong! È solo in prosieguo, che la nozione del carattere reale del diritto del conduttore viene progressivamente affermandosi, finchè il *Law of property act* inglese del 1925 considera espressamente i diritti del proprietario e dell'affittuario come diritti reali di primo ordine.

Ora si intende benissimo che, fino a tanto che il conduttore non ha che un *jus ad rem*, tutte le migliorìe da esso compiute si considerino fatte per