

Il patto di opzione nelle locazioni deve sempre contenere tutti gli elementi del contratto definitivo

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

1

Può accadere che nei contratti (ad esempio in un rapporto finalizzato alla stipula di un contratto di locazione) **si introduca il cosiddetto patto di opzione**, cioè un patto mediante il quale le parti convengano che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione e l'altra abbia facoltà di accettarla o meno.

In tale caso la dichiarazione della prima si considera come proposta irrevocabile a norma dell'articolo 1329 del Codice civile. **Senonché il patto di opzione che si inquadri in un rapporto locatizio**, per non essere nullo, deve contenere gli elementi del futuro contratto (come per esempio la determinazione dell'oggetto della locazione). In mancanza l'opzionario (cioè il futuro inquilino) **non può pretendere la conclusione del contratto di locazione**, né i danni per aver confidato in trattative non andate a buon fine. In questo senso si è espresso [il Tribunale di Milano, tredicesima sezione civile, con la sentenza 10 settembre 2021 numero 7210.](#)

Il caso

Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano una società di distribuzione di arredamenti ha citato in giudizio un'altra società proprietaria di un immobile chiedendo di accertare l'inadempimento al "patto di opzione" stipulato tra le parti con conseguente condanna al risarcimento dei danni. In particolare **la società attrice ha dedotto che tra le parti** si erano svolte delle trattative relative alla futura locazione di un immobile con destinazione "commerciale" e che nell'ambito di queste trattative ambedue le parti avevano manifestato un interesse al perfezionamento dell'accordo, concludendo un patto di opzione.

Senonché in seguito la convenuta (cioè la proprietaria dei locali) aveva dato in locazione l'immobile ad un terzo, violando così il patto di opzione tra le parti. Costituitasi in giudizio **la società proprietaria dell'immobile** commerciale ha eccepito che non sussisteva nessuna intesa o obbligo di vincolarsi, posto che la volontà espressa doveva essere inquadrata **in una fattispecie contrattuale cosiddetta "a formazione progressiva"**. In questo senso erano contestati anche i danni lamentati dall'attrice, tenuto conto che in mancanza di una valida intesa negoziale non risultava leso il legittimo affidamento.

La decisione

Le domande di parte attrice sono state respinte dal Tribunale di Milano. Quest'ultimo ha chiarito che il patto di opzione a titolo gratuito è disciplinato dall'articolo 1331 del Codice civile per il quale «Quando le parti convengono che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione e **l'altra abbia facoltà di accettarla o meno**, la dichiarazione della prima si considera quale proposta irrevocabile per gli effetti previsti dall'articolo 1329 del Codice civile. Se per l'accettazione non è stato fissato un termine, questo può essere stabilito dal giudice». **La convenuta (cioè la proprietaria del compendio)** aveva ipotizzato di concedere in locazione l'immobile al termine del rapporto di locazione vigente con un altro inquilino.

Il patto di opzione

L'opzione era tra l'altro a titolo gratuito posto che al momento delle trattative, l'immobile era locato ad una società terza, il cui contratto sarebbe scaduto nell'anno 2024. Per il Tribunale di Milano tuttavia la scrittura privata in questione **non può essere qualificata come vero e proprio “patto di opzione”** a norma dell'articolo 1331 del Codice Civile. Ed infatti il patto di opzione è un contratto preparatorio con cui le parti delimitano il contenuto essenziale di un futuro contratto e concordano che una parte, cosiddetto “promittente”, rimanga vincolata alla propria proposta e che l'altra parte, cosiddetto “opzionario”, sia titolare del diritto di aderire o meno alla proposta.

La predeterminazione del futuro regolamento contrattuale è tuttavia un requisito essenziale dell'opzione, posto che il contratto definitivo deve potersi perfezionare con la sola dichiarazione dell'opzionario **di volere esercitare il diritto di opzione**. Pertanto gli elementi essenziali di tale contratto devono essere chiaramente enunciati nel patto di opzione.

I precedenti

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale sia la proposta irrevocabile di cui all'articolo 1329 del Codice civile che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti da un patto di opzione di cui all'articolo 1331 del Codice civile, **debbono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto** da concludere in modo da consentire la stipula del contratto nel momento e per effetto della “semplice” adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni (Cassazione 10 settembre 2004 numero 18201).

Il patto di opzione è quindi un negozio giuridico bilaterale che presuppone una convenzione in base alla quale una delle parti avanza una proposta tesa alla formazione di un contratto, **impegnandosi a tenerla ferma per un certo periodo di tempo** e l'altra si riserva di accettarla (Cassazione 3339/1987). In questo senso l'opzione ha delle similitudini rispetto alla proposta irrevocabile di cui all'articolo 1329 del Codice Civile, ma se ne differenzia per l'onerosità a favore di chi si vincola.

Conclusioni

Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano nella sentenza 7210/2021 – pur essendo indicati il prezzo e la durata della locazione - le parti avevano specificato che la destinazione urbanistica finale della porzione immobiliare oggetto dell'opzione era in corso di variazione e sarebbe stata identificata dalle parti al momento della sottoscrizione dell'eventuale futuro contratto di locazione. Poiché la destinazione urbanistica contribuisce a determinare i caratteri dell'immobile e dunque a determinare l'oggetto della locazione, l'espreso riferimento al fatto che tale destinazione fosse soggetta a modificazione futura comporta l'indeterminatezza dell'oggetto del contratto definitivo.

In tal senso non può affermarsi che la scrittura contenesse tutti gli elementi essenziali del contratto definitivo necessari per l'esercizio del patto di opzione. Anche la gratuità del patto e la mancanza di un termine per l'esercizio dell'opzione – unitamente (alla mancanza di altre intese sui termini del rilascio e della manutenzione) – confermano che nella specie si fosse in presenza di un contratto preparatorio (non vincolante). Il Tribunale di Milano ha dunque respinto tutte le domande di parte del preteso opzionario, comprese quelle riguardanti i danni, sia in via contrattuale, (mancando un vero e proprio contratto), sia in via precontrattuale, (mancando la prova della colpa o del dolo). Le trattative – si legge nella sentenza - hanno natura “preparatoria e strumentale” e se non sfociano in una intesa, non rilevano.