

N. 43167/08 R.G.



REPUBLICCA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

14029/09
11493/09

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c.

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato promossa da

[REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Piazzale Principessa Clotilde 8 presso lo studio degli Avv.ti Renato Russo e Simona Bruzzese che la rappresentano e difendono per procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

contro

[REDACTED] (P. IVA [REDACTED])

- CONVENUTA CONTUMACE -

All'esito della discussione orale svoltasi nel corso dell'odierna udienza e sulle conclusioni precisate come a verbale che precede, visto l'art. 281 *sexies* c.p.c.:

- rilevato che la domanda di parte attrice, così come precisata in sede di conclusioni finali, è fondata e va pertanto accolta;

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' or similar character.

- rilevato che, in base al contratto di opzione per la vendita di immobile sottoscritto dalla concedente odierna attrice il 5/2/2008 ed accettato dalla opzionaria società convenuta il 5/3/2008, la prima concedeva alla seconda -al prezzo pattuito di € 200.000,00- l'opzione per l'acquisto di una unità immobiliare sita in [REDACTED] da esercitarsi entro o non oltre il 5/5/2008;
- rilevato che la corresponsione del prezzo era stata fissata quanto ad €100.000,00 alla sottoscrizione della scrittura e quanto agli ulteriori €100.000,00 entro la data del 5/4/2008;
- rilevato che, non avendo la società convenuta onorato la seconda scadenza, la [REDACTED] inviava missiva (doc. 3 fascicolo attoreo) contestando il mancato rispetto del termine fissato per il versamento del prezzo pattuito per l'opzione ed invitando la [REDACTED] a provvedervi, pena la risoluzione del contratto;
- rilevato che la società convenuta non provvedeva al pagamento nemmeno entro il nuovo termine prorogato, su sua richiesta, dall'attrice, facendo così scadere la data del 5/5/2008 senza per altro esercitare l'opzione, con automatica decadenza del diritto come da contratto;
- rilevato che la [REDACTED], rimasta contumace nel presente giudizio, è pertanto tenuta a corrispondere alla società attrice il saldo del prezzo pattuito per l'opzione, oltre interessi legali dal 5/4/2008 al saldo effettivo;
- rilevato invero che tale contratto imponendo, come nel caso di specie, ad una delle parti l'obbligo incondizionato ed irrevocabile di vendere ed attribuendo contestualmente all'altra parte il diritto di conseguire l'acquisto del bene o di rinunciarvi a sua insindacabile scelta, ha esaurito la propria funzione non avendo l'opzionaria esercitato, entro la scadenza del termine all'uopo fissato, la facoltà di accettare l'altrui proposta irrevocabile facendo così venir meno la soggezione dell'offerente al diritto potestativo del contraente opzionario, tenuto in ogni caso a saldare il corrispettivo contrattualmente fissato nel patto di

opzione, prodromico rispetto al preliminare di compravendita immobiliare, e rapportato al tempo entro il quale il solo potenziale venditore si era vincolato a non vendere a terzi, riservandosi il potenziale acquirente di procedere o meno all'acquisto; X

- rilevato che l'importo dovuto, trattandosi di debito di valuta, non è soggetto a rivalutazione monetaria se non nei termini del maggior danno rispetto a quello ristorato con gli interessi legali ai sensi dell'art. 1224 c.c. (Cass. n. 10373/02);
- rilevato che sulla domanda dell'attrice –così riqualificata la richiesta di rivalutazione del credito- deve essere richiamato il principio affermato dalla Suprema Corte a Sezione Unite (Cass. n. 19499/08) secondo il quale, in caso di ritardato adempimento di una obbligazione di valuta, il maggior danno di cui all'art. 1224 Il comma c.c. può ritenersi esistente in via presuntiva in tutti i casi in cui, durante la mora, il tasso di inflazione o il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore ai 12 mesi sia stato superiore al saggio degli interessi legali;
- rilevato che, ricorrendo tale ipotesi, il risarcimento del maggior danno spetta a qualunque creditore, quale che ne sia la qualità soggettiva o l'attività svolta;
- rilevato pertanto che la convenuta deve essere altresì condannata al pagamento della differenza tra il valore maggiore tra il tasso di inflazione ed il rendimento composto medio ponderato riferito all'anno commerciale dei BOT a sei mesi e a dodici mesi (Rendibot), al netto dell'imposizione, ed il saggio degli interessi legali dal 5/4/2008 al saldo;
- ritenuto che le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della società convenuta

P.Q.M.



Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) condanna la società convenuta, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a versare all'attrice la somma di € 100.000,00 a titolo di saldo del prezzo pattuito per l'opzione, oltre interessi legali dal 5/4/2008 al saldo effettivo;
- 2) condanna altresì la ██████████ al pagamento della differenza tra il valore maggiore tra il tasso di inflazione ed il rendimento composto medio ponderato riferito all'anno commerciale dei BOT a sei mesi e dodici mesi (Rendibot), al netto dell'imposizione, ed il saggio degli interessi legali dalla stessa data al saldo;
- 3) condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese di lite che si liquidano in complessivi € 4.054,40 di cui € 287,40 per spese, € 1.442,00 per diritti ed € 2.325,00 per onorari d'avvocato, oltre rimborso spese forfetarie ed accessori di legge.

La presente sentenza si intende pubblicata con la lettura datane in udienza.

Così deciso in Milano, il 25.11.2009.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

25 NOV. 2009