



CONTRATTO D'OPZIONE ARTICOLO 1331 CODICE CIVILE

Il particolare meccanismo contrattuale rappresentato dall'opzione ha una sua specifica disciplina normativa, contenuta nell'art. 1331 c.c.

L'opzione è il contratto in virtù del quale una parte assume l'obbligo di rimanere vincolata ad una proposta, rivolta appunto alla conclusione di un altro contratto, per un determinato periodo di tempo, durante il quale l'altra parte conserva la facoltà di accettare o meno.

Se la scadenza dell'opzione non è specificata, è previsto che il termine possa essere fissato dal giudice.

Il codice civile, inoltre, stabilisce che la proposta espressa nel contratto di opzione sia (recte: si considera) irrevocabile. Una volta sottoscritto il patto di opzione, in altre parole, la proposta non potrà essere revocata sino alla scadenza del termine previsto dal contratto o fissato dal giudice: l'eventuale revoca, infatti, sarebbe senza effetto.

Nel momento in cui la parte a cui è stato concessa l'opzione, esercitando la sua facoltà, accetti la proposta fatta dalla parte obbligata, l'altro contratto, cioè quello destinato a disciplinare definitivamente gli interessi delle parti, risulta a tutti gli effetti concluso.

Un esempio consentirà di comprendere meglio il meccanismo, al quale peraltro si fa diffusamente ricorso nella pratica della compravendita immobiliare, in caso di attività di mediazione delle agenzie immobiliari.

Accade spesso che l'agente immobiliare sottoponga al potenziale acquirente, che si reca presso l'agenzia, un modulo contenente proprio un patto di opzione.

Con la sottoscrizione del modulo, in particolare, il cliente, interessato all'acquisto di un immobile, formula al proprietario, potenziale venditore, una vera e propria proposta d'acquisto, obbligandosi a rimanere vincolato a tale dichiarazione per un determinato periodo di tempo, durante il quale l'altra parte potrà decidere se accettare.

Intervenuta l'accettazione da parte del proprietario, il contratto principale – che nel caso di specie è rappresentato da un preliminare di vendita – risulta a tutti gli effetti concluso.

A quel punto, trattandosi di compravendita immobiliare, residuerà l'onere di formalizzare l'acquisto con l'atto pubblico, attraverso il rogito notarile.

Nella pratica commerciale, peraltro, il proprietario dell'immobile manifesta anticipatamente all'agente la propria intenzione di accettare proposte d'acquisto a partire da un determinato livello di prezzo. Ne deriva che, una volta acquisita una proposta d'acquisto, sotto forma di opzione, corrispondente ai requisiti di prezzo che il venditore aveva indicato all'agenzia, di fatto, l'affare deve ritenersi concluso.

Per tale ragione, secondo l'orientamento della Corte di Cassazione, la sottoscrizione del patto di opzione, nei termini appena precisati, è sufficiente a far ritenere concluso l'affare e, di conseguenza, a far sorgere il diritto provvigione dell'agente immobiliare alla provvigione