

INDICE SOMMARIO

<i>Premessa</i>	XV
---------------------------	----

CAPITOLO 1

INTRODUZIONE AL CONTRATTO PRELIMINARE

1. Preliminare e “minuta” (o “puntuazione” di contratto)	2
1.1. La nozione di contratto preliminare	3
1.2. Sull’individuazione della natura del contratto preliminare di compravendita	5
1.2.1. Sulla qualificazione del contratto preliminare e di quello definitivo	6
1.2.2. Rapporto intercorrente tra preliminare e definitivo	9
1.3. Il preliminare con efficacia obbligatoria	10
1.4. Il preliminare improprio	10
1.5. Preliminare unilaterale e bilaterale: il binomio preliminare/definitivo	11
1.5.1. Il preliminare unilaterale	14
1.6. L’oggetto del contratto preliminare	16
2. Contratto preliminare e contratto definitivo: quale la fonte di diritti ed obblighi delle parti?	19
2.1. L’indirizzo minoritario	24
2.2. Le pattuizioni del preliminare e le clausole del definitivo	25
3. Preliminare con riserva di nomina del terzo e contratto per persona da nominare: la trascrizione della riserva di nomina	27
3.1. Riserva di nomina del terzo e pluralità di schemi giuridici	29
3.2. Difetto di trascrizione della clausola di riserva di nomina in favore di terzo con il preliminare	30
4. È sempre possibile l’esecuzione in forma specifica del contratto preliminare?	33
4.1. Gli altri orientamenti emersi sul tema dell’esecuzione specifica e l’evento morte del promittente venditore della nuda proprietà prima della stipula del contratto definitivo	35
5. L’inadempimento del preliminare	37
6. Il contratto preliminare di vendita	39
7. Il preliminare concluso dallo straniero	39

8.	Si prescrive per infruttuoso decorso del termine il diritto alla stipulazione del contratto definitivo	43
9.	Contratto preliminare e principio dell'apparenza del diritto	43
10.	Il contratto preliminare deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto definitivo	46
10.1.	Ammissibile il contratto preliminare di società di persone	48
11.	La nullità del preliminare origina un indebito oggettivo in caso di versamento di caparra confirmatoria	49
12.	Il collegamento negoziale	50
13.	Il contratto preliminare a favore di terzo	51
14.	La prescrizione dei diritti nascenti dal preliminare	52
15.	La nullità del preliminare: il caso dell'intrasmissibilità negoziale del possesso	55
16.	Il luogo dell'adempimento	57
17.	Il preliminare per la regolamentazione degli assetti economici dei coniugi in vista di una loro separazione consensuale	57
18.	La clausola "per persona da nominare" apposta al contratto preliminare	59

CAPITOLO 2

CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI

1.	La figura del contratto preliminare ad effetti anticipati	61
1.1.	Contenuto e disciplina	64
1.2.	Gli ambiti di maggiore interesse	66
2.	Il contratto preliminare non ha effetti traslativi della proprietà. Le conseguenze sul piano tributario	68
3.	Il promissario acquirente mero detentore qualificato del bene	72
3.1.	L'accertamento della natura del contratto (preliminare o definitivo)	75
4.	Il promissario acquirente e il difetto dell' <i>animus possidendi</i>	76
4.1.	La soluzione delle Sezioni Unite della Cassazione	78
4.2.	Promissario acquirente ed <i>animus detinendi</i>	80
5.	L'inapplicabilità della disciplina sulla restituzione dei frutti alla figura del preliminare con effetti anticipati	82
5.1.	Il difetto dell' <i>animus possidendi</i> del promissario acquirente	84

CAPITOLO 3

LA FORMA

1.	Forma scritta <i>ad substantiam</i> per la conclusione del preliminare in materia immobiliare: analoga necessità per la risoluzione?	87
1.1.	Il contrasto tra indirizzi in particolare	90
1.2.	La vendita di cosa futura	91
2.	I requisiti del preliminare: forma ed oggetto	92
2.1.	Note a margine della figura del contratto preliminare	95

3.	Osservanza della forma e modifica degli elementi accidentali del contratto . . .	96
4.	L'accordo sulle modalità di esecuzione non modifica il contenuto del contratto originario	97
5.	<i>Pactum fiduciae</i> e forma	98
6.	La forma per lo scioglimento dal contratto preliminare di compravendita di beni immobili	100
7.	Non è invocabile per i contratti formali il principio dell'apparenza del diritto	101
8.	Il requisito della <i>contemplatio domini</i>	104
9.	Forma e ricerca della comune intenzione delle parti	107
10.	Il soddisfacimento del requisito di forma scritta <i>ad substantiam</i>	109
11.	La forma della <i>denuntiatio</i> in materia di prelazione agraria	112
12.	Il preliminare unilaterale e la forma scritta	114
13.	Recesso dal preliminare e forma scritta	114
14.	La prova per testimoni del contratto preliminare	117
15.	Il preliminare di locazione: in particolare i contratti della P.A.	119
16.	Il preliminare in tema di costituzione di S.r.l.	121
17.	La forma scritta nell'ambito della società di fatto	122
18.	Gli accordi delle parti modificativi del contenuto del preliminare di compravendita precedentemente stipulato	123

CAPITOLO 4

LA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

1.	Le violazioni urbanistiche e la trascrizione del contratto preliminare . . .	128
1.1.	La sanzione di nullità in materia di violazioni urbanistiche	131
1.2.	La funzione della trascrizione nel contratto preliminare	132
1.2.1.	Come incide la trascrizione sul contratto preliminare?	134
1.3.	L'efficacia perentoria della durata del preliminare. Esclusa la rinnovazione della trascrizione di uno stesso preliminare	136
2.	La trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto immobili . . .	137
2.1.	La <i>ratio legis</i> della trascrizione del preliminare	138
2.2.	Scrittura privata contenente il preliminare ed accertamento giudiziale delle sottoscrizioni	140
2.2.1.	La trascrivibilità della domanda e della sentenza di accertamento dell'autenticità della scrittura privata non autenticata	143
2.3.	Gli effetti della trascrizione del preliminare: pignoramento, sequestri e iscrizioni ipotecarie	145
2.3.1.	Il promissario acquirente del bene pignorato	147
2.3.2.	Preliminare di compravendita ed azione revocatoria ordinaria	149
2.4.	Il mancato esercizio della facoltà del curatore di subentrare o sciogliersi da un contratto pendente	151
2.4.1.	La facoltà di scioglimento dal preliminare del curatore e la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione specifica del contratto	154

2.4.2.	Trascrizione del contratto preliminare e tutela del contenuto giuridico di esso	157
2.5.	Dichiarazione di fallimento e facoltà di scioglimento dal contratto del curatore	157
2.6.	Le indicazioni nelle note di trascrizione e di iscrizione	159
3.	L'efficacia prenotativa della trascrizione del preliminare	160
3.1.	Trascrizione del preliminare: ragioni ed effetti prenotativi	164
3.2.	Gli effetti della simulazione del preliminare nel sistema tavolare	167
3.3.	La mancata trascrizione del contratto preliminare	169
4.	Efficacia della trascrizione del preliminare e "dovere di consiglio" del notaio	170
4.1.	La trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	173
4.2.	Contratto per persona da nominare e trascrizione della dichiarazione di nomina nel termine di legge	173
4.3.	Il pregiudizio da mancata cancellazione della trascrizione del preliminare	175
4.4.	La trascrizione della sentenza <i>ex art.</i> 2932 c.c. prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese	177
4.5.	La cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale in caso di rigetto della stessa	179
4.6.	Nota di trascrizione e titolo	180
5.	La trascrizione del preliminare di compravendita di porzione di immobile da costruire o in corso di costruzione. La verifica del contenuto della nota di trascrizione	182
6.	Trascrizione per quota e concetto di edificio in costruzione	184
6.1.	Realizzazione del rustico ed esonero dalle decadenze dal beneficio fiscale c.d. prima casa	187
6.2.	Cosa futura ed edificio esistente	189
7.	Iscrizione ipotecaria ingiusta e illegittima. Patto di prelazione e contratto preliminare	190
8.	Misure cautelari, sequestro conservativo ed effetti della mancata trascrizione del preliminare	193
9.	L'annullabilità del preliminare di vendita di bene immobile in regime di comunione legale tra coniugi	194
10.	Preliminare ed effetti del fallimento	198
11.	L'ordine di cancellazione della trascrizione	199

CAPITOLO 5

IL PRIVILEGIO SPECIALE SUL BENE IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE TRASCRITTO

1.	L'intervento promosso dal legislatore	201
1.1.	Il privilegio dei crediti del promissario acquirente	202
1.2.	L'orientamento interpretativo della norma originariamente seguito	205

1.3.	Le tesi che precedono l'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione	206
1.4.	Il profilo del privilegio	207
1.5.	La regola della priorità della trascrizione	210
2.	Il privilegio	212
2.1.	Presupposti del privilegio	214
3.	Tutela del promissario e trascrizione del pignoramento nelle more dell'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare	215
4.	Mancata esecuzione del preliminare trascritto ed ordine di prelazione	217
5.	Sorte del preliminare di compravendita e fallimento nella disciplina prefallimentare della l. fall.	220
5.1.	Lo scioglimento dal preliminare caduca la promessa di vendita sin dall'origine	222
6.	L'ipoteca sul bene oggetto del contratto preliminare	223

CAPITOLO 6

**L'ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO
DI CONCLUDERE UN CONTRATTO**

1.	La sentenza costitutiva qualora possibile	228
1.1.	Ammissibilità della domanda	230
1.2.	L'impedimento del mancato frazionamento del mutuo ipotecario sull'edificio da costruire	232
1.3.	Il difetto di titolo di proprietario non consente la pronuncia di sentenza costitutiva	233
1.4.	Colui che agisce <i>ex art. 2932 c.c.</i> deve aver adempiuto alla propria obbligazione	235
1.5.	Lo scioglimento dal preliminare esclude le azioni da inadempimento anteriore nei confronti dei promittenti <i>in bonis</i>	236
1.6.	La sentenza costitutiva	238
1.6.1.	L'orientamento contrario	240
1.6.2.	I capi condannatori della sentenza costitutiva	241
1.6.3.	L'ordine di trascrizione della sentenza	243
1.7.	Bene comune <i>pro quota</i> indiviso e preliminare di vendita	244
1.8.	Trascrizione della domanda giudiziale e sentenza costitutiva	245
1.9.	L'impossibilità giuridica del promittente venditore	247
1.10.	L'insuscettibilità di esecuzione in forma specifica. Il caso dell'avvio al lavoro degli appartenenti a categorie protette	248
1.11.	La sentenza ed il rapporto sottostante	250
1.12.	Il preliminare di vendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto e decesso del promittente venditore prima della conclusione del definitivo	251
1.13.	L'impossibilità delineata dalla norma	253
1.14.	La scrittura privata traslativa della proprietà del bene	255

1.15.	Per la sentenza costitutiva è necessaria l'esatta indicazione del bene oggetto di trasferimento con il preliminare	257
2.	Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto e condizione dell'azione	258
2.1.	Le obbligazioni accessorie	260
3.	Il pagamento o l'offerta di adempimento del promissario acquirente e la sentenza costitutiva	261
4.	La disciplina sull'esecuzione in forma specifica anche per vicende diverse da quelle di un preliminare	263
4.1.	L'ipotesi di consenso negato dalla cooperativa edilizia al trasferimento della proprietà del bene immobile al socio assegnatario	264
5.	Il criterio dell'identità della cosa	268
6.	Pluralità di promissari acquirenti di un bene immobile	269
7.	La produzione <i>ex nunc</i> degli effetti della sentenza costitutiva	271
8.	Condizione sospensiva del preliminare e azione di esecuzione specifica	273
9.	Soddisfacimento del rapporto sinallagmatico	275
10.	La formulazione dell'offerta della controprestazione	277
10.1.	Esecuzione o offerta della prestazione della parte che invoca l'emissione della sentenza costitutiva	278
10.2.	La tutela del promissario acquirente. Il ritardo incolpevole	281
11.	L' <i>emendatio libelli</i> integra la domanda nuova vietata in appello	283
11.1.	La modifica della domanda costitutiva	285

CAPITOLO 7

**AZIONE DI RESCISSIONE E RISOLUZIONE
DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

1.	L'azione di rescissione per lesione nell'ambito del contratto preliminare	289
2.	Inosservanza del termine essenziale e risoluzione di diritto del preliminare	292
2.1.	La risoluzione di diritto e per impossibilità sopravvenuta del contratto preliminare	294
3.	La risoluzione del preliminare per eccessiva onerosità sopravvenuta	296
3.1.	Risoluzione del preliminare ed obbligo di restituzione. Il profilo risarcitorio	297
3.2.	L'inadempiente del preliminare non può invocarne la risoluzione per eccessiva onerosità	299
3.3.	La forma per la risoluzione consensuale del contratto preliminare	302
4.	Risoluzione per inadempimento e difformità urbanistiche del bene immobile oggetto del preliminare	304
5.	L'obbligo restitutorio nascente dalla risoluzione del preliminare	306
5.1.	Risoluzione del preliminare e reciproche restituzioni delle parti	307
6.	Incompatibile l'azione di risoluzione con il recesso e ritenzione della caparra confirmatoria	308
7.	La risoluzione del rapporto per inadempimento a seguito del mancato soddisfacimento del corrispettivo	312

8.	Domanda di risoluzione per inadempimento e litisconsorzio necessario	313
9.	La domanda di risoluzione per inadempimento del preliminare di compravendita di immobile	314
10.	Il mancato rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile promesso compravenduto	315
11.	Difetta della legittimazione attiva il solo comproprietario che si oppone alla domanda di sentenza costitutiva	317
12.	Sentenza costitutiva e risoluzione in caso di inadempimento	318
13.	Inapplicabilità dell'art. 1479, comma 1, c.c. al preliminare di compravendita	322
14.	Risoluzione del preliminare ed extrapetizione	324
15.	La modifica delle obbligazioni del preliminare a mezzo del contratto definitivo	325

CAPITOLO 8

**LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI
DEGLI ACQUIRENTI DI BENI IMMOBILI DA COSTRUIRE**

1.	Disciplina e applicazione	329
1.1.	Gli ambiti regolatori della materia	332
2.	La nullità di protezione del contratto preliminare	335
2.1.	La necessità di delimitare l'area di protezione dell'effettivo interesse	339
2.2.	Valutazione della meritevolezza dell'interesse del promissario acquirente	342
3.	Il modello della fideiussione	343
3.1.	L'escussione della fideiussione	345
3.2.	La causa del rilascio della garanzia fideiussoria in favore del promissario acquirente	347
3.3.	L'orientamento contrario: l'escussione della fideiussione presuppone la vigenza del preliminare tra le parti	351
3.4.	L'obbligo del promittente venditore di prestare garanzia fideiussoria	353
4.	Il contenuto del contratto preliminare	355

CAPITOLO 9

IL CONTRATTO PRELIMINARE DI PRELIMINARE

1.	Il contratto preliminare di preliminare e gli orientamenti negativi	359
2.	La verifica della praticabilità dell'operazione e la configurabilità di due fasi precedenti al rogito notarile	362
2.1.	Il difetto di causa e la nullità del preliminare di preliminare	364
2.2.	Le situazioni poste a fondamento del preliminare di preliminare	367
2.3.	La stipulazione del preliminare di preliminare	369
2.4.	Il preliminare di preliminare e l'apprezzamento del giudice	371
2.5.	Il preliminare di preliminare e la puntuazione	374

3.	L'inadempimento del preliminare di preliminare legittima la richiesta di risarcimento del danno	376
4.	La natura atipica del contratto preliminare di preliminare	380
5.	L'esercizio dell'azione risarcitoria per inadempimento in caso di preliminare di preliminare concluso da uno solo dei comproprietari	383
6.	Il preliminare di preliminare nell'ambito del trasferimento di beni immobili	385
6.1.	L'interesse delle parti alla formazione progressiva del contratto	388
6.2.	La conclusione dell'affare determina il diritto del mediatore alla provvigione	390
6.3.	La nullità del preliminare di preliminare esclude il diritto del mediatore alla provvigione	392
7.	Duplicità delle fasi della contrattazione preliminare	394
8.	L'esame, caso per caso, del giudice di merito	397
8.1.	Non è automatica la valutazione caso per caso dal punto di vista della validità o della nullità	400

CAPITOLO 10

IL PATTO DI OPZIONE

1.	L'irrevocabilità della proposta contrattuale di una delle parti	403
1.1.	Il patto di opzione e la promessa irrevocabile	406
1.2.	Il patto di opzione	408
1.3.	Il termine per l'accettazione della proposta	411
1.4.	Il corrispettivo dell'opzione	413
2.	La conclusione del contratto di opzione	413
3.	Divieto di patto commissorio e patto di opzione	416
4.	La forma scritta <i>ad substantiam</i>	419
5.	Il termine per l'accettazione della proposta e il perfezionamento del contratto	420
6.	Patto di prelazione e patto di opzione	422
7.	Rapporto opzione-preliminare unilaterale: gli altri elementi strutturali	427
8.	La responsabilità del concedente	429
9.	Opzione e responsabilità precontrattuale del promissario	430

CAPITOLO 11

LA MINUTA O PUNTUAZIONE

1.	Le punteggiamenti e gli orientamenti sulla definitività dell'assetto negoziale	433
1.1.	L'accordo delle parti e la minuta	435
1.2.	Il confine tra atto preparatorio e contratto preliminare	437
1.3.	Il regime probatorio	439
2.	Le intese preparatorie	441
3.	Puntuazione e conclusione del vincolo contrattuale	444

3.1.	La rilevanza della volontà negoziale	446
3.2.	Puntuazione e configurabilità del vincolo contrattuale	448
4.	Puntuazioni ed indagini del giudice	452
4.1.	La puntuazione e il documento sottoscritto dalle parti	454
5.	Le figure della puntuazione e del preliminare	457
5.1.	La puntuazione non ha valore vincolante	461
5.2.	La riconduzione della fattispecie concreta ad una determinata categoria da parte del giudice di merito	465
5.3.	La competenza del giudice di merito sull'accertamento della sussistenza di una puntuazione completa di clausole	466
6.	La sola minuta o puntuazione esclude la conclusione dell'affare e il diritto alla provvigione del mediatore	467
	<i>Indice analitico</i>	471

PREMESSA

Nel caso in cui non si addivenga, su di una base contrattuale, alla composizione di un assetto definitivo degli interessi delle parti, a mezzo di un unico atto, restano prospettarsi tre distinte ipotesi da cui discendono differenti conseguenze giuridiche:

— l'atto d'opzione (*ex art. 1331 c.c.*), ovvero il **negozio bilaterale** attraverso cui rimane concordata l'**irrevocabilità** della dichiarazione di una delle parti relativamente ad un futuro contratto, il quale sarà concluso mediante la mera accettazione dell'altra parte, con riguardo ad un regolamento negoziale interamente contemplato nel patto di opzione, su cui la stessa rimane libera di prestare accettazione, o meno, entro un determinato termine;

— il c.d. **contratto preparatorio in senso stretto**, o **puntuazione**, attraverso il quale i contraenti convengono su taluni punti del futuro contratto. Ed in occasione della stipulazione di quest'ultimo (restando peraltro assente un obbligo delle parti, sì come nel caso in cui siano intercorse semplici trattative), non vi sarà la necessità di un nuovo incontro di volontà sui punti che abbiano di già costituito oggetto di relativa definizione;

— il **contratto preliminare**, questo finalizzato ad obbligare le parti, che si riducono ad una solamente nel caso di preliminare unilaterale, alla stipulazione di un futuro contratto.

È il giudice di merito tenuto alla riconduzione della fattispecie concreta ad una delle ipotesi alle quali si opera qui dinanzi riferimento.

La stipula di un preliminare di preliminare riferito ad una vendita di bene immobile, ossia dell'accordo per la cui ragione le parti si obbligano alla successiva conclusione di un contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (esclusa l'esecuzione in forma spe-

cifica in caso di inadempimento), si reputa essere **valido ed efficace** e non nullo per difetto di causa, nel caso in cui resti configurabile un interesse delle parti **meritevole di tutela** ad una formazione progressiva del contratto, la quale resti basata su una **differenziazione dei contenuti negoziali**, rimanendo altresì identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale traente origine dal primo preliminare.

La violazione del predetto accordo, poiché contraria a buona fede, rimane idonea, pertanto, a fondare — a ragione della mancata conclusione del contratto stipulando —, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una specifica obbligazione la cui insorgenza si pone nella fase precontrattuale.

Nell'*opinio iuris* (Cass., sez. un., n. 4628/2015), si è così posto termine ad un contrasto sorto tra quanti sostenevano che il contratto a mezzo del quale si crei l'obbligo delle parti alla stipula di un successivo contratto ad effetti obbligatori (ovvero un contratto preliminare di preliminare), rimanesse **nullo per difetto di causa**, non restando meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi in quanto dallo stesso derivante una inutile complicazione e quanti — nella stessa *opinio iuris* di legittimità — ritenevano essere valido un accordo della natura di quello qui in discussione.

Sull'accertamento della natura dell'accordo che le parti abbiano concluso, il quale si traduce nell'interpretazione della volontà negoziale delle parti, in base ai criteri dettati dalla relativa disciplina annoverata dal codice civile (artt. 1362 e ss. c.c.), si osserva come lo stesso implichi un apprezzamento devoluto al giudice di merito.

Nell'ambito del contratto preliminare le parti si obbligano a prestare il loro consenso alla conclusione del contratto definitivo, gli elementi essenziali ed accidentali del quale siano stati resi oggetto di contestuale precisazione ed i cui effetti avranno ingresso all'atto della stipulazione.

Diversamente, invece, accade nel caso della sottoscrizione della **minuta o puntuazione di contratto**, la cui funzione, infatti, resta delimitata al solo terreno della documentazione dell'intesa che le parti abbiano raggiunto su taluni punti del contratto, la cui conclusione avrà

luogo allorché si sarà definito, in seguito, anche l'accordo sugli altri punti da trattare.

Nell'ambito di cui qui in ultimo, quindi, rimane dato alle parti conservare la relativa libertà di recesso dalle trattative, la quale trova un limite solamente nella responsabilità precontrattuale di cui alla norma di riferimento del codice civile (*ex art. 1337 c.c.*).

Può peraltro ampliarsi il campo di osservazione, rilevando così che, secondo un primo orientamento, ciò che differenzia la **punctatio** dalla **proposta contrattuale** e dal **contratto preliminare**, rimarrebbe rappresentato dal fatto che la stessa, invece che contenere — ancorché *in nuce* — tutti gli elementi o almeno quelli essenziali del contratto, si limiterebbe soltanto a contemplare dati generici del contratto stesso. Ed ancora: in luogo della documentazione dell'intesa raggiunta, la puntuazione rimarrebbe custode di un carattere solamente interlocutorio e di preparazione della stipulazione.

In termini più rigorosi, altro orientamento ha però ritenuto che non vi sarebbe perfezionamento del contratto e neanche rimarrebbe configurabile l'insorgenza della relativa responsabilità contrattuale, allorquando — una volta che si sia raggiunta un'intesa sui soli elementi essenziali del contratto —, si rimetta la determinazione degli elementi accessori ad un momento successivo, poiché la minuta o puntuazione dei primi di tali elementi, nonostante resti riportata in apposito documento, rimarrebbe **sfornita di valore vincolante a cagione del difetto di consenso su tutti gli elementi del contratto**, fatti inclusi quelli accessori, necessari ai fini della formazione del contratto stesso. Tanto, tuttavia, fatta salva l'ipotesi in cui le parti abbiano ritenuto di considerare il contratto quale formato, in ragione della ininfluenza dei punti rimasti ancora da definire sopra quegli altri, i quali abbiano costituito oggetto di avvenuto accordo. Ipotesi, quest'ultima, con riguardo alla quale, perciò, si è ritenuto che la minuta o puntuazione valesse come contratto perfetto cui si fa discendere anche l'ipotizzabilità della responsabilità di cui innanzi, a patto che, però, resti ricorrente una rigorosa allegazione e dimostrazione dell'intendimento anzidetto e della relativa portata, anche nella puntuazione scritta. In difetto di ciò, si è anche ritenuto trovarsi nell'ambito della materia relativa alla valutazione ai fini della eventuale responsabilità precontrattuale dell'affidamento sulla successiva conclusione del contratto, la quale rimane

desumibile dalla minuta **ma non di contratto concluso**, anche nella specie di preliminare, che resta di per sé contratto perfetto.

Rilevante, pertanto, è la definizione dei limiti “confinari” che si interpongono tra le distinte figure del **contratto preliminare e della puntuazione**. Sul tema si osserva che, mentre relativamente alla prima di esse, il connesso oggetto resta definito dall’obbligo delle parti alla prestazione del successivo consenso alla conclusione del contratto definitivo, gli elementi essenziali ed accidentali del quale siano stati contestualmente puntualizzati ed i cui effetti avranno ingresso all’atto della stipulazione, la minuta o puntuazione di contratto, invece, manca di avere effetto vincolante tra le parti.

Alla seconda delle due figure, infatti, è generalmente riconosciuta la mera funzione di **documentazione dell’intesa** che le parti stesse abbiano raggiunto su punti specifici del contratto la cui conclusione non potrà che avvenire in momento successivo, ossia allorquando l’intesa medesima sarà estesa anche agli altri punti rimasti ancora oggetto della relativa trattativa.

L’alternativa che vien posta così sul tavolo è tra un contratto preliminare ed un’ipotesi di documento non contrattuale attraverso cui rimane dato segnare la sola evoluzione dello stato delle trattative tra le parti nella prospettiva della definizione di un assetto di interessi da assoggettare a contrattualizzazione.

In generale si ritiene che non abbia luogo il perfezionamento del contratto e neppure la stessa responsabilità contrattuale resti configurabile una volta che, raggiunta l’intesa sui soli elementi essenziali del vincolo contrattuale, sia poi rimessa ad una fase ulteriore e successiva la stessa definizione degli elementi accessori. Ciò, in specie, poiché la puntuazione degli elementi essenziali, anche se “confezionata” attraverso specifico documento, **non possiede valore vincolante**, per difetto del consenso su tutti gli elementi del contratto, fatti inclusi quelli accessori, necessario questo ai fini della stessa formazione del contratto. Si fa salva l’eventualità, al riguardo, in cui le parti abbiano cioè inteso considerare il contratto come di già concluso a cagione della scarsa o nessuna influenza dei punti ancora da definire su quelli già oggetto di accordo. Si tratta, in modo particolare, dell’ipotesi nella quale la

puntuazione assume valore di contratto perfetto con relativa ipotizzabilità della connessa responsabilità. È tuttavia necessario, si è anche osservato, che ricorra una rigorosa e non equivoca allegazione e dimostrazione di un tale intendimento e portata.

Quindi, deve linearmente rilevarsi come il contratto preliminare trovi nell'elemento dell'assunzione dell'obbligo, da parte di ciascuno dei contraenti, riferito alla stipulazione del contratto definitivo, l'aspetto che meglio ne caratterizza il profilo.

Conseguentemente deve così anche sottolinearsi che, ove non ricorra tale ultima condizione, ossia ove sia mancata l'assunzione dell'obbligo del quale si è detto, è da ritenere la stessa esclusione dell'esistenza del contratto preliminare medesimo.

Pertanto, ove le parti giungano — nell'ambito delle trattative da esse condotte — ad un accordo relativo, ad es., al solo prezzo, si è dinanzi alla chiusura di una fase, appunto relativa alle trattative, rimanendo tuttavia escluso che ci si possa trovare dinanzi alla conclusione di un vincolo contrattuale preliminare.

Questo inquadramento del tema, dunque, muove nel senso di una corretta applicazione del principio del quale si è detto dinanzi, per cui l'oggetto del preliminare rimane appunto definito dall'obbligo che le parti assumono circa la prestazione del rispettivo consenso per la definizione in seguito del contratto definitivo, gli elementi essenziali ed accidentali del quale abbiano conosciuto contestuale precisazione e con i relativi effetti i quali avranno ingresso all'atto della sua conclusione.

Al contrario, si deve rilevare come resti dedotta la mancanza di valore vincolante per le parti della c.d. minuta o puntuazione, in quanto a tale figura rimane ascritta la sola funzione di documentazione dell'intesa che le parti medesime abbiano raggiunto su punti specifici del contratto il quale, in un secondo momento, sarà tra le parti stesse definito, ovvero allorquando esse avranno raggiunto l'accordo anche sugli altri punti rimasti interessati alla fase relativa alle trattative.

Così, si impone di giungere ad una scelta alternativa, in ordine alla qualificazione di un dato rapporto, tra un contratto preliminare ed un'ipotesi di documento non contrattuale che definisce solamente lo stato dell'evoluzione delle trattative tra le parti nella prospettiva della realizzazione in futuro di un assetto degli interessi da assoggettare a contrattualizzazione. La questione sembra trovare soluzione alla luce degli orientamenti emersi nell'*opinio iuris*, in cui si è appunto escluso il

perfezionamento del contratto, così della relativa responsabilità contrattuale, nel caso in cui, una volta raggiunta l'intesa sui soli elementi essenziali del contratto, si faccia rimessione della definizione degli elementi accessori ad un momento successivo.

Si ritiene, infatti, che la puntuazione degli anzidetti elementi, anche se riportata in apposito documento, non possiede un valore vincolante per la mancanza del consenso delle parti su tutti gli elementi del contratto, fatti inclusi quelli accessori; accordo, questo, necessario ai fini della formazione dello stesso contratto. Rimane, tuttavia, salva l'ipotesi già ricordata nella quale le parti abbiano inteso il contratto come formato per l'ininfluenza dei punti da definire su quelli già tema di definizione mediante relativo accordo.

Si tratta, nel caso di cui qui in ultimo, di minuta la quale vale, così, come contratto perfetto e correlata, conseguente ipotizzabilità della connessa responsabilità. Necessaria è però una rigorosa allegazione e dimostrazione dell'intendimento in questione, sì come dinanzi ricordato.