



## La puntuazione e la buona fede nelle trattative.

A cura dell'Avv. Alessandro Scarselli – Studio legale Scarselli Cirelli & Partners

<b>Nozione</b>	La puntuazione di contratto è un documento preparatorio, che non assume valore vincolante e che ha la mera funzione di documentare le intese o alcuni punti sui quali le parti hanno raggiunto un'intesa sul contenuto del contratto finale.
<b>Inquadramento normativo</b>	<p>La puntuazione è pacificamente considerata un atto che è fonte di responsabilità ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui agli <a href="#">articoli 1337 e 1338 c.c.</a></p> <p>A differenza del contratto preliminare, con il quale le parti si obbligano a concludere il contratto definitivo di compravendita, con la sottoscrizione della puntuazione le parti conservano la libertà di recesso dalle trattative, essendo esclusivamente soggette al dovere di buona fede che governa questa fase negoziale.</p>
<b>Rilevanza giuridica della puntuazione</b>	<p>La rilevanza giuridica degli accordi preparatori differisce in funzione del diverso grado di completezza del regolamento contrattuale.</p> <p>Secondo la giurisprudenza consolidata della Corte di Cassazione rientrerebbero nella nozione di "puntuazione" del contratto sia i documenti che contengano intese parziali in ordine al futuro regolamento di interessi (cosiddetta puntuazione di clausole), sia i documenti che predispongono con completezza un accordo negoziale in funzione preparatoria del medesimo (cosiddetta puntuazione completa di clausole).</p> <p>In caso di puntuazione completa delle clausole di un contratto spetta alla parte superare la presunzione semplice di avvenuto perfezionamento del contratto stesso, dimostrando che si tratta di una semplice puntuazione e quindi fornendo la prova della insussistenza della volontà attuale di un accordo negoziale vincolante.</p> <p>Pertanto, la puntuazione non è uno scritto senza valore giuridico, ed anzi potrà avere un valore</p>

	determinante nelle eventuali controversie giudiziali nascenti dall'interpretazione o dall'esecuzione del contratto preliminare o del contratto definitivo.
<b>Il momento in cui il contratto deve considerarsi concluso</b>	<p>La giurisprudenza e la dottrina prevalente riconoscono come principio guida una sorta di requisito fondamentale che deve ricorrere per considerare concluso il contratto: la volontà delle parti di considerare raggiunto ed attuale l'impegno a vincolarsi.</p> <p>Pertanto, sia se:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) le parti si sono accordate su tutti i punti in discussione;</li><li>(ii) sia in caso di un accordo parziale su alcuni dei punti discussi;</li></ul> <p>in entrambe le ipotesi negoziali, il contratto vincola le parti, e l'interprete propenderà per tale soluzione, se risulta chiaramente ed espressamente la volontà delle parti di vincolarsi.</p>



\*\*\* \*\*

## **SCHEMA DI PUNTAZIONE**

Tra

[.....]

e

[....]

(di seguito le parti)

si stipula e conviene quanto segue.

1. Le parti si danno reciprocamente atto che le trattative hanno riguardato i seguenti punti su cui le medesime parti hanno trovato un'intesa:

(i) OGGETTO:

---

(ii) TERMINI E CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA:

---

(iii) DATA DI STIPULA DEL ROGITO:

---

2. Il contratto preliminare/definitivo, che le parti restano libere di sottoscrivere, dovrà contenere le clausole di cui al precedente punto 1.

3. La presente puntuazione non costituisce un accordo vincolante e le parti resteranno soggette ai principi di buona fede contrattuale in base all'art. 1337 c.c.

4. Nel caso in cui una delle parti non abbia intenzione di proseguire la trattativa, deve darne notizia tempestiva all'altra.

5. La presente puntuazione ed il suo contenuto resteranno riservati e confidenziali ai sensi e per gli effetti dell'accordo di riservatezza sottoscritto tra le parti in data \_\_/\_\_/\_\_.

Luogo, data

Firma delle parti