



CAMERA CIVILE IVREA
ELENA VASSALLO

P.zza Balla 14-10015 Ivrea (TO)

Tel. 0125 46046

C.F.: 93050340012

Restituzione della caparra confirmatoria

Commento sentenza S.C. n. 19801/2021.

La caparra confirmatoria, disciplinata dall'art. 1385 cc, è la somma di denaro consegnata materialmente dal promissario acquirente al promittente venditore al momento della sottoscrizione del preliminare e ha lo scopo di garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte. Il primo comma della norma regola l'operatività della caparra in ordine allo svolgimento fisiologico del rapporto, mentre il secondo comma ne regola lo svolgimento patologico stabilendo che deve essere imputata alla prestazione o trattenuta in via di autotutela. Il terzo comma, infine, stabilisce come la parte non inadempiente possa anche non valersi del meccanismo contemplato dalla caparra e agire per il risarcimento del danno ma, in tal caso, secondo le regole ordinarie. La *ratio legis* dell'istituto in esame affonda le radici in una prassi molto antica, che consisteva nel consegnare un bene a dimostrazione della serietà dell'impegno assunto.

Funzione ed effetti della caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria ha una triplice funzione, la prima (conferma del contratto) si evince dall'epigrafe dell'articolo 1385 cc, la seconda (anticipo della prestazione) e la terza (indennizzo preventivo per l'eventuale inadempimento) dal testo del medesimo articolo. La prima funzione è quella tipica della caparra e deriva dalle sue lontane origini rimanendo designata nel titolo della norma anche se le

funzioni principali sono quelle di acconto e di indennizzo.

Gli effetti, invece, sono molteplici; un primo effetto è il passaggio di proprietà della somma di denaro o delle cose fungibili dal promittente venditore al promissario acquirente. In caso di inadempimento, qualunque sia la parte inadempiente, la somma serve a liquidare anticipatamente e in via convenzionale il danno, evitando l'instaurazione di un contenzioso.

Se a essere inadempiente è il promissario acquirente, l'altra parte può recedere dal contratto trattenendo la caparra; in caso contrario, quando è inadempiente la parte promittente venditrice, l'altra parte può recedere dal contratto ed esigere una somma pari al doppio della caparra versata.

Nel caso in cui, invece, le parti adempiono la caparra potrà essere imputata alla prestazione principale dovuta, ovvero al pagamento del prezzo.

Restituzione della caparra

La restituzione della caparra al promissario acquirente da parte del promittente venditore, che si renda inadempiente rispetto alla conclusione del contratto finale, non estingue il rapporto di caparra e lascia, quindi, intatto l'esercizio del diritto di recesso della parte adempiente con la conseguente pretesa di ottenere il doppio di quanto versato alla stipula del preliminare.

In tal senso si è espressa la Corte di Cassazione con la sentenza n. 19801/2021, affermando il principio di diritto secondo cui la restituzione di quanto versato a titolo di acconto del prezzo e caparra da parte del venditore che risolve il contratto con il proprio inadempimento non è altro che

conseguenza della risoluzione stessa del contratto e la sua restituzione è solo la conseguenza del venir meno del titolo dell'iniziale corresponsione. Come riportato, l'articolo 1385 c.c. consente alla parte adempiente che ha diritto alla restituzione della caparra di recedere dal contratto quantificando il danno nel doppio di quella versata. Pertanto, se accetta la restituzione dell'assegno, che aveva dato a titolo di caparra confirmatoria, non perde il diritto al recesso e a ottenere, come risarcimento del danno, il doppio di quanto versato, a meno di esplicita manifestazione di volontà in tal senso. Secondo la Cassazione la restituzione della caparra non fa venir meno anche il rapporto di caparra e, quindi, la legittimità del successivo esercizio del diritto di recesso. Vanno, pertanto, indagate le ragioni dell'inadempimento provando la rinuncia, anche in base a fatti concludenti, al diritto di recesso da cui derivava la forfettaria quantificazione del danno subito, pari a una cifra uguale a quella già restituita (il doppio della caparra); la mera accettazione dell'assegno, con cui viene versata la caparra confirmatoria, non costituisce tale manifestazione di rinuncia del creditore a tale rimedio risarcitorio. Infine, la Cassazione afferma anche che il diritto di recedere e richiedere il ristoro dei danni pari all'importo della caparra, non viene meno neanche se la parte danneggiata agisce per la risoluzione del contratto e fa domanda di risarcimento, almeno fino alla pronuncia della sentenza.