



Caparra confirmatoria sproporzionata e nullità della clausola

La Cassazione (sentenza n. 19987/2026) impone la riqualificazione in acconto per le somme eccedenti l'equilibrio contrattuale

Paola De Virgiliis Diritto Civile & Contratti e obbligazioni 3 Settembre 2026 Lettura 12 min

Stato della questione aggiornato al 3 Settembre 2026: La Suprema Corte stabilisce che la pattuizione di una caparra confirmatoria manifestamente sproporzionata rispetto al prezzo totale (nella specie pari al 92,5%) impone al giudice di riqualificare d'ufficio la dazione in acconto prezzo per violazione di buona fede e solidarietà ex art. 2 Cost.

Abstract (Italiano)

Il presente saggio analizza la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 15 giugno 2026, n. 19987, relativa alla validità e alla qualificazione della caparra confirmatoria pattuita in misura sproporzionata rispetto al prezzo complessivo nel contratto preliminare di vendita immobiliare. L'indagine approfondisce il superamento del mero nomen iuris formale, i limiti all'autonomia privata derivanti dal canone dell'**equo contemperamento degli interessi** ex art. 1371 c.c. e dal principio di solidarietà contrattuale ex art. 2 Cost., e i correlati poteri officiosi del giudice di riqualificazione della dazione in acconto sul prezzo con esclusione del diritto alla restituzione del doppio.

Abstract (English)

This article examines Italian Supreme Court of Cassation (Second Civil Section) Judgment no. 19987 of 15 June 2026 regarding the validity and legal recharacterisation of disproportionate confirmatory deposits in real estate preliminary contracts. The study focuses on overcoming formal contractual labels, the limits placed on private autonomy by the standard of equitable balancing of interests under Article 1371 of the Italian Civil Code and the constitutional solidarity principle under Article 2 of the Constitution, and the judicial duty to reclassify excessive deposits as mere advance price payments.

Punti Chiave della Decisione

- **Superamento del nomen iuris:** L'etichetta formale apposta dai contraenti non vincola il giudice nella qualificazione causale della dazione.
- **Controllo di proporzionalità:** Una caparra pari al 92,5% del prezzo snatura la funzione tipica di liquidazione preventiva del danno.
- **Riqualificazione in acconto:** Il versamento manifestamente eccessivo va ricondotto ad anticipazione del prezzo di vendita.
- **Esclusione del doppio:** Dalla riqualificazione consegue l'inapplicabilità del recesso con restituzione del doppio della somma.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la qualificazione di una dazione anticipata di denaro come caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 cod. civ. postula che la somma versata conservi, secondo il concreto assetto d'interessi perseguito dalle parti, una proporzionata funzione di preventiva e forfettaria liquidazione del danno da eventuale inadempimento, senza risolversi in una sproporzione manifesta che alteri l'equilibrio sinallagmatico del rapporto; qualora la somma convenuta risulti pari alla quasi totalità del corrispettivo pattuito (nella specie, pari al 92,5% del prezzo complessivo), il giudice di merito, nell'esercizio dei propri poteri officiosi di interpretazione e qualificazione del contratto e in ossequio al principio di buona fede oggettiva ex art. 1375 cod. civ. e al dovere di solidarietà costituzionale ex art. 2 Cost., è tenuto a verificare se lo schema causale della caparra sia stato impropriamente utilizzato e, ravvisata la nullità parziale della clausola sproporzionata per contrasto con i limiti dell'autonomia privata ex artt. 1322 e 1371 cod. civ., deve riqualificare la dazione in acconto sul prezzo, con conseguente inammissibilità della pretesa di recesso e di restituzione del doppio dell'importo corrisposto.

01. La fattispecie negoziale e le questioni di merito

Il tema della **caparra confirmatoria sproporzionata e nullità della clausola** nel contratto preliminare di compravendita immobiliare investe il cuore dell'equilibrio contrattuale e il sindacato giurisdizionale sull'autonomia privata. Con la sentenza della **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 15 giugno 2026, n. 19987^[1]**, i giudici di legittimità affrontano il caso paradigmatico di una clausola contrattuale recante una caparra confirmatoria pari a oltre il novantadue per cento del prezzo complessivo pattuito, tracciando una netta linea di demarcazione tra l'esercizio fisiologico dell'autonomia negoziale e l'abuso dello strumento convenzionale.

La controversia traeva origine dalla stipulazione di un contratto preliminare avente ad oggetto il trasferimento di un prestigioso **compendio immobiliare a destinazione commerciale** ed uffici. Nel testo dell'accordo, le parti avevano concordato un corrispettivo globale di notevole entità economica, prevedendo contestualmente la dazione immediata di una somma qualificata testualmente dalle parti quale **caparra confirmatoria**, pari a circa il 92,59% del prezzo totale convenuto. La residua quota del prezzo, pari a una percentuale marginale inferiore all'otto per cento, avrebbe dovuto essere saldata all'atto della stipula del rogito definitivo di compravendita notarile.

Nelle more della scadenza del termine fissato per il definitivo, insorgevano aspre contestazioni tra i contraenti in ordine alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale di alcune porzioni dell'immobile, nonché alla **cancellazione di formalità pregiudizievoli** gravanti sul bene. A fronte del mancato perfezionamento del rogito, la società promittente venditrice adiva il Tribunale competente promuovendo **azione di esecuzione specifica** dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'[art. 2932 c.c.](#), sostenendo la piena conformità dell'immobile e l'ingiustificato rifiuto di stipula della controparte.

Costituendosi in giudizio, la promissaria acquirente eccepiva il grave inadempimento della venditrice, dichiarava di recedere dal contratto ai sensi dell'[art. 1385, comma 2, c.c.](#) e spiegava domanda riconvenzionale per ottenere la condanna della promittente alienante alla restituzione del **doppio della caparra confirmatoria** versata, per un importo monetario complessivo che superava di quasi due volte l'intero valore commerciale del cespite pattuito nel preliminare.

I giudici di prime cure, accertato l'inadempimento della venditrice, rigettavano la domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. e accoglievano la domanda riconvenzionale, condannando la

società alienante al pagamento del doppio dell'importo qualificato come caparra confirmatoria. La Corte d'Appello confermava integralmente la decisione di primo grado, ritenendo che il giudice fosse vincolato al dato letterale e all'espressa qualificazione formale operata dai contraenti, in ossequio al principio della **sacralità dell'autonomia contrattuale** ex [art. 1322 c.c.](#).

Contro tale sentenza proponeva ricorso per cassazione la società promittente venditrice, lamentando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1384, 1385, 1322, 1371, 1418 e 1419 c.c., nonché dell'art. 2 Cost. per non avere i giudici di merito rilevato la nullità di una caparra manifestamente sproporzionata e non averla riqualificata come mero **acconto prezzo**, evitando l'intollerabile duplicazione sanzionatoria di un corrispettivo quasi integralmente corrisposto in via anticipata.

La fattispecie all'esame della Suprema Corte pone in luce la frequente prassi commerciale nell'ambito delle compravendite societarie e immobiliari di strutturare anticipazioni finanziarie massive mediante la qualificazione nominale di caparra, spesso al fine di blindare la transazione o di creare posizioni di indebita leva contrattuale a carico del promittente venditore. Il contrasto giurisprudenziale risoltosi con la pronuncia n. 19987/2026 chiarisce che l'ordinamento non presta acquiescenza a tali artifici ermeneutici, ripristinando la coerenza tra la natura economica della prestazione e il regime giuridico applicabile.

02. La funzione causale della caparra confirmatoria e il superamento del nomen iuris

2.1 — La natura polifunzionale dell'istituto ex art. 1385 c.c.

Nella disamina della **caparra confirmatoria sproporzionata e nullità della clausola**, la sentenza n. 19987/2026 ripercorre funditus la fisionomia dogmatica dell'istituto disciplinato dall'[art. 1385 c.c.](#). La caparra confirmatoria possiede una **struttura polifunzionale e composita**: essa opera simultaneamente quale conferma dell'avvenuta conclusione dell'accordo negoziale, quale anticipata esecuzione della prestazione per l'ipotesi di regolare adempimento (imputandosi la somma alla prestazione dovuta o dovendo essere restituita), e quale **liquidazione convenzionale e forfettaria del danno** per l'ipotesi patologica in cui una delle parti si renda inadempiente.

Sotto il profilo dogmatico, la distinzione tra la caparra confirmatoria e le altre figure di anticipazione patrimoniale o di liquidazione anticipata risiede nella specificità del vincolo di accessorietà che lega il patto di caparra all'obbligazione principale. Mentre l'acconto costituisce una mera prestazione anticipata priva di valenza sanzionatoria, e la clausola penale prescinde dalla consegna materiale del denaro configurando una promessa obbligatoria di risarcimento forfettario, la caparra confirmatoria esige la realtà della dazione e la contestuale predisposizione di un meccanismo risolutivo bilaterale e simmetrico. Qualora la simmetria venga infranta da un importo spropositato, l'effetto sanzionatorio travalica i confini della funzione causale tipica per trasformarsi in una vera e propria pena privata abusiva.

Proprio perché la disciplina dell'art. 1385 c.c. introduce una deroga eccezionale alle regole generali sul risarcimento del danno contrattuale, dispensando la parte non inadempiente dall'**onere di allegare e dimostrare** l'an e il quantum del pregiudizio patito, la causa tipica del patto di caparra presuppone necessariamente una **fisiologica proporzione quantitativa** rispetto al valore economico dell'obbligazione principale dedotta in contratto. Quando la somma consegnata non riflette più una ragionevole stima preventiva del potenziale nocumento, ma assorbe la quasi totalità del valore del bene, la funzione tipica della caparra viene irrimediabilmente tradita e snaturata.

L'indagine ermeneutica demandata al giudice di merito nell'interpretazione dei patti contrattuali (cfr. Cass. Sez. II n. 14565/2026^[2]) non può pertanto arrestarsi alla superficie lessicale dell'accordo. Il **principio di prevalenza della sostanza sulla forma** impone di qualificare la dazione in conformità al suo reale assetto causale, poiché il *nomen iuris* utilizzato dai contraenti costituisce soltanto un elemento indiziario di partenza, giammai una barriera insormontabile per il controllo di legittimità causale rimesso al magistrato.

2.2 — L'indagine sull'effettiva volontà negoziale e il limite della sproporzione

La Suprema Corte osserva che, allorquando la misura della dazione monetaria raggiunge percentuali abnormi (nel caso di specie oltre il novantadue per cento del prezzo complessivo), la manifesta sproporzione per eccesso assume il valore di un **indice sintomatico altamente significativo** della deviazione dal modello tipico dell'art. 1385 c.c. In tale ipotesi, la somma versata non è volta a predeterminare forfettariamente il danno da recesso, ma costituisce nella sostanza un'anticipazione quasi integrale del corrispettivo di vendita, ovverosia un mero acconto prezzo.

Ad avvalorare tale conclusione soccorre, nel caso vagliato dalla Seconda Sezione, una circostanza ermeneutica di primario rilievo: nel regolamento contrattuale le parti, pur avendo impiegato l'espressione formale di caparra confirmatoria, avevano omissso di disciplinare espressamente le conseguenze tipiche dell'istituto, quali il diritto di recesso stragiudiziale e la condanna al versamento del doppio. Tale omissione, congiunta all'estrema gravosità dell'esborso, rivela che il programma negoziale era orientato a garantire la **provvista finanziaria dell'operazione** traslativa e non a conferire a una parte il diritto di conseguire, a fronte di una crisi dell'affare, una **rendita parassitaria** pari al doppio dell'intero valore dell'immobile.

03. I limiti costituzionali dell'autonomia contrattuale e il controllo di equità

“L'autonomia privata non tollera clausole sproporzionate che trasformino la caparra confirmatoria in una speculazione contraria alla solidarietà e alla buona fede.”

3.1 — Il principio di solidarietà ex art. 2 Cost. e la buona fede integrativa

L'aspetto di più profonda rilevanza dogmatica della decisione risiede nella declinazione dei principi costituzionali all'interno della materia contrattuale. La pronuncia n. 19987/2026 si inserisce con autorevolezza nel solco tracciato dalla giurisprudenza della Consulta (in particolare la fondamentale ordinanza della Corte Costituzionale 2 aprile 2014, n. 77^[3]), che ha definitivamente superato la concezione ottocentesca del dogma della volontà negoziale quale regno inviolabile e sottratto a qualsiasi controllo di ragionevolezza.

L'autonomia contrattuale tutelata dall'[art. 1322 c.c.](#) trova un argine invalicabile nei **doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale** sanciti dall'[art. 2 Cost.](#), i quali permeano il tessuto dei rapporti privatistici per il tramite della clausola generale di **buona fede in executivis** ex [art. 1375 c.c.](#) e

dell'obbligo di salvaguardia della sfera giuridica altrui nei limiti in cui ciò non comporti un apprezzabile sacrificio a proprio carico.

Nel sistema del codice civile, mentre la clausola penale manifestamente eccessiva è soggetta alla riduzione officiosa del giudice ad equità ex art. 1384 c.c. (come recentemente chiarito in tema di [clausola penale nel preliminare e riduzione giudiziale](#) in tema di pattuizioni accessorie nei contratti preliminari^[4]), la disciplina della caparra confirmatoria non prevede una norma espressa di riduzione quantitativa. Tuttavia, come puntualizzato dalla Suprema Corte, il rimedio ordinamentale dinanzi a una caparra macroscopicamente sproporzionata non è il vuoto di tutela, bensì il rilievo officioso della **nullità parziale della clausola** ex art. 1418 e 1419 c.c. per contrasto con le norme imperative e con i canoni di ordine pubblico costituzionale.

La portata innovativa della decisione della Seconda Sezione si coglie nell'affermazione esplicita della permeabilità delle categorie civilistiche ai valori di rango costituzionale. Il controllo di meritevolezza dell'assetto d'interessi, a lungo confinato ai soli contratti atipici ex art. 1322, comma 2, c.c., si estende oggi al vaglio delle singole clausole inserite in schemi negoziali tipici, allorquando esse siano strutturate in modo tale da generare un ingiustificato squilibrio normativo ed economico tra le posizioni delle parti contrattuali. L'intervento del giudice non si traduce in un'arbitraria intromissione nell'autonomia privata, ma assicura che il contratto permanga uno strumento di cooperazione leale e di **giustizia distributiva**.

3.2 — Il canone dell'**equo contemperamento degli interessi** ex art. 1371 c.c.

A corredo della matrice costituzionale, la Cassazione valorizza la regola interpretativa finale scolpita nell'[art. 1371 c.c.](#), secondo cui, qualora il contratto rimanga oscuro o suscettibile di plurime letture, esso deve essere inteso, se a titolo oneroso, nel senso che realizzi **l'equo contemperamento degli interessi delle parti**.

Un regolamento contrattuale che consenta al promissario acquirente, a fronte della risoluzione del contratto preliminare, di incamerare il doppio di una caparra pari al 92,5% del valore del bene genererebbe una sproporzione intollerabile: la parte adempiente conseguirebbe una somma pari a circa il 185% dell'intero valore dell'immobile, realizzando un ingiustificato lucro che eccede qualsivoglia interesse meritevole di tutela ex art. 1322, comma 2, c.c. L'ordinamento giuridico rifiuta la tutela a

pattuizioni che determinino una **locupletazione ingiustificata** e sanzionatoria al di fuori degli schemi legali tipici.

04. I poteri di riqualificazione del giudice e il divieto di arricchimento ingiustificato

4.1 — La conversione della caparra anomala in acconto sul prezzo

Sotto il profilo applicativo e delle conseguenze rimediali, la decisione in esame fissa una precisa direttrice per i giudici di merito: riscontrata la manifesta sproporzione e la conseguente deviazione causale, il giudice ha il potere-dovere di **riqualificare d'ufficio la somma in acconto prezzo**. Tale operazione ermeneutica determina la disapplicazione della disciplina speciale della caparra confirmatoria di cui all'art. 1385 c.c. e la conseguente esclusione del diritto al versamento del doppio della somma ricevuta o versata (cfr. Cass. Sez. II n. 20994/2026^[5]).

La controversia viene conseguentemente ricondotta nell'alveo ordinario della risoluzione contrattuale per inadempimento ex [art. 1453 c.c.](#). In tale cornice generale, la parte non inadempiente non può avvalersi del meccanismo forfettario del recesso ma conserva il diritto di pretendere la restituzione dell'acconto versato, nonché il **risarcimento integrale del danno** effettivamente patito, a condizione che ne fornisca la puntuale dimostrazione in ordine al danno emergente e al lucro cessante ai sensi dell'[art. 1223 c.c.](#) (Cass. n. 4301/2026^[6]; Cass. Sez. Unite n. 553/2009^[7]).

La riqualificazione della caparra in acconto sul prezzo produce altresì rilevanti riflessi sull'onere della prova e sulla disciplina della mora. La parte creditrice non può più giovare della presunzione assoluta di danno correlata all'incameramento della caparra, ma deve dimostrare in modo circostanziato il pregiudizio economico effettivamente derivato dalla mancata conclusione del contratto definitivo. Tale prova deve riguardare la perdita subita (come le spese sostenute per consulenze, perizie o mediazioni) e il mancato guadagno, parametrato al differenziale tra il prezzo pattuito e il valore di mercato del cespite al momento dell'inadempimento, evitando speculazioni basate su prospettive future ipotetiche o aleatorie (cfr. Cass. Sez. II n. 8011/2026^[4]).

4.2 — Il regime delle restituzioni e il divieto di cumulo risarcitorio

L'inquadramento delineato dalla Cassazione n. 19987/2026 si coordina in modo rigoroso con la disciplina delle restituzioni negoziali. In conformità ai principi affermati da Cass. Sez. II n. 23375/2026^[8] e Cass. Sez. II n. 8573/2026^[9], una volta dichiarata la **caducazione del vincolo contrattuale**, il venir meno della causa giustificativa delle attribuzioni patrimoniali operate in esecuzione del preliminare impone la restituzione dell'acconto prezzo a titolo di **indebito oggettivo** ai sensi dell'[art. 2033 c.c.](#), poiché la ritenzione della somma da parte del venditore diviene priva di causa (Cass. n. 20878/2026^[10]).

In conclusione, la pronuncia della Suprema Corte sulla **caparra confirmatoria sproporzionata e nullità della clausola** costituisce una fondamentale lezione di razionalità giuridica e di **moralizzazione dei rapporti contrattuali**: l'autonomia delle parti merita riconoscimento e tutela solo allorquando persegua interessi socialmente ed economicamente apprezzabili, mentre l'ordinamento interviene con fermezza per sterilizzare clausole predatorie che snaturino la funzione riequilibratrice del diritto civile.

Infine, sul versante della tutela dell'affidamento e della certezza dei traffici giuridici, l'obbligo di restituzione dell'indebito oggettivo assicura che nessuna delle parti tragga un vantaggio patrimoniale **sprovvisto di idonea giustificazione causale** dallo scioglimento dell'intesa preliminare. L'operatività della ripetizione ex art. 2033 c.c. ristabilisce lo **status quo ante**, lasciando impregiudicata la sola tutela risarcitoria per il pregiudizio effettivo e comprovato, a presidio della lealtà e della correttezza che devono costantemente improntare l'attività negoziale delle parti.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Costituzione della Repubblica Italiana • Art. 2 (Doveri inderogabili di solidarietà), Art. 41 (Iniziativa economica privata), Art. 111 (Giusto processo)

Codice Civile • Art. 1322 (Autonomia contrattuale), Art. 1371 (Regole finali di interpretazione), Art. 1375 (Buona fede contrattuale), Art. 1384 (Riduzione della penale), Art. 1385 (Caparra confirmatoria)

Codice Civile • Art. 1419 (Nullità parziale), Art. 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento), Art. 2033 (Indebito oggettivo), Art. 2932 (Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto)

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 15 giugno 2026, n. 19987** — La caparra confirmatoria manifestamente sproporzionata (pari al 92,5% del prezzo) impone al giudice la riqualificazione d'ufficio in acconto prezzo per contrarietà a buona fede e solidarietà ex art. 2 Cost. ↑
2. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 16 maggio 2026, n. 14565** — Interpretazione del contratto preliminare e sindacato di legittimità sulla reale qualificazione della volontà negoziale. ↑
3. **Corte Costituzionale, Sentenza 2 aprile 2014, n. 77** — Poteri correttivi del giudice ordinario di riconduzione ad equità dei contratti squilibrati tramite buona fede e nullità parziale ex art. 2 Cost. ↑
4. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — Limiti al risarcimento del danno per lucro cessante da risoluzione del preliminare e rigore nella prova del nesso causale. ↑
5. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 20 giugno 2026, n. 20994** — Limiti soggettivi e oggettivi all'azione per la restituzione del doppio della caparra confirmatoria. ↑
6. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301** — Incompatibilità strutturale tra il trattenimento della caparra confirmatoria e la domanda di risarcimento del danno ulteriore. ↑
7. **Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, Sentenza 14 gennaio 2009, n. 553** — Divieto di cumulo tra l'azione di recesso con ritenzione della caparra ex art. 1385 c.c. e l'azione di risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c. ↑
8. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 16 luglio 2026, n. 23375** — Conversione officiosa della domanda di risoluzione con richiesta del doppio della caparra in azione di recesso contrattuale. ↑
9. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 6 aprile 2026, n. 8573** — Restituzione dell'acconto prezzo a titolo di indebito oggettivo a seguito della pronuncia

di risoluzione contrattuale. ↑

- 10. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 19 giugno 2026, n. 20878 —**
Scioglimento del preliminare per avveramento di condizione risolutiva e obblighi restitutori delle somme versate sine titolo. ↑



Paola De Virgiliis

Si occupa di appalti pubblici e contrattualistica pubblica. Per Metodo Giuridico cura l'analisi della disciplina dei contratti pubblici e della relativa giurisprudenza amministrativa.