

Ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare: è recesso

La qualificazione officiosa della domanda di risoluzione con ritenzione delle somme e la sorte della riserva risarcitoria nella Cassazione n. 12162/2026

Federico Palumbo Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 18 Agosto 2026 Lettura 12 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 18 Agosto 2026: La Suprema Corte consolida l'orientamento nomofilattico sui poteri officiosi di qualificazione della domanda contrattuale, chiarendo i presupposti della ritenzione della caparra confirmatoria a fronte di conclusioni formalmente risolutorie.

Abstract (Italiano)

La pronuncia della Corte di Cassazione n. 12162 del 1 maggio 2026 affronta il tema della qualificazione della domanda giudiziale e della **ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare** di compravendita immobiliare. Nel caso in cui la parte non inadempiente chieda la risoluzione del contratto unitamente alla ritenzione delle somme ricevute a titolo di caparra, senza formulare una domanda di risarcimento del danno integrale secondo i criteri ordinari, il giudice ha il potere-dovere di qualificare l'azione quale esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 1385, comma 2, del Codice civile. Tale statuizione non viola il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, né si pone in contrasto con i principi sanciti dalle Sezioni Unite n. 553 del 2009, la cui preclusione opera unicamente in presenza di una domanda risarcitoria ordinaria. L'ordinanza chiarisce altresì che l'eventuale riserva di richiedere ulteriori danni in separata sede deve considerarsi come non apposta, preservando la natura di liquidazione convenzionale anticipata propria della caparra confirmatoria.

Abstract (English)

The Italian Supreme Court of Cassation, in Order no. 12162 of 1 May 2026, addresses the judicial qualification of claims concerning the retention of the confirmatory deposit in preliminary real estate sales agreements. When the non-breaching party requests contract termination alongside the retention of the sums received as deposit, without claiming full damages under general civil liability rules, the judge holds the power and duty to qualify the claim as an exercise of the statutory right of

withdrawal pursuant to Article 1385, paragraph 2, of the Italian Civil Code. This ruling complies with the principle of correspondence between requested and pronounced relief, without contradicting the precedent of the Joint Sections no. 553 of 2009, which only prevents shifting remedies when ordinary damages were originally sought. The decision further clarifies that any generic reservation to claim additional damages in separate proceedings is deemed as not written, safeguarding the pre-liquidated nature of the confirmatory deposit.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Qualificazione della domanda:** La richiesta di ritenzione della caparra unita alla risoluzione per inadempimento esprime sostanzialmente l'esercizio del recesso ex art. 1385, comma 2, c.c., superando il formale *nomen iuris* adottato dalla parte.
- **Perimetro nomofilattico delle Sezioni Unite:** La preclusione processuale di cui a Cass. S.U. n. 553/2009 opera solo qualora la parte abbia azionato la domanda risarcitoria ordinaria ex art. 1453 c.c. per poi ripiegare tardivamente sulla caparra confirmatoria.
- **Inefficacia della riserva di danni:** La generica riserva di agire per il maggior danno in separata sede, non tradotta in una domanda risarcitoria attuale nel giudizio, va considerata come non apposta.
- **Esclusione della ripetizione dell'indebito:** Accertato l'inadempimento del promissario acquirente, il giudice di merito non può ordinare la restituzione della caparra ex art. 2033 c.c. alla parte fedele che ne abbia instato la ritenzione.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di contratto preliminare di compravendita cui acceda la dazione di una caparra confirmatoria, la domanda con la quale la parte non inadempiente richiama la risoluzione del contratto unitamente alla ritenzione delle somme ricevute, senza formulare un'attuale domanda di risarcimento del danno regolata dalle norme generali, va qualificata come esercizio del diritto di recesso ex art. 1385, comma 2, c.c.; ne consegue che il giudice di merito deve riconoscere il diritto all'incameramento della caparra, mentre l'eventuale riserva di agire per il risarcimento dei danni in separata sede deve considerarsi come non apposta.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. Civ. n. 12162/2026

La recente ordinanza pronunciata dalla **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 12162 del 1 maggio 2026¹** affronta uno dei nodi più complessi del contenzioso immobiliare: la **ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare** di compravendita a fronte di domande formalmente modellate sullo schema della risoluzione contrattuale. La dinamica rimediale disegnata dal legislatore nell'[art. 1385 c.c.](#) oscilla costantemente tra l'esigenza di autotutela forfettaria e il rigore delle preclusioni processuali. Quando le parti negoziali trasferiscono la controversia nelle aule di giustizia, la formulazione delle conclusioni difensive tende spesso a sovrapporre il lessico tipico dell'[art. 1453 c.c.](#) alla volontà sostanziale di incamerare la somma ricevuta, ingenerando delicati dubbi interpretativi per il decidente.

Il Supremo Collegio interviene per riordinare le coordinate applicative del potere di qualificazione officiosa demandato al giudice di merito ai sensi dell'art. 112 c.p.c., ribadendo la centralità del **petitum sostanziale** rispetto alla mera etichetta formale del *nomen iuris* adoperato negli atti introduttivi. La decisione chiarisce che la pretesa di trattenere l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria connota ontologicamente la domanda in termini di recesso negoziale. Essa non collide con i rigorosi principi di alternatività tra tutele forfettarie e ordinarie stabiliti dalla celebre nomofilachia del 2009, purché la parte non abbia affiancato alla caducazione del contratto una specifica e attuale richiesta di ristoro del maggior danno.

L'analisi di questo arresto offre lo spunto per una riflessione sistematica sull'effettiva portata della liquidazione convenzionale anticipata del danno. Vengono esaminate le ricadute operative derivanti dalla gestione delle clausole di riserva risarcitoria e la simmetria delle posizioni contrattuali dinanzi alla risoluzione per inadempimento, tracciando i confini operativi entro cui l'autonomia difensiva può muoversi senza incorrere in preclusioni o in indebite pronunce restitutorie.

02. La vicenda negoziale e l'iter del contenzioso di

merito

2.1 — La stipula del preliminare e l'eccezione di difformità urbanistiche

La genesi della controversia sottoposta al vaglio dei giudici di legittimità trae origine da un'operazione immobiliare di rilevante entità economica. Le parti avevano concluso un **contratto preliminare di compravendita** avente ad oggetto un compendio immobiliare composto da una villa padronale, un casale rustico e un circostante uliveto, concordando un corrispettivo globale pari a **1.000.000 di euro**. Contestualmente alla sottoscrizione del vincolo preparatorio, la società promissaria acquirente aveva provveduto a versare nelle mani della promittente alienante una somma pari a **125.000 euro a titolo di caparra confirmatoria**, rimettendo il versamento del saldo prezzo al momento della stipulazione dell'atto pubblico definitivo.

Nel corso dell'esecuzione del programma negoziale, le parti concordavano una proroga del termine per la stipula del rogito notarile, fissandolo alla data del **31 marzo 2013**. Nondimeno, in prossimità della scadenza concordata, la parte acquirente sollevava formali contestazioni circa la sussistenza di talune **irregolarità urbanistiche ed edilizie** afferenti ai fabbricati promessi in vendita. Sul presupposto che tali vizi integrassero un grave inadempimento della venditrice rispetto alla promessa di conformità dei beni, nel maggio 2013 la promissaria acquirente comunicava la propria determinazione di **recedere dal contratto**, richiedendo la restituzione del doppio della caparra versata per un controvalore di **250.000 euro**, analogamente a quanto accade nelle fattispecie in cui si discute della [sorte della caparra confirmatoria nel preliminare](#).

La situazione di stallo negoziale sfociava nell'instaurazione del giudizio civile nel 2018 dinanzi al Tribunale di Sassari. L'attrice insisteva per l'accertamento della legittimità del recesso intimato stragiudizialmente e per la condanna della controparte al pagamento del doppio dell'importo anticipato. La promittente venditrice contrastava radicalmente la ricostruzione avversaria, evidenziando che le lievi difformità riscontrate non precludevano il trasferimento e che la **sanatoria edilizia** era stata regolarmente perfezionata nel novembre 2013, prima che l'assetto contrattuale subisse un definitivo pregiudizio.

2.2 — La domanda riconvenzionale di risoluzione e la clausola di ritenzione

Costituendosi nel giudizio di primo grado, la promittente venditrice articolava una complessa strategia difensiva volta a ribaltare l'imputazione dell'inadempimento. Oltre a instare per il rigetto della domanda attorea, la convenuta spiegava **domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto preliminare** per fatto e colpa della promissaria acquirente, la quale aveva illegittimamente rifiutato di addivenire alla stipula del rogito definitivo nonostante la disponibilità della venditrice a regolarizzare tempestivamente le marginali difformità rilevate. Nelle proprie conclusioni, la difesa della venditrice richiedeva l'adozione di **ogni statuizione consequenziale in ordine alla ritenuta delle somme versate** a titolo di caparra, astenendosi tuttavia dall'articolare un'autonoma e formale domanda di risarcimento del maggior danno ex art. 1453 c.c.

All'esito della fase istruttoria, il Tribunale di Sassari accoglieva integralmente le prospettazioni della società attrice, qualificando come grave l'inadempimento della venditrice in ragione della presenza delle difformità urbanistiche alla data originariamente convenuta per il rogito. Il giudice di prime cure dichiarava pertanto legittimo l'intervenuto recesso della promissaria acquirente e condannava la promittente alienante al pagamento della somma di **250.000 euro quale doppio della caparra confirmatoria**, disattendendo integralmente le difese e le domande riconvenzionali spiegate dalla convenuta.

2.3 — La pronuncia della Corte d'Appello e l'aporia restitutoria

Interposta tempestiva impugnazione da parte della promittente alienante soccombente, la Corte d'Appello di Cagliari (Sezione Distaccata di Sassari, sentenza n. 176/2021) riformava radicalmente il giudizio di merito sull'imputabilità della crisi contrattuale. Il collegio territoriale accertava che il recesso intimato dalla promissaria acquirente era **privo di giuridica giustificazione**, in quanto gli scostamenti di cubatura riscontrati sugli immobili avevano una consistenza minima e la promittente venditrice aveva costantemente manifestato la concreta volontà di sanarli tempestivamente prima del rogito notarile, ottenendo poi l'effettivo rilascio dei titoli abilitativi.

In applicazione del criterio di valutazione comparativa previsto dall'[art. 1455 c.c.](#), la Corte territoriale dichiarava quindi risolto il contratto preliminare per **esclusivo inadempimento della promissaria acquirente**, la quale aveva strumentalmente rifiutato la stipula per sottrarsi a un'operazione negoziale non più gradita. Tuttavia, nel disciplinare i conseguenti effetti restitutori, la sentenza di secondo grado incorreva in una palese anomalia sistematica: ordinava alla promittente venditrice la **restituzione**

integrale della caparra ricevuta di 125.000 euro, ritenendo che, per effetto dell'efficacia retroattiva della risoluzione sancita dall'[art. 1458 c.c.](#), le somme dovessero essere ripetute ai sensi dell'[art. 2033 c.c.](#)

Secondo i giudici distrettuali, la venditrice non avrebbe potuto trattenere l'importo incassato sul presupposto formale di non aver proposto una specifica e autonoma domanda risarcitoria, né allegato un danno quantificato secondo i canoni ordinari. Tale approdo ermeneutico finiva per privare la parte totalmente adempiente di qualsiasi tutela satisfattiva o sanzionatoria, costringendola a restituire la caparra alla controparte inadempiente e aprendo la strada al ricorso per cassazione.

03. La qualificazione giudiziale e la ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare

3.1 — Il superamento del formalismo del *nomen iuris* nell'[art. 1385 c.c.](#)

Il nucleo concettuale dell'ordinanza n. 12162/2026¹ si radica nella corretta perimetrazione dei **poteri di qualificazione giuridica** spettanti all'organo giudicante. Dinanzi a domande articolate con formule atecniche o promiscue, l'interprete non può arrestarsi alla superficie letterale del *nomen iuris* prescelto dalla parte, ma deve indagare l'effettiva sostanza del bene della vita perseguito. Nel sistema delle tutele contrattuali, il recesso previsto dall'[art. 1385](#), comma 2, c.c. non costituisce un istituto eccentrico, bensì una **speciale forma di risoluzione stragiudiziale** per inadempimento qualificato, governata da presupposti e finalità caducatorie del tutto omologhi a quelli dell'azione ordinaria.

La proposizione di una domanda di risoluzione accompagnata dall'espressa richiesta di ritenere le somme percepite esprime in modo inequivoco la volontà di conseguire una **liquidazione convenzionale anticipata del danno**. Quando la parte attrice o riconveniente omette di azionare il risarcimento per equivalente secondo le regole generali, la richiesta di incameramento orienta indefettibilmente la pretesa verso il modulo legale dell'[art. 1385 c.c.](#) Il ricorso al processo giurisdizionale si rende necessario solo in via eventuale, ossia qualora sorga controversia sulla sussistenza dell'inadempimento e sulla legittimità dell'esercizio del diritto potestativo di scioglimento.

Qualificazione sostanziale della domanda risarcitoria

L'abbinamento tra la domanda caducatoria e la richiesta di ritenzione delle somme incassate connota l'azione come recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. Spetta al giudice convertire d'ufficio la qualificazione formale senza incorrere nel vizio di ultra-petizione.

La Corte di legittimità rileva che l'errore commesso dai giudici d'appello è consistito nell'aver scisso artificialmente la domanda di risoluzione dalla richiesta di ritenzione della caparra, trattando quest'ultima come una pretesa risarcitoria ordinaria non provata. La decisione è errata. La **ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare** costituisce il rimedio tipico predisposto dall'ordinamento per dispensare la parte adempiente dall'onere di dimostrare la concreta entità del pregiudizio economico sofferto.

Di conseguenza, l'accoglimento della domanda di scioglimento del vincolo negoziale per colpa del promissario acquirente comportava ipso facto il riconoscimento del diritto della promittente alienante a trattenere definitivamente l'acconto incassato. Imporre la restituzione delle somme per difetto di prova del danno equivale a capovolgere la funzione economica della caparra confirmatoria, privando il contraente fedele della garanzia contrattualmente convenuta.

3.2 — Il perimetro di Cass. S.U. n. 553/2009 e il discrimine del risarcimento ordinario

La corretta comprensione della pronuncia in esame presuppone una rigorosa ricostruzione del perimetro applicativo fissato dalla fondamentale sentenza delle **Sezioni Unite n. 553 del 14 gennaio 2009²**. In quell'occasione, il Massimo Consesso della nomofilachia sancì l'inammissibilità del mutamento della domanda in grado di appello qualora la parte, dopo aver agito in primo grado per la **risoluzione giudiziale e il risarcimento integrale del danno**, pretendesse di convertire la pretesa nella declaratoria di recesso con ritenzione della caparra confirmatoria o pagamento del doppio.

La ratio di tale preclusione processuale risiede nel divieto di consentire alla parte adempiente un **azzardo morale all'interno del processo**. Chi sceglie di affrontare i rischi probatori dell'azione risarcitoria ordinaria per conseguire un ristoro potenzialmente più elevato non può ripiegare sulla tutela forfettaria minore all'esito negativo della prova, alterando la parità delle armi e violando il canone del giusto processo.

« La qualificazione della domanda contrattuale prescinde dalle etichette formali: chi invoca la ritenzione della caparra senza chiedere danni ulteriori esercita nella sostanza il diritto di recesso. »

Tuttavia, l'ordinanza n. 12162/2026 evidenzia come tale divieto non trovi applicazione nell'ipotesi in cui la parte non abbia mai introdotto nel giudizio una domanda di risarcimento del maggior danno. Il discrimine strutturale non risiede nella qualificazione lessicale dell'azione caducatoria, bensì nella **natura della tutela patrimoniale richiesta**. Se la pretesa economica è rimasta circoscritta fin dall'atto introduttivo alla sola ritenzione della somma versata, non si configura alcun mutamento indebito del *petitum* o della *causa petendi*, risultando doverosa la conversione officiosa della domanda in recesso.

3.3 — L'evoluzione nomofilattica da Cass. n. 2999/2012 a Cass. n. 29482/2025

L'orientamento espresso nell'ordinanza in rassegna non costituisce una rottura isolata, ma rappresenta il punto di approdo di una linea ermeneutica coerente sviluppata dalla giurisprudenza di legittimità nell'ultimo quindicennio. Già con la sentenza della **Terza Sezione Civile n. 2999 del 28 febbraio 2012³**, la Suprema Corte aveva affermato che la risoluzione di diritto conseguente a diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. non preclude alla parte fedele di instare per la ritenzione della caparra, a condizione che l'azione non sia accompagnata da una domanda di risarcimento del danno integrale. Tale indirizzo è stato confermato da **Cass. Civ. n. 882 del 16 gennaio 2018⁴**, che ha riconosciuto l'ammissibilità della richiesta di recesso formulata in corso di causa in sostituzione dell'originaria azione di esecuzione in forma specifica ex [art. 2932 c.c.](#)

Un passaggio fondamentale nella chiarificazione della materia è rappresentato dall'ordinanza di **Cass. Civ. n. 18392 dell'8 giugno 2022⁵**, la quale ha puntualizzato che la parte non inadempiente, qualora limiti la propria pretesa alla ritenzione della caparra, è tenuta ad abbinare tale istanza a una **domanda di mero accertamento dell'effetto risolutorio**, imponendo al giudice di interpretare in tal senso ogni iniziativa processuale dubbia. Tale principio di continuità rimediare è stato ulteriormente ribadito da **Cass. Civ. n. 21317 del 30 luglio 2024⁶**, che ha escluso la novità della domanda risolutoria rispetto all'originaria istanza di declaratoria del recesso.

La definitiva consacrazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma è giunta con **Cass. Civ. n. 29482 del 7 novembre 2025⁷**. In questa decisione si è chiarito che la domanda di incameramento connota l'azione caducatoria a prescindere dal *nomen iuris* adottato, ravvisandovi un'**implicita accessorietà all'esercizio del recesso**. Per converso, qualora la parte richieda il risarcimento di danni ulteriori rispetto alla caparra, la domanda assume necessariamente natura di risoluzione giudiziale ordinaria, come ribadito da **Cass. Civ. n. 4301 del 25 febbraio 2026⁸** sul divieto di cumulo tra forfetizzazione e risarcimento del maggior danno.

Ove invece la risoluzione giudiziale ordinaria sia pronunciata senza che la parte abbia validamente esercitato il recesso o richiesto la ritenzione nei termini sopra delineati, la caparra perde la propria funzione di liquidazione preventiva e deve essere restituita ai sensi dell'art. 2033 c.c. come ripetizione di indebito, secondo quanto puntualizzato da **Cass. Civ. n. 8573 del 6 aprile 2026⁹**. Si delinea così un sistema rigoroso e armonico: la qualificazione della domanda dipende esclusivamente dalla tipologia di tutela risarcitoria concretamente dedotta in giudizio.

3.4 — Il quadro applicativo nella giurisprudenza di merito

I principi nomofilattici ribaditi dalla Seconda Sezione trovano un'ampia e costante ricezione nella prassi applicativa dei giudici territoriali. Significativa in tal senso è la pronuncia del **Tribunale di Verona n. 209 del 3 febbraio 2026¹⁰**, la quale ha espressamente escluso l'operatività del regime restitutorio dell'indebito oggettivo in favore del promissario acquirente inadempiente, riconoscendo al promittente venditore il diritto di trattenere la caparra confirmatoria a seguito della risoluzione provocata tramite diffida ad adempiere, in quanto la pretesa era stata fin dall'origine contenuta nei limiti della liquidazione convenzionale.

In termini del tutto analoghi si è espresso il **Tribunale di Latina n. 2098 del 9 dicembre 2025¹¹**, qualificando d'ufficio come recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. la domanda di risoluzione con ritenzione delle rate di caparra versate, stante la mancata articolazione di autonome pretese risarcitorie eccedenti la caparra. Il medesimo percorso argomentativo è stato seguito dal **Tribunale di Brindisi n. 1210 del 15 settembre 2025¹²**, dal **Tribunale di Castrovillari n. 110 del 20 gennaio 2025¹³** e dal **Tribunale di Modena n. 697 del 5 giugno 2025¹⁴**, a dimostrazione di una piena consonanza tra legittimità e merito.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. Civ., Sez. II, ord. n. 12162/2026	Evolutivo	La domanda di risoluzione con ritenzione delle somme vale recesso ex art. 1385 c.c.; inefficace la riserva di danni separata.
Cass. Civ., Sez. II, sent. n. 4301/2026	Conforme	La richiesta di danni integrativi attrae la causa nella risoluzione ordinaria, vietando il cumulo con la caparra.
Cass. Civ., Sez. II, ord. n. 18392/2022	Conforme	Chi limita la pretesa alla caparra deve abbinarla a domanda di mero accertamento dell'effetto risolutivo.
Cass. Civ., Sez. Un., sent. n. 553/2009	Nomofilattico	Inammissibile mutare in appello la domanda di risarcimento ordinario in recesso con ritenzione della caparra.
Trib. Verona, Sez. III, sent. n. 209/2026	Conforme	La risoluzione per diffida non apre all'indebito oggettivo se il venditore limita la difesa alla ritenzione della caparra.
Trib. Latina, Sez. I, sent. n. 2098/2025	Conforme	La domanda di risoluzione con ritenzione delle rate di caparra si qualifica come recesso ex art. 1385, co. 2, c.c.

Dalla disamina congiunta della giurisprudenza di merito emerge chiaramente come i tribunali abbiano superato ogni impostazione formalistica, privilegiando la tutela dell'equilibrio contrattuale e salvaguardando il diritto della parte non inadempiente a trattenere la somma convenuta a garanzia dell'adempimento.

04. I rilievi critici: la riserva risarcitoria e la simmetria dei rimedi

4.1 — La sorte della riserva di danni in separata sede considerata

tamquam non esset

Un profilo di primario interesse dogmatico e pratico, affrontato con decisione dall'ordinanza n. 12162/2026¹, riguarda la sorte della **riserva di azione risarcitoria in separata sede**. Nella prassi forense è assai frequente che la parte adempiente, nel richiedere la declaratoria di risoluzione e la ritenzione della caparra, inserisca nelle conclusioni una formula di stile con cui si riserva di agire in un autonomo giudizio per il ristoro degli ulteriori nocuenti patrimoniali patiti.

La Corte di Cassazione supera l'apparente incompatibilità logica tra la forfetizzazione convenzionale e la riserva di danni ulteriori statuendo che tale clausola deve essere considerata **tamquam non esset**. Dal momento in cui il giudice qualifica l'azione in termini di recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. e riconosce il diritto all'incameramento della caparra, la riserva risarcitoria perde qualsivoglia efficacia giuridica, risultando totalmente assorbita e neutralizzata dall'opzione rimediabile prescelta, secondo schemi che richiamano i [principi in tema di liquidazione forfettaria e clausola penale](#).

La soluzione adottata dal Supremo Collegio, pur apprezzabile per il suo pragmatismo deflativo, solleva talune perplessità sotto il profilo del **principio dispositivo e dell'autonomia difensiva**. Qualora la parte abbia formulato la riserva con consapevolezza strategica, degradare d'ufficio la manifestazione di volontà a mera clausola priva di effetti potrebbe apparire un'intrusione eccessiva del giudicante nella delimitazione del *petitum*. Se l'attore intendeva realmente perseguire il maggior danno, la sanzione fisiologica avrebbe dovuto essere la qualificazione dell'azione ex art. 1453 c.c., con il conseguente onere di allegazione probatoria.

Nondimeno, a parere di chi scrive, la soluzione della Suprema Corte merita condivisione in quanto salvaguarda l'**intangibilità della funzione tipica della caparra confirmatoria**. Consentire alla parte di incamerare la somma a titolo forfettario e, al contempo, mantenere aperta una finestra processuale per futuri risarcimenti integrali significherebbe reintrodurre surrettiziamente quel cumulo rimediabile che l'art. 1385, comma 3, c.c. intende recisamente precludere. La caducazione automatica della riserva ristabilisce la doverosa simmetria contrattuale tra i contraenti.

4.2 — Diffida ad adempiere, risoluzione di diritto e debito di valuta

Un ulteriore profilo di rilievo attiene all'intersezione tra i meccanismi di risoluzione di diritto e la disciplina della caparra confirmatoria. Come confermato da **Cass. Civ. n. 420 dell'8 gennaio 2026¹⁵**, l'infruttuoso decorso del termine assegnato con la **diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c.** determina l'automatica estinzione del rapporto negoziale, lasciando intatta la facoltà per il contraente adempiente

di invocare la ritenzione delle somme percepite. Lo scioglimento per via stragiudiziale non impone l'apertura alla ripetizione dell'indebito, purché la parte non introduca domande di danno ulteriori.

Sotto il profilo pecuniario, la giurisprudenza di legittimità ha precisato la qualificazione dell'obbligazione restitutoria derivante dall'art. 1385 c.c. Con l'ordinanza di **Cass. Civ. n. 7288 del 26 marzo 2026¹⁶**, è stato chiarito che la condanna alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria configura un'obbligazione avente natura di **debito di valuta** e non di debito di valore. Ne consegue che la liquidazione degli interessi e l'eventuale ristoro del maggior danno da svalutazione monetaria soggiacciono alla disciplina stringente dell'art. 1224 c.c., esigendo una specifica allegazione e prova del pregiudizio inflattivo sofferto.

La liquidazione forfettaria della caparra non esclude tuttavia il concorso con altre voci di danno oggettivamente autonome rispetto all'inadempimento dell'obbligo di traslazione. In particolare, come evidenziato da **Cass. Civ. n. 428 dell'8 gennaio 2026¹⁷**, nell'ipotesi di consegna anticipata del bene, il promittente alienante receduto conserva il pieno diritto di ottenere il risarcimento del **danno da illegittima occupazione dell'immobile** per il periodo compreso tra l'immissione in possesso e l'effettivo rilascio, trattandosi di una pretesa restitutoria e indennitaria che non si sovrappone alla funzione della caparra confirmatoria.

05. Conclusioni e prospettive sistematiche

L'ordinanza n. 12162/2026 della Suprema Corte di Cassazione consolida un indirizzo interpretativo di fondamentale importanza pratica, restituendo centralità alla funzione economico-giuridica della caparra confirmatoria. La pronuncia ribadisce che la tutela del contraente fedele non può essere sacrificata sull'altare di un **rigido formalismo processuale**: qualora la parte domandi la caducazione del contratto unitamente alla ritenzione delle somme percepite, il giudice ha il dovere di qualificare l'azione come recesso negoziale, assicurando l'effetto satisfattorio voluto dall'ordinamento.

Sotto il profilo operativo, la decisione offre preziose indicazioni per la redazione degli atti difensivi in materia di compravendita immobiliare. Gli operatori del diritto sono chiamati a una rigorosa ponderazione ab origine della strategia rimediabile: la **ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare** rappresenta uno strumento di liquidazione forfettaria rapido ed efficace, ma esige la consapevole rinuncia a qualsiasi pretesa risarcitoria ordinaria, dovendosi considerare priva di effetto ogni generica clausola di riserva di ulteriori danni in separata sede.

In definitiva, il quadro nomofilattico che si delinea valorizza l'**auto-responsabilità contrattuale e la lealtà processuale**. Superata l'aporia delle indebite restituzioni per presunto indebito oggettivo, il sistema delle tutele sinallagmatiche trova un compiuto punto di equilibrio: la caparra confirmatoria opera come presidio reale di garanzia e limite forfettario del risarcimento, garantendo certezza dei rapporti giuridici e deflazione del contenzioso ordinario.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Codice Civile, art. 1385](#) — Disciplina della caparra confirmatoria, recesso e risarcimento del danno

[Codice Civile, art. 1453](#) — Risolubilità del contratto per inadempimento e pretesa risarcitoria

[Codice Civile, art. 1454](#) — Diffida ad adempiere e risoluzione di diritto del contratto

[Codice Civile, art. 1455](#) — Importanza e gravità dell'inadempimento nell'economia dell'affare

[Codice Civile, art. 1458](#) — Effetti retroattivi della risoluzione contrattuale tra le parti

[Codice Civile, art. 2033](#) — Ripetizione dell'indebito oggettivo e restituzioni contrattuali

[Codice Civile, art. 2932](#) — Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto

[Codice di Procedura Civile, art. 112](#) — Principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato e qualificazione della domanda

[Codice di Procedura Civile, art. 132](#) — Requisiti di motivazione della sentenza civile

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 12162 del 1 maggio 2026** — La domanda di risoluzione con ritenzione delle somme si qualifica come recesso ex art. 1385 c.c.; inefficace la riserva di danni ulteriori.
2. **Cassazione Civile, Sezioni Unite, Sentenza n. 553 del 14 gennaio 2009** — Inammissibilità del mutamento in appello della domanda di risoluzione e risarcimento

ordinario in recesso con ritenzione della caparra.

3. **Cassazione Civile, Sez. III, Sentenza n. 2999 del 28 febbraio 2012** — La risoluzione per diffida non preclude la ritenzione della caparra se non accompagnata da domanda di risarcimento integrale.
4. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 882 del 16 gennaio 2018** — Ammissibilità della richiesta di recesso formulata in corso di causa in sostituzione dell'originaria azione di esecuzione ex art. 2932 c.c.
5. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 18392 dell'8 giugno 2022** — La domanda di ritenzione della caparra va abbinata a istanza di mero accertamento dell'effetto risolutorio già prodottosi.
6. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 21317 del 30 luglio 2024** — Esclusione della novità della domanda risolutoria rispetto all'originaria azione di declaratoria del recesso ex art. 1385 c.c.
7. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 29482 del 7 novembre 2025** — La domanda di ritenzione della caparra connota l'azione spiegata a prescindere dal nomen iuris, quale accessorietà al recesso.
8. **Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza n. 4301 del 25 febbraio 2026** — Divieto di cumulo tra ritenzione della caparra confirmatoria e risarcimento del maggior danno nell'azione di risoluzione.
9. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 8573 del 6 aprile 2026** — Obbligo di restituzione della caparra a titolo di indebito oggettivo qualora sia pronunciata la risoluzione ordinaria senza recesso.
10. **Tribunale Civile di Verona, Sez. III, Sentenza n. 209 del 3 febbraio 2026** — Rigetto dell'azione di indebito oggettivo promossa dall'acquirente e conferma della ritenzione della caparra da parte del venditore.
11. **Tribunale Civile di Latina, Sez. I, Sentenza n. 2098 del 9 dicembre 2025** — Riqualficazione della domanda di risoluzione con ritenzione delle rate in azione di recesso ex art. 1385, co. 2, c.c.
12. **Tribunale Civile di Brindisi, Sentenza n. 1210 del 15 settembre 2025** — Accertamento della risoluzione per diffida ad adempiere e declaratoria del diritto di ritenzione della caparra confirmatoria.

- 13. Tribunale Civile di Castrovillari, Sentenza n. 110 del 20 gennaio 2025** — Incompatibilità tra il rimedio forfettario della ritenzione della caparra e la domanda di risarcimento del danno integrale.
- 14. Tribunale Civile di Modena, Sentenza n. 697 del 5 giugno 2025** — Presupposti di gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. nell'esercizio del recesso con ritenzione della caparra.
- 15. Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 420 dell'8 gennaio 2026** — La risoluzione per diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. non preclude la ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta.
- 16. Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza n. 7288 del 26 marzo 2026** — Natura di debito di valuta dell'obbligazione di restituzione del doppio della caparra confirmatoria e disciplina ex art. 1224 c.c.
- 17. Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza n. 428 dell'8 gennaio 2026** — Poteri officiosi di conversione dell'azione in recesso e compatibilità con il risarcimento del danno da occupazione illegittima.



Federico Palumbo

Avvocato — Diritto Civile & Contenzioso Contrattuale

Avvocato del Foro di Roma, si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.