Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Caparra confirmatoria e risoluzione: vietato il cumulo dei danni

La Cassazione (sent. n. 4301/2026) ribadisce il divieto di cumulo tra ritenzione della caparra confirmatoria e risarcimento del danno nella risoluzione contrattuale

Bruno Taverniti Diritto Civile 25 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 25 Agosto 2026: La Suprema Corte consolida i principi in tema di rimedi alternativi per inadempimento del contratto preliminare, precludendo l'incameramento della caparra confirmatoria qualora la parte agisca per la risoluzione ordinaria e non fornisca la prova del maggior danno.

Abstract (Italiano)

La Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, con la sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301, ha chiarito che la domanda con cui la parte non inadempiente richiede la risoluzione giudiziale del contratto e cumulativamente il risarcimento del danno ulteriore preclude la ritenzione della caparra confirmatoria. La richiesta di danni integrativi impedisce di qualificare l'azione come recesso ex art. 1385, secondo comma, c.c., degradando la caparra a mera garanzia patrimoniale: ne consegue che, in caso di mancata prova del danno effettivo, la caparra non può essere trattenuta e va restituita ex art. 2033 c.c.

Abstract (English)

The Italian Supreme Court of Cassation (Second Civil Division, Judgment no. 4301 of 25 February 2026) held that a claim seeking judicial termination of a contract coupled with compensation for full damages precludes the retention of the confirmatory deposit (caparra confirmatoria). The claim for additional damages prevents the court from construing the action as a statutory withdrawal under Article 1385, paragraph 2, of the Civil Code; consequently, if the additional damage is unproven, the deposit cannot be forfeited and must be refunded pursuant to restitution rules.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Punti Chiave dell'Analisi

- **Divieto assoluto di cumulo:** la ritenzione della caparra confirmatoria e il risarcimento del danno ulteriore costituiscono rimedi alternativi e radicalmente incompatibili sul piano strutturale e funzionale.
- **Qualificazione officiosa della domanda:** la richiesta di risarcimento del maggior danno connota l'azione come ordinaria risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., precludendo al giudice di convertire la pretesa in recesso di autotutela.
- **Perdita della funzione forfettaria:** esperita l'azione di risoluzione con richiesta di danni integrativi, la caparra degrada a mera garanzia patrimoniale o acconto sulle voci di pregiudizio da provare rigorosamente.
- **Effetti restitutori dell'indebito:** in caso di mancata dimostrazione dell'an e del quantum dei pregiudizi subiti, la domanda risarcitoria va respinta e la caparra versata deve essere integralmente restituita ex art. 2033 c.c.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di caparra confirmatoria, la domanda con cui la parte non inadempiente chieda la risoluzione del contratto e, congiuntamente, il risarcimento dei danni ulteriori rispetto alla caparra ricevuta, si qualifica come azione di risoluzione giudiziale ai sensi degli artt. 1453 e 1385, terzo comma, c.c., e non quale esercizio del diritto potestativo di recesso; ne discende che, priva la caparra della propria funzione di liquidazione convenzionale e forfettaria del pregiudizio, in caso di mancata allegazione e prova dei danni patiti la parte non ha diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria, con conseguente obbligo di restituzione delle somme ricevute per il venir meno della causa giustificativa del vincolo contrattuale.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. n. 4301/2026 sul divieto di cumulo

La **Corte Suprema di Cassazione**, Sezione Seconda Civile, con la sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301 (Pres. Lorenzo Orilia, Rel. Cesare Trapuzzano)[1], ha risolto una complessa controversia avente

ad oggetto il rapporto tra **caparra confirmatoria e risoluzione contrattuale**. Il contenzioso scaturiva dall'inadempimento delle obbligazioni derivanti da un **contratto preliminare di vendita** immobiliare, la cui stipulazione definitiva era subordinata alla **condizione contrattuale** del perfezionamento di una convenzione di lottizzazione con l'amministrazione comunale.

Nel giudizio di merito, le **società promissarie acquirenti** avevano convenuto in giudizio i promittenti venditori per ottenere la declaratoria di inefficacia del vincolo negoziale a causa del mancato avveramento dell'iter amministrativo, con la conseguente richiesta di **restituzione delle somme versate**. I proprietari alienanti, costituendosi tempestivamente in giudizio, avevano proposto una articolata **domanda riconvenzionale**: essi avevano dedotto che il mancato rilascio dei titoli autorizzativi fosse imputabile alla colpevole inerzia delle acquirenti (gravate dall'onere contrattuale di gestire la pratica tecnica), instando per la pronuncia di **risoluzione giudiziale per inadempimento**, per l'accertamento del diritto a **trattenere la caparra confirmatoria** incassata e per la condanna delle controparti al risarcimento dell'**ulteriore danno patrimoniale subito**.

La Corte d'appello territoriale, riformando la pronuncia di prime cure che aveva ordinato il rimborso delle caparre, dichiarava la risoluzione del contratto preliminare per **grave inadempimento delle acquirenti**. Ciononostante, nel vagliare le conseguenze risarcitorie, il giudice di seconde cure incorreva in una evidente contraddizione sistematica: pur rigettando le domande di risarcimento del danno ulteriore per **assoluto difetto di allegazione e prova** del pregiudizio patito, riconosceva comunque in favore dei venditori il diritto di incamerare la caparra confirmatoria a titolo di ristoro forfettario.

Tale impostazione finiva per snaturare la logica distributiva del contenzioso sulle obbligazioni contrattuali, accordando alla parte attrice in via riconvenzionale una forma atipica di indennizzo non prevista dalla disciplina codicistica. Nel disegno dell'art. 1385 c.c., la caparra assume valore forfettario unicamente se contenuta nell'alveo del recesso; qualora la parte decida di sottoporre all'autorità giudiziaria la quantificazione integrale del danno, essa non può pretendere che il giudice le riconosca in via subordinata l'importo della caparra senza che siano stati provati i singoli elementi costitutivi della responsabilità contrattuale.

Investita del ricorso per cassazione proposto dai successori della società acquirente, la Suprema Corte ha cassato la decisione impugnata, sancendo che l'ordinamento vieta la combinazione ibrida tra rimedi ordinari e speciali. Con l'enunciazione del principio cardine *«delle due l'una, tertium non datur»*, la Seconda Sezione Civile ha ribadito che la parte che agisce per la risoluzione ordinaria ex art. 1453 c.c. domandando il risarcimento del maggior danno non può, all'esito del giudizio, beneficiare della **ritenzione della caparra** qualora la prova del danno non sia stata raggiunta.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

02. La duplicità funzionale della caparra confirmatoria nell'art. 1385 c.c.

La fisionomia giuridica dell'istituto disciplinato dall'art. 1385 c.c. si fonda su una rigorosa **duplicità di tutele contrattuali**: nell'intersezione tra **caparra confirmatoria e risoluzione contrattuale**, il legislatore ha strutturato due percorsi rimediali in termini di reciproca ed inderogabile alternatività.

2.1 — La liquidazione preventiva e forfettaria nel recesso di autotutela

Il secondo comma dell'art. 1385 c.c. attribuisce alla parte non inadempiente il **potere potestativo di recesso**, consentendo al creditore di provocare unilateralmente lo scioglimento del vincolo negoziale e di **trattenere la caparra ricevuta** ovvero di esigere il **pagamento del doppio** di quella versata. Questa forma di autotutela assolve ad una specifica funzione di **liquidazione forfettaria del danno**, esonerando il contraente fedele dalla necessità di instaurare un giudizio contenzioso per dimostrare l'entità economica del pregiudizio subito.

Sotto il profilo dogmatico, la giurisprudenza qualifica il recesso disciplinato dalla norma in esame come uno speciale strumento di **risoluzione negoziale stragiudiziale** per giusta causa. Esso condivide con la risoluzione ordinaria il medesimo presupposto sostanziale, rappresentato dall'**inadempimento colpevole di non scarsa importanza**, nonché il medesimo effetto estintivo retroattivo. Tuttavia, il vantaggio della dispensa dall'onere probatorio trova un limite invalicabile nell'impossibilità di richiedere alcunché a titolo di **risarcimento del danno ulteriore**, rimanendo la pretesa circoscritta all'importo della caparra pattuita.

La definitività della liquidazione forfettaria garantisce l'**equilibrio del sinallagma genetico**: le parti determinano convenzionalmente *ex ante* la misura del ristoro spettante in caso di mancata esecuzione delle obbligazioni primarie, precludendo contestazioni sul valore del danno emergente.

2.2 — L'opzione risarcitoria generale e il degrado della caparra a mera garanzia

Accanto al rimedio speciale di autotutela, il terzo comma dell'art. 1385 c.c. riconosce alla parte fedele la facoltà di percorrere la via del diritto comune, domandando l'adempimento coattivo ovvero la

pronuncia di risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., con la quantificazione del danno rimessa alle **regole generali sulla responsabilità contrattuale** di cui agli artt. 1218 e 1223 c.c.

Nel momento in cui il contraente sceglie di azionare la tutela risarcitoria ordinaria, la caparra confirmatoria muta la propria natura causale. Essa perde istantaneamente la funzione di liquidazione anticipata e forfettaria, degradando a **mera garanzia patrimoniale generica** o ad acconto sull'ammontare del danno complessivo che il giudice sarà chiamato ad accertare e liquidare all'esito dell'istruttoria. L'attore è quindi pienamente onerato di allegare e dimostrare l'esistenza e la precisa consistenza monetaria del **danno emergente e del lucro cessante**.

Come sancito dalla storica pronuncia delle **Sezioni Unite Civili n. 553 del 2009**[2], i due binari rimediali sono contrassegnati da una radicale **incompatibilità strutturale e funzionale**. La proposizione della domanda risarcitoria integrale comporta la rinuncia alla tutela forfettaria: la parte non può pretendere di giovarsi dell'accertamento giudiziale del maggior danno e, di fronte all'insufficienza delle prove offerte, invocare la caparra quale comoda **tutela paracadute di riserva**.

03. La qualificazione officiosa della domanda e i poteri del giudice

Il perimetro dei poteri attribuiti al giudice di merito nell'interpretazione degli atti introduttivi assume un ruolo determinante per la corretta individuazione del regime applicabile alla controversia.

3.1 — Il valore determinante del petitum risarcitorio e il divieto di mutatio libelli

La motivazione della sentenza n. 4301/2026 chiarisce che l'elemento discretivo tra le due azioni non è costituito dal **nomen iuris formalmente utilizzato** dalla parte. Qualora l'attore qualifichi la propria iniziativa come *azione di risoluzione contrattuale*, ma formuli un *petitum* limitato esclusivamente all'accertamento del diritto di **ritenere la caparra confirmatoria** (ovvero alla condanna al pagamento del doppio), il giudice ha il potere-dovere di convertire formalmente l'azione in **recesso per inadempimento** ai sensi dell'art. 1385, secondo comma, c.c.

Questo canone interpretativo è stato ribadito dalla Sezione Seconda con l'ordinanza n. 12162 del 2026[3] (esaminata nell'approfondimento su [D1]), in cui la richiesta di «ogni statuizione in ordine alla ritenuta delle somme» è stata ritenuta idonea a connotare l'azione come recesso implicito. Al contrario, quando alla richiesta caducatoria si accompagni la specifica istanza di **condanna al risarcimento dei danni ulteriori**, l'azione si colloca inderogabilmente nell'alveo dell'art. 1453 c.c., impedendo qualunque operazione di conversione d'ufficio.

Corollario processuale vincolante di tale impostazione è l'invalicabile **divieto di mutatio libelli in appello**. La parte che ha introdotto la causa chiedendo la risoluzione e il risarcimento dei danni non può, nel corso del giudizio di primo grado o nei successivi gradi di gravame, modificare le proprie conclusioni per domandare la ritenzione della caparra confirmatoria. Una siffatta richiesta costituisce una **domanda nuova inammissibile** ex art. 345 c.p.c., stante la diversità oggettiva della causa petendi e del bene della vita perseguito.

Consentire la conversione postuma significherebbe autorizzare la parte adempiente a speculare sull'esito della lite, coltivando pretese risarcitorie milionarie senza sopportare il rischio della **soccombenza probatoria sul danno**. Tale principio di auto-responsabilità difensiva trova piena corrispondenza nei limiti di sindacato giurisdizionale applicati in materia di [D2].

04. La disciplina degli effetti restitutori e il divieto di tutela paracadute

L'approdo maggiormente qualificante della decisione in esame attiene al governo degli **effetti restitutori dell'indebito** che scaturiscono automaticamente dalla pronuncia costitutiva di risoluzione giudiziale del contratto preliminare. Quando il vincolo contrattuale viene caducato con efficacia retroattiva, viene meno la causa giustificativa di qualsiasi spostamento patrimoniale avvenuto in esecuzione del negozio preparatorio.

In questa evenienza, le somme percepite a titolo di caparra confirmatoria divengono un'attribuzione patrimoniale priva di causa, soggetta all'obbligo di integrale **restituzione ex art. 2033 c.c.** in favore della parte solvente. Come puntualmente statuito dall'ordinanza della Sezione Seconda n. 8573 del 2026[4], non sussiste alcuna incompatibilità logico-giuridica tra la declaratoria di risoluzione del contratto per **inadempimento della parte acquirente** e la contestuale condanna del venditore a **restituire la**

caparra incassata, qualora quest'ultimo non abbia esercitato il recesso e sia rimasto privo di titolo per trattenere la somma in compensazione di un danno effettivo dimostrato in giudizio.

> « La caparra confirmatoria tutela l'affidamento contrattuale finché la parte accetta la misura forfettaria pattuita; azionando la risoluzione ordinaria, l'ordinamento esige la prova rigorosa del danno effettivo, escludendo qualsiasi conversione di comodo. »

Il medesimo principio di rigore restitutorio è stato enunciato dalla sentenza n. 20878 del 2026[5] in relazione all'avveramento di una **condizione risolutiva negativa non imputabile** alle parti. Ove manchi un titolo legittimo di ritenzione correlato alla liquidazione convenzionale, l'accipiente trattiene le somme *sine titulo*. La Corte d'appello di Venezia, nell'attribuire ai venditori il diritto di trattenere la caparra dopo aver rigettato le pretese risarcitorie per difetto di prova, ha erroneamente creato una **forma atipica di indennizzo** che viola i principi fondamentali della ripetizione dell'indebito e dell'onere della prova nel contenzioso contrattuale.

05. Quadro comparativo della giurisprudenza di legittimità

L'analisi complessiva delle decisioni rese dalla Suprema Corte nel corso del 2026 consente di ricostruire un quadro dogmatico organico in materia di **caparra confirmatoria e risoluzione contrattuale**, tracciando le linee di confine tra tutele stragiudiziali e giudiziali.

5.1 — Termini contrattuali, diffide ad adempiere e condizioni risolutive

La corretta impostazione della fase stragiudiziale incide direttamente sulla spendibilità dei rimedi nel successivo processo. Con l'ordinanza n. 420 del 2026[6], la Cassazione ha chiarito che la notificazione di una **diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c.** non priva la parte adempiente della facoltà di recedere

e **trattenere la caparra confirmatoria** a tacitazione forfettaria del danno. La risoluzione di diritto e il recesso ex art. 1385, secondo comma, c.c. possono coesistere armonicamente quando la pretesa rimanga circoscritta all'importo della caparra.

Sotto altro profilo, l'ordinanza n. 15770 del 2026[7] ha affermato che la non essenzialità del termine fissato per la stipula del definitivo non impedisce la **risoluzione giudiziale per inadempimento** ai sensi dell'art. 1453 c.c. qualora il ritardo e l'**omesso versamento della caparra** superino ogni limite di ragionevolezza, integrando un grave inadempimento ex art. 1455 c.c.

Per fornire un quadro d'insieme immediato delle soluzioni adottate dalla giurisprudenza di legittimità nelle diverse fattispecie concrete, si riporta la tabella comparativa dei precedenti di riferimento.

Sentenza / Autorità	Fattispecie Processuale	Principio in Sintesi
Cass. civ., Sez. II, sent. n. 4301/2026	Risoluzione con richiesta congiunta di caparra e danni ulteriori non provati	**Divieto di cumulo** Rigettato il risarcimento del maggior danno, la caparra non può essere trattenuta e va restituita ex art. 2033 c.c.
Cass. civ., Sez. II, ord. n. 12162/2026	Risoluzione con richiesta di sola ritenzione delle somme versate	**Riqualificazione** Conversione della domanda in recesso ex art. 1385 comma 2 c.c. e legittima ritenzione della caparra.
Cass. civ., Sez. II, ord. n. 8573/2026	Risoluzione giudiziale ordinaria per inadempimento del compratore	**Effetto restitutorio** La risoluzione ordinaria impone la restituzione della caparra versata per venir meno del titolo giustificativo.
Cass. civ., Sez. II, sent. n. 20878/2026	Avveramento di condizione risolutiva senza colpa delle parti	**Inapplicabilità 1385** Restituzione integrale della caparra divenuta sine titulo in assenza di colpa contrattuale.
Cass. civ., Sez. II, ord. n. 420/2026	Risoluzione di diritto tramite diffida ex art. 1454 c.c.	**Compatibilità** La diffida ad adempiere non preclude il recesso con ritenzione della caparra se non si chiedono ulteriori danni.
Cass. civ., Sez. Unite, sent. n. 553/2009	Mutamento in appello della domanda risarcitoria in ritenzione caparra	**Inammissibilità** Domanda nuova preclusa dall'art. 345 c.p.c.; divieto assoluto di trasformazione postuma della tutela.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

06. Considerazioni conclusive e ricadute operative per il contenzioso civile

L'arresto nomofilattico reso dalla Seconda Sezione Civile con la sentenza n. 4301/2026 offre precise **linee guida per il patrocinio difensivo**, imponendo una meditata ponderazione strategica sin dalla predisposizione degli atti introduttivi del giudizio.

Il professionista che assiste la parte non inadempiente deve compiere una scelta preventiva ed irrevocabile tra due percorsi processuali alternativi. L'opzione per il **recesso con ritenzione della caparra** si rivela altamente preferibile ogniqualvolta la somma incassata rappresenti una congrua soddisfazione economica o qualora la dimostrazione del danno effettivo (connesso ad esempio alla svalutazione del valore commerciale dell'immobile o alla perdita di occasioni contrattuali alternative) presenti elevati margini di aleatorietà probatoria. In questa ipotesi, è imperativo formulare conclusioni chiare ed univoche, astenendosi dall'inserire formule di stile generiche volte a richiedere *ulteriori risarcimenti*, le quali esporrebbero la domanda al rischio di essere riqualificata come azione di risoluzione ordinaria.

Di contro, la scelta di promuovere l'**azione di risoluzione giudiziale ordinaria** si impone qualora il pregiudizio economico subito ecceda vistosamente l'entità della caparra confirmatoria pattuita. Tale scelta esige tuttavia la tempestiva e puntuale articolazione di istanze istruttorie, produzioni documentali e consulenze tecniche di parte sin dalle prime memorie difensive, nella consapevolezza che la mancata dimostrazione del danno non consentirà alcun ripiegamento postumo sulla caparra e determinerà l'obbligo di restituire le somme ricevute.

La rigorosa applicazione del **divieto di cumulo tra caparra e risarcimento** concorre a ripristinare la razionalità e la linearità del contenzioso civile, disincentivando la prassi di formulare domande risarcitorie avventate o meramente esplorative. La certezza dei rapporti sinallagmatici esige che la parte fedele assuma pienamente la responsabilità della via giudiziale prescelta, garantendo che l'istituto della caparra confirmatoria mantenga inalterata la propria originaria funzione di presidio di certezza e di equilibrata autotutela contrattuale.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Art. 1385 Codice Civile — Disciplina della caparra confirmatoria, recesso in autotutela, risoluzione ordinaria e risarcimento del danno.

Art. 1453 Codice Civile — Risolubilità del contratto a prestazioni corrispettive per inadempimento.

Art. 1454 Codice Civile — Diffida ad adempiere e risoluzione di diritto.

Art. 1455 Codice Civile — Valutazione della gravità e non scarsa importanza dell'inadempimento.

Artt. 1218 e 1223 Codice Civile — Responsabilità contrattuale del debitore e criteri di risarcimento del danno emergente e lucro cessante.

Art. 2033 Codice Civile — Indebito oggettivo ed effetti restitutori conseguenti alla caducazione negoziale.

Art. 345 Codice di Procedura Civile — Divieto di domande nuove nel giudizio di appello.

Giurisprudenza citata

1. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301** — (Pres. Lorenzo Orilia, Rel. Cesare Trapuzzano) — Incompatibilità tra domanda di risoluzione con richiesta di risarcimento del maggior danno e diritto di ritenzione della caparra confirmatoria.
2. **Corte Suprema di Cassazione, Sezioni Unite Civili, sentenza 14 gennaio 2009, n. 553** — Divieto di cumulo tra risoluzione/risarcimento integrale e recesso/caparra; inammissibilità della conversione della domanda in grado di appello.
3. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 1 maggio 2026, n. 12162** — Qualificazione della domanda di sola ritenzione delle somme come recesso di autotutela a prescindere dal nomen iuris impiegato.
4. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 6 aprile 2026, n. 8573** — Effetti restitutori dell'indebito sulla caparra a seguito di declaratoria di

risoluzione giudiziale ordinaria per inadempimento.

5. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, sentenza 19 giugno 2026, n. 20878** — Inapplicabilità della ritenzione della caparra in caso di risoluzione contrattuale non dipendente da inadempimento imputabile.

6. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 8 gennaio 2026, n. 420** — Diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. e compatibilità con l'esercizio del recesso e della ritenzione della caparra confirmatoria.

7. **Corte Suprema di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15770** — Inadempimento del preliminare, inosservanza di termine non essenziale e presupposti della risoluzione contrattuale.

Dottrina richiamata

D1. Metodo Giuridico, *La ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare: la qualificazione della domanda secondo Cass. n. 12162/2026*. Analisi della qualificazione della domanda giudiziale di sola ritenzione.

D2. Metodo Giuridico, *Clausola penale nel preliminare e tutela del consumatore: riduzione d'ufficio e profili di vessatorietà*. Studio sui presidi di equilibrio contrattuale e limitazione convenzionale del danno.

Bruno Taverniti

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico

Si occupa di diritto civile e diritto amministrativo. I suoi contributi privilegiano un taglio tecnico e diretto, centrato sul dato giurisprudenziale.