

Caparra sproporzionata: indagine sulla volontà, non nullità

Cassazione: la sproporzione manifesta della caparra è un indice significativo che impone l'indagine sulla reale volontà delle parti, non una nullità o riqualificazione automatica

Paola De Virgiliis Diritto Civile 3 Settembre 2026 Lettura 12 min

Stato della questione aggiornato al 3 Settembre 2026: La Cassazione (Sez. II, sentenza 15 giugno 2026, n. 19987) accoglie il ricorso e cassa con rinvio la decisione di merito che aveva confermato la qualificazione come caparra confirmatoria di una somma pari al 92,59% del prezzo senza indagare l'effettiva volontà delle parti: la sproporzione manifesta è un indice altamente significativo, non una prova automatica, e il secondo motivo, sulla nullità della clausola, resta assorbito e non deciso.

Abstract (Italiano)

Il presente saggio analizza la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 15 giugno 2026, n. 19987, in tema di caparra confirmatoria pattuita in misura sproporzionata rispetto al prezzo nel contratto preliminare di compravendita immobiliare. La pronuncia, cassando con rinvio la decisione di merito, chiarisce che la sproporzione manifesta (nella specie, pari al 92,59% del prezzo di uno dei beni compravenduti) costituisce un **indice altamente significativo**, ma non una prova automatica, della deviazione dallo schema causale tipico dell'art. 1385 c.c.: il giudice di merito è tenuto a indagare l'effettiva volontà delle parti attraverso l'esame del complessivo regolamento contrattuale, prima di confermare o escludere la qualificazione come caparra. Il saggio esamina altresì il richiamo, operato in obiter dalla Cassazione, alla giurisprudenza costituzionale sulla rilevanza d'ufficio della nullità delle clausole gravemente sbilanciate, distinguendo tale monito interpretativo dalla effettiva ratio decidendi della pronuncia.

Abstract (English)

This article examines Italian Supreme Court of Cassation (Second Civil Section) Judgment no. 19987 of 15 June 2026, concerning a confirmatory deposit agreed in a manifestly disproportionate amount within a real estate preliminary contract. Quashing the lower court's decision and remanding the case, the ruling clarifies that manifest disproportion (in the case at hand, 92.59% of the price of

one of the properties sold) is a highly significant indication, but not automatic proof, of a deviation from the typical causal scheme of Article 1385 of the Civil Code: the court of merit must investigate the parties' actual intention through a full examination of the contractual arrangement before confirming or excluding the deposit qualification. The article also examines the Court's obiter reference to constitutional case law on the ex officio detection of nullity in grossly unbalanced clauses, distinguishing that interpretative reminder from the judgment's actual ratio decidendi.

Punti Chiave della Decisione

- **Sproporzione come indizio, non come prova:** una caparra pari al 92,59% del prezzo è un indice altamente significativo di deviazione dallo schema tipico, ma non basta da sola a escludere la qualificazione come caparra.
- **Obbligo di indagine sulla volontà reale:** il giudice di merito deve sempre verificare, attraverso l'esame del regolamento contrattuale, se le parti abbiano davvero voluto la funzione di liquidazione forfettaria del danno propria della caparra.
- **Cassazione con rinvio, non decisione nel merito:** la Suprema Corte non ha riqualificato la somma né dichiarato alcuna nullità; ha cassato per omessa indagine, rinviando alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione.
- **Il richiamo costituzionale è un monito, non la ratio:** l'ordinanza della Consulta n. 77/2014, richiamata in obiter, ricorda la rilevabilità d'ufficio della nullità di clausole gravemente sbilanciate, ma non è il fondamento della decisione.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la manifesta sproporzione tra l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria e il prezzo complessivo pattuito (nella specie, pari al 92,59% del corrispettivo) costituisce indice altamente significativo, ma non prova automatica, che le parti non abbiano inteso perseguire lo scopo tipico dell'istituto disciplinato dall'art. 1385 cod. civ.; il giudice di merito, investito della relativa questione, è tenuto a indagare, attraverso l'esame del complessivo regolamento contrattuale e della condotta delle parti anche successiva alla stipulazione, l'effettiva volontà negoziale, senza potersi arrestare al mero nomen iuris impiegato dai contraenti, in coerenza con il dovere d'interpretazione costituzionalmente orientata; l'omesso

svolgimento di tale indagine da parte del giudice del merito integra vizio di violazione di legge che ne impone la cassazione con rinvio.

01. La fattispecie negoziale e il giudizio di merito

Il tema della **caparra confirmatoria sproporzionata** nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, e del correlato obbligo del giudice di indagare l'effettiva volontà delle parti prima di confermarne la qualificazione, torna al centro dell'attenzione con la sentenza della **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 15 giugno 2026, n. 19987¹**, che affronta il caso di una dazione anticipata pari a oltre il novantadue per cento del corrispettivo pattuito per uno dei beni oggetto del preliminare, tracciando una netta linea di demarcazione tra l'esercizio fisiologico dell'autonomia negoziale e l'onere, per il giudice, di non fermarsi all'etichetta contrattuale.

La controversia trae origine da un contratto preliminare con cui **Delfin 5 S.p.A.**, quale promittente venditrice, si era impegnata a trasferire a **Eurocomp & Ind. S.r.l.**, promissaria acquirente, **tre distinti complessi immobiliari** con i relativi posti auto, facenti parte di un compendio in corso di ultimazione nel Comune di Ponte Carate, per un corrispettivo complessivo di € 540.000,00. Di tale importo, **€ 500.000,00** erano stati qualificati dalle parti, testualmente, come versamento a titolo di caparra e acconto, da corrispondere entro il 15 gennaio 2016; la somma risulta in concreto interamente versata (€ 540.000,00) già il 14 gennaio 2016, dunque anteriormente alla scadenza pattuita.

Nel 2017, su indicazione della stessa Eurocomp, **due dei tre complessi immobiliari**, con i rispettivi garage, sono stati alienati a terzi acquirenti per il prezzo di € 180.000,00 ciascuno, dando così parziale esecuzione al programma negoziale. Per il **terzo e ultimo compendio**, del pari del valore di € 180.000,00, Eurocomp non ha inteso addivenire alla stipula del contratto definitivo, lamentando **difformità e irregolarità urbanistiche**, e ha comunicato alla controparte la propria volontà di recedere dal contratto ai sensi dell'[art. 1385, comma 2, c.c.](#) per l'inadempimento della promittente venditrice.

A fronte del mancato perfezionamento del rogito, e dopo aver vanamente intimato la stipula, Delfin ha agito in giudizio innanzi al Tribunale di Milano chiedendo, ex [art. 2932 c.c.](#), una sentenza costitutiva che tenesse luogo del contratto definitivo non concluso. Costituendosi, Eurocomp ha chiesto il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale, l'accertamento della legittimità del proprio recesso e la

condanna di Delfin alla restituzione del **doppio della caparra** ricevuta per il terzo compendio – pari a € 166.666,67, corrispondente, come per gli altri due, al **92,59% del valore** di ciascun bene – o, in subordine, la restituzione del prezzo di € 180.000,00 già corrisposto per quell'immobile.

Il Tribunale, accertato l'inadempimento di Delfin quanto al terzo compendio, ha rigettato la domanda di esecuzione specifica e accolto la riconvenzionale, ritenendo legittimo il recesso di Eurocomp e condannando Delfin a corrispondere **€ 333.333,34**, pari al doppio della somma di € 166.666,66 incassata a titolo di caparra per quel bene. La **Corte d'appello di Milano** ha integralmente confermato la decisione di primo grado. Avverso tale pronuncia Delfin ha proposto ricorso per cassazione affidato a **due motivi**: con il primo, ha denunciato la violazione degli artt. 1385, 1362, 1367, 1371, 1384, 1218, 1223 e 1225 c.c. e dell'art. 2 Cost., censurando l'erronea qualificazione come caparra, anziché come acconto, della somma versata, con conseguente condanna non al doppio della caparra ma, nella sostanza, al doppio del prezzo del bene; con il secondo motivo – il cui esame la stessa ricorrente ha condizionato al rigetto del primo – ha censurato l'**omesso rilievo della nullità** della clausola per manifesta sproporzione.

02. La funzione causale della caparra e l'indagine sulla volontà delle parti

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

Nell'accogliere il primo motivo di ricorso, la sentenza n. 19987/2026 ripercorre anzitutto la fisionomia dogmatica della caparra confirmatoria disciplinata dall'[art. 1385 c.c.](#), istituto che la Cassazione descrive come strutturalmente **polifunzionale**: la dazione anticipata di una somma di denaro opera, al contempo, quale conferma dell'avvenuta conclusione dell'accordo, quale anticipazione della prestazione dovuta per l'ipotesi di regolare adempimento – da imputarsi al prezzo o da restituire – e quale **liquidazione preventiva e forfettaria del danno** per l'ipotesi in cui una delle parti si renda inadempiente.

La Corte precisa che tale funzione risarcitoria anticipata distingue la caparra sia dal semplice acconto, privo di qualunque valenza sanzionatoria, sia dalla **clausola penale**, che non richiede la consegna materiale del denaro e configura una promessa obbligatoria di risarcimento forfettario. Proprio perché

l'art. 1385 c.c. introduce una deroga eccezionale al regime ordinario del risarcimento del danno contrattuale – dispensando la parte non inadempiente dall'**onere di allegare e dimostrare** l'an e il quantum del pregiudizio – il potere di riduzione ad equità della penale previsto dall'art. 1384 c.c. non è, per la Cassazione, applicabile in via analogica alla caparra, sia per il carattere eccezionale della norma, sia per le differenze strutturali fra i due istituti.

Da tale premessa dogmatica la Corte trae una conseguenza precisa: la causa tipica del patto di caparra presuppone una **fisiologica proporzione quantitativa** fra la somma versata e il valore economico dell'obbligazione principale dedotta in contratto. Quando la somma consegnata non riflette più una ragionevole stima preventiva del possibile pregiudizio, ma assorbe la **quasi totalità del valore del bene**, la funzione tipica dell'istituto rischia di essere tradita e snaturata.

2.2 — La sproporzione manifesta come indizio, non come prova

È su questo punto che la sentenza n. 19987/2026¹ fissa il proprio nucleo argomentativo, destinato a orientare la successiva applicazione pratica dell'istituto: la manifesta sproporzione per eccesso della misura della caparra costituisce un **indice altamente significativo** che con essa le parti non abbiano inteso perseguire lo scopo tipico dell'art. 1385 c.c., ma non equivale, di per sé, alla prova che tale scopo sia stato effettivamente disatteso. Il giudice di merito è quindi chiamato a un'**attività ricognitiva ulteriore**, diretta ad accertare, sulla base delle evidenze di causa, se lo schema causale della caparra sia stato impropriamente richiamato nel regolamento negoziale.

A tal fine, l'indagine ermeneutica **non può arrestarsi alla superficie lessicale** dell'accordo: il *nomen iuris* utilizzato dai contraenti costituisce soltanto un elemento indiziario di partenza, non una barriera insormontabile per il controllo di legittimità causale rimesso al giudice. Nel caso di specie, la Cassazione valorizza un ulteriore elemento ermeneutico: pur avendo le parti impiegato l'espressione caparra, il regolamento contrattuale **non ne enunciava in modo inequivoco le conseguenze tipiche** – il diritto di recesso stragiudiziale e la condanna al versamento del doppio – nonostante l'estrema gravosità dell'esborso; circostanza che, per la Corte, rafforza il dubbio sulla reale corrispondenza fra la qualificazione formale e l'effettiva volontà negoziale.

Applicando questi criteri al caso concreto, la Suprema Corte censura la Corte d'appello di Milano non già per aver qualificato la somma come caparra, ma per **non aver svolto affatto l'indagine dovuta**: il giudice del merito si era limitato a ritenersi vincolato al dato letterale e all'espressa qualificazione

operata dai contraenti, senza verificare, attraverso l'esame del contratto nel suo complesso, delle singole disposizioni e della condotta delle parti anche successiva alla stipulazione, se esse avessero davvero voluto lo schema causale tipico dell'art. 1385 c.c. È questo **omesso accertamento**, e non una difforme qualificazione nel merito, il vizio che giustifica la cassazione della sentenza impugnata.

03. Il richiamo, in obiter, ai valori costituzionali

«

“La sproporzione manifesta della caparra è un campanello d'allarme che impone di guardare oltre l'etichetta contrattuale, non un automatismo che ne dichiara la nullità.”

»

3.1 — Il richiamo alla giurisprudenza costituzionale sulla rilevanza d'ufficio della nullità

Nel ricondurre il proprio ragionamento al dovere di un'interpretazione costituzionalmente orientata, la Cassazione richiama, a chiusura del primo motivo, l'ordinanza della **Corte Costituzionale 2 aprile 2014, n. 77²**, con cui la Consulta ha dichiarato la **manifesta inammissibilità** della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1385, comma 2, c.c., sollevata dal Tribunale di Tivoli, per l'assoluta identità di contenuto con un'analoga questione, sollevata dallo stesso giudice rimettente in un caso speculare, già decisa nello stesso senso da un proprio precedente conforme. Giova segnalare, per completezza, che la Corte Costituzionale non si è dunque pronunciata nel merito della compatibilità costituzionale della disciplina della caparra: ha dichiarato inammissibile, per difetto di motivazione, la questione sollevata dal giudice rimettente.

Nella motivazione dell'inammissibilità, l'ordinanza n. 77/2014 riporta l'argomentazione già svolta nel proprio precedente conforme, ricordando che il giudice rimettente aveva omesso di considerare, ai fini

della rilevanza della questione, i possibili margini di intervento a lui riconoscibili a fronte di una clausola negoziale che rifletta un regolamento degli opposti interessi non equo e gravemente sbilanciato in danno di una parte: e ciò in ragione della rilevabilità, ex officio, della **nullità** – totale o parziale, ex art. 1418 c.c. – della clausola stessa, per contrasto con il precetto dell'art. 2 Cost., che entra direttamente nel contratto in combinato contesto con il **canone della buona fede**.

La sentenza n. 19987/2026 riprende dunque questo passaggio non come fondamento diretto della propria decisione, bensì come **monito interpretativo**, a conferma che il giudice del merito, nell'apprezzare la clausola contrattuale, non può arrestare la propria indagine davanti al dogma della sacralità della volontà delle parti. Il richiamo, in altri termini, rafforza sul piano sistematico l'obbligo di indagine sull'effettiva volontà negoziale già affermato in via principale, ma non equivale alla dichiarazione, nel caso di specie, della nullità della clausola: tale questione, oggetto del secondo motivo di ricorso, è stata dichiarata **assorbita** e non risulta pertanto decisa.

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

A ulteriore sostegno del proprio ragionamento, la Cassazione valorizza la regola interpretativa finale scolpita dall'art. 1371 c.c., in forza della quale, quando il contratto rimanga oscuro o suscettibile di più letture, esso deve essere inteso, se a titolo oneroso, nel senso che realizzi l'**equo contemperamento degli interessi** delle parti. L'**autonomia negoziale**, pur costituendo regola generale del sistema, incontra così un limite interpretativo: il giudice deve leggere le clausole contrattuali in modo che nessuna delle parti sia gravata da un sacrificio superiore a quanto necessario alla realizzazione dell'interesse dell'altra.

Applicato al caso di specie, il canone dell'equo contemperamento assume un rilievo pratico evidente: un regolamento contrattuale che consentisse al promissario acquirente, in caso di recesso per inadempimento della controparte, di incamerare il doppio di una caparra pari al 92,59% del valore del bene, gli attribuirebbe una somma pari a circa il **185% del valore** dello stesso immobile – esito che la sentenza considera sintomatico di uno squilibrio non immediatamente riconducibile alla fisiologica funzione dell'istituto, e che rafforza, sul piano ermeneutico, la **necessità di verificare la reale intenzione delle parti** prima di applicare senza correttivi il meccanismo del doppio.

04. L'esito del giudizio: cassazione con rinvio e le conseguenze pratiche

4.1 — L'accoglimento del primo motivo e l'assorbimento del secondo

Sulla base del percorso argomentativo appena ricostruito, la Corte di Cassazione ha **accolto il primo motivo di ricorso**¹ e ha dichiarato **assorbito il secondo**, relativo alla pretesa nullità della clausola: l'accoglimento del primo motivo, incentrato sull'omessa indagine circa l'effettiva volontà delle parti, rende infatti superfluo l'esame della censura, in tesi subordinata, sulla nullità della pattuizione. La sentenza impugnata è stata dunque cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, che dovrà applicare il principio di diritto enunciato e provvedere altresì sulle spese del giudizio di legittimità.

È opportuno sottolineare, per evitare fraintendimenti diffusi nella prassi applicativa, che la Cassazione **non ha essa stessa riqualificato** la somma versata da Eurocomp come acconto, né ha stabilito che la caparra confirmatoria pattuita fosse nulla: ha soltanto cassato la sentenza di merito perché il giudice d'appello non aveva svolto l'indagine dovuta sull'effettiva volontà delle parti, limitandosi a fare applicazione del dato letterale della clausola. Spetterà ora al **giudice del rinvio**, riesaminando il contratto nel suo complesso e la condotta delle parti anche successiva alla stipulazione, stabilire se la somma versata per il terzo compendio immobiliare integri effettivamente una caparra confirmatoria o se, alla luce degli indici valorizzati dalla Cassazione, debba essere diversamente qualificata.

4.2 — Le conseguenze pratiche secondo l'esito dell'indagine

L'esito dell'indagine demandata al giudice del rinvio non è indifferente sul piano applicativo. Ove il giudice ritenesse confermata la qualificazione come caparra confirmatoria, troverebbe applicazione il regime ordinario dell'[art. 1385 c.c.](#), con il diritto della parte non inadempiente di recedere dal contratto trattenendo la caparra ricevuta o, come nella specie, di pretenderne il doppio, senza necessità di provare l'entità del danno effettivamente subito. Ove, viceversa, il giudice del rinvio dovesse ritenere che le parti non abbiano realmente voluto lo schema causale della caparra, la somma dovrebbe essere trattata come un **acconto sul prezzo**: in tal caso, la vicenda rientrerebbe nell'alveo ordinario della risoluzione contrattuale per inadempimento ai sensi dell'[art. 1453 c.c.](#), con conseguente diritto

della parte non inadempiente alla sola **restituzione di quanto versato senza causa**, ai sensi dell'[art. 2033 c.c.](#), e al risarcimento del danno effettivamente patito, da provare puntualmente nell'an e nel quantum ai sensi dell'[art. 1223 c.c.](#), senza poter beneficiare della **presunzione forfettaria** propria della caparra.

In entrambi gli scenari, la decisione in commento ha comunque il pregio di chiarire un punto di metodo destinato a incidere sulla prassi contrattuale: una caparra manifestamente sproporzionata rispetto al prezzo non è, di per sé, né nulla né automaticamente riqualficabile, ma impone al giudice un **supplemento di indagine** sull'effettiva volontà negoziale, da condurre attraverso l'esame integrale del regolamento contrattuale e della condotta delle parti, senza potersi accontentare dell'etichetta con cui la clausola è stata redatta.

Sul piano pratico, la pronuncia offre un'indicazione utile anche per la redazione dei contratti preliminari: le parti che intendano davvero vincolarsi allo schema causale della caparra confirmatoria, specie quando l'importo versato si avvicini alla **quasi totalità del prezzo**, farebbero bene a **disciplinare espressamente le conseguenze tipiche** dell'istituto – il diritto di recesso e la misura del doppio – proprio per evitare che la sola sproporzione economica induca il giudice a dubitare della reale corrispondenza fra la qualificazione formale e la volontà effettivamente perseguita.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Costituzione della Repubblica Italiana • Art. 2 (Doveri inderogabili di solidarietà)

Codice Civile • Art. 1218 (Responsabilità del debitore), Art. 1223 (Risarcimento del danno), Art. 1225 (Prevedibilità del danno), Art. 1322 (Autonomia contrattuale), Art. 1362 (Intenzione dei contraenti), Art. 1367 (Conservazione del contratto)

Codice Civile • Art. 1371 (Regole finali di interpretazione), Art. 1384 (Riduzione della penale), Art. 1385 (Caparra confirmatoria), Art. 1418 (Nullità del contratto), Art. 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento)

Codice Civile • Art. 2033 (Indebito oggettivo), Art. 2744 (Divieto del patto commissorio), 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 manifesta sproporzione della caparra confirmatoria rispetto al prezzo (nella specie, pari al 92,59%) costituisce indice altamente significativo, non prova automatica, che le parti non abbiano voluto lo schema causale tipico dell'art. 1385 c.c.: il giudice di merito deve sempre indagare l'effettiva volontà negoziale prima di qualificare la dazione come caparra. Esito: accoglie il primo motivo e cassa con rinvio alla Corte d'appello di Milano; il secondo motivo, sulla nullità della clausola, è dichiarato assorbito. Punto: motivo 1 del ricorso. ↑
2. **Corte Costituzionale, Ordinanza 2 aprile 2014, n. 77** — Dichiara la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1385, comma 2, c.c., sollevata dal Tribunale di Tivoli; nella motivazione richiama la rilevabilità d'ufficio della nullità, anche parziale, di una clausola contrattuale gravemente sbilanciata, per contrasto con l'art. 2 Cost. e la buona fede. Esito: inammissibile. Punto: motivazione, richiamo al proprio precedente conforme. ↑



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.