Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Recesso con caparra confirmatoria: non serve clausola risolutiva

Cass. n. 16999/2026: per il recesso ex art. 1385 c.c. bastano caparra versata e grave inadempimento; sentenza cassata con rinvio

Bruno Taverniti Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 8 Settembre 2026 Lettura 14 min

Stato della questione e quadro aggiornato all'8 settembre 2026: La Cassazione precisa che il recesso ex art. 1385 c.c. non richiede una clausola risolutiva espressa, ma cassa con rinvio: al giudice di merito spetta accertare inadempimento e condotta delle parti, e la liceità della vendita a terzi resta aperta.

Abstract (Italiano)

L'ordinanza della Corte di cassazione, Sez. II, n. 16999/2026 afferma che **il recesso con caparra confirmatoria** di cui all'art. 1385, comma 2, c.c. non richiede la previsione di una **clausola risolutiva espressa**: i presupposti sono l'accordo per la consegna di una caparra effettivamente corrisposta e un **grave inadempimento** della controparte. La Corte accoglie il primo e il terzo motivo dei promittenti venditori, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza della Corte d'appello di Ancona e rinvia per un nuovo esame, che dovrà verificare i presupposti del recesso e la condotta delle parti nel momento in cui il recesso è stato esercitato. L'ordinanza non decide, invece, sulla liceità della successiva vendita dell'immobile a terzi, che il secondo motivo di ricorso poneva e che è rimasto assorbito.

Abstract (English)

Order no. 16999/2026 of the Italian Court of Cassation (Second Civil Section) holds that withdrawal from a preliminary sale contract with earnest money (caparra confirmatoria) under Article 1385, paragraph 2, of the Civil Code does not require an express termination clause: the requirements are an agreement on the delivery of earnest money that was actually paid and a serious breach by the other party. The Court upholds the first and third grounds of appeal raised by the promisor-sellers, treats the remaining grounds as absorbed, quashes the judgment of the Court of Appeal of Ancona and remands the case. The court of remand must verify the requirements of the withdrawal and the parties' conduct at the time it was exercised. The order does not rule on the lawfulness of the

subsequent sale of the property to third parties, which was raised by the second ground and left absorbed.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Autonomia del recesso:** Per il recesso ex art. 1385 c.c. con ritenzione della caparra non occorre una clausola risolutiva espressa: la Corte richiede l'accordo per la consegna di una caparra effettivamente corrisposta e un grave inadempimento della controparte.
- **Cassazione con rinvio:** L'ordinanza accoglie il primo e il terzo motivo e rinvia alla Corte d'appello di Ancona: la legittimità del recesso non è accertata, va verificata alla luce dei presupposti e della condotta delle parti.
- **Momento rilevante:** Il giudice del rinvio deve valutare inadempimento e condotta delle parti con riferimento al momento in cui i promittenti collocano l'esercizio del recesso, la lettera del 29 giugno 2011.
- **Vendita a terzi:** La liceità della vendita dell'immobile a terzi (29 settembre 2011) non è decisa: il relativo motivo di ricorso è dichiarato assorbito, e la Corte d'appello l'aveva ritenuta contraria a buona fede.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di contratto preliminare con caparra confirmatoria, il recesso della parte adempiente ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c., con ritenzione della caparra, non richiede la previsione di una clausola risolutiva espressa: sono sufficienti l'accordo per la consegna di una caparra effettivamente corrisposta e il verificarsi di un grave inadempimento della controparte. Il giudice di merito non può subordinare la legittimità del recesso a tale clausola, ma deve accertare l'esistenza dei presupposti e la condotta delle parti al momento in cui il recesso è esercitato.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. Civ. n.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

16999/2026

La Corte di cassazione, Sez. II, con l'ordinanza 30 maggio 2026, n. 16999[1], decisa nella camera di consiglio del 12 febbraio 2026, torna sul **recesso con caparra confirmatoria** nel contratto **preliminare** di compravendita immobiliare e afferma che, per esercitarlo, la parte adempiente non ha bisogno di una **clausola risolutiva espressa**. Il collegio accoglie il primo e il terzo motivo di ricorso proposto dai **promittenti venditori**, dichiara assorbiti gli altri tre, cassa la sentenza della **Corte d'appello di Ancona** e rinvia allo stesso ufficio, in diversa composizione. Non c'è, dunque, una decisione definitiva sulla legittimità di quel recesso: c'è una regola di diritto e un giudizio da rifare.

La vicenda nasce da un preliminare di vendita con versamento di **80.000 euro**, somma che il Tribunale di Ancona aveva qualificato come caparra. Il termine per il definitivo, fissato in origine al 31 ottobre 2010, era stato rinegoziato al 28 febbraio 2011 e poi prorogato informalmente al 30 settembre 2011. Le parti avevano quindi concordato che la promissaria acquirente versasse un ulteriore **acconto di 220.000 euro** entro la fine di giugno 2011. La somma non fu pagata: il 2 luglio 2011 la promissaria comunicò di non avere ancora la disponibilità del denaro, perché il mutuo richiesto non le era stato ancora concesso. I promittenti avevano già inviato una raccomandata datata 29 giugno 2011, ricevuta il 1° luglio, con cui si dichiaravano liberi da ogni impegno e trattenevano la somma ricevuta a titolo di caparra. Il 29 settembre 2011 vendettero l'immobile a terzi.

I giudici di merito arrivarono a esiti opposti. Il Tribunale respinse la domanda della **promissaria**, che chiedeva la restituzione degli 80.000 euro e 20.000 euro di danni, e accolse quella dei promittenti, riconoscendo loro il diritto di trattenere la somma. La **Corte d'appello di Ancona**, invece, dichiarò risolto il preliminare per **mutuo dissenso** e condannò i promittenti a restituire gli 80.000 euro, ritenendo inapplicabile l'art. 1385 c.c. perché entrambe le parti risultavano inadempienti e osservando che il pagamento dell'acconto non era assistito da una **clausola risolutiva espressa**. È su questo passaggio che interviene la Cassazione.

02. Il perimetro del recesso con caparra

confirmatoria: fonte e presupposti

2.1 — La ratio dell'art. 1385 c.c.

Il secondo comma dell'art. 1385 c.c. stabilisce che, se inadempiente è la parte che ha dato la caparra, l'altra può recedere dal contratto ritenendola; se inadempiente è chi l'ha ricevuta, la controparte può recedere ed esigere il doppio. Il terzo comma lascia poi alla parte non inadempiente una scelta alternativa: domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, nel qual caso il **risarcimento** del danno è regolato dalle norme generali. Il testo non parla di clausole risolutive, di diffide o di pronunce del giudice: **il potere di recesso nasce dalla legge**, come conseguenza della caparra data e dell'**inadempimento** altrui.

Questa lettura è coerente con l'inquadramento che la Sez. II dà del **rimedio** nell'ordinanza 7 novembre 2025, n. 29482[2], pronunciata su ricorso di un **promissario acquirente** che aveva chiesto la risoluzione del preliminare e il doppio della caparra versata, e i cui giudici d'appello avevano ridotto la condanna alla sola restituzione della caparra. In quella sede la Corte ha ricordato che il **recesso** è una forma di **risoluzione stragiudiziale** del contratto, un particolare strumento di risoluzione negoziale per giusta causa che condivide con la risoluzione giudiziale sia il presupposto, cioè l'**inadempimento** della controparte con gli stessi caratteri, sia le conseguenze, cioè la caducazione degli effetti del contratto. Ha aggiunto che il recesso è legato alla volontà di avvalersi della sola caparra, che ha la funzione di liquidare in via convenzionale il danno da inadempimento. La pronuncia ha accolto il primo motivo, cassato la sentenza e rinviato alla Corte d'appello di Torino.

L'ordinanza n. 16999/2026 si muove nello stesso perimetro. I presupposti che essa indica sono soltanto due: un accordo per la consegna di una caparra **effettivamente corrisposta** e il verificarsi di una situazione di **grave inadempimento** che, da sola, giustifica l'uso del rimedio da parte del contraente adempiente. Il legislatore non parla di gravità nel testo dell'art. 1385, ma la formula della Corte si salda con il limite generale dell'art. 1455 c.c., secondo cui il contratto non si risolve se l'inadempimento ha scarsa importanza rispetto all'interesse dell'altra parte. È una nostra lettura di sistema: l'ordinanza non sviluppa il collegamento con l'art. 1455.

2.2 — L'irrilevanza della clausola risolutiva espressa

Il primo motivo di ricorso denunciava la violazione degli artt. 1385, comma 2, e 1456 c.c. Secondo i promittenti, la Corte d'appello aveva ritenuto necessaria, per l'applicazione dell'art. 1385, una **condizione di risoluzione** del **preliminare** collegata al mancato pagamento dell'**acconto**. I giudici di Ancona avevano infatti rilevato che l'obbligo di versare 220.000 euro entro il 30 giugno 2011 non era presidiato da una **clausola risolutiva espressa** e che la stessa lettera dei promissari acquirenti richiamata in giudizio, nel riferirsi all'accordo sull'acconto e al rogito entro settembre, non faceva discendere dal mancato pagamento la risoluzione con trattenimento dell'importo già ricevuto.

La Cassazione dichiara fondati il primo e il terzo motivo, esaminati congiuntamente perché connessi, e lo fa con la formula per quanto di ragione. Il passaggio decisivo è netto: il fatto che la missiva dei promittenti non indicasse il mancato pagamento come **condizione di risoluzione** del preliminare, dalla quale far derivare la ritenzione delle somme ricevute, non ha rilevanza rispetto al **recesso** fondato sull'art. 1385. Quella norma presuppone soltanto l'accordo per la consegna di una **caparra effettivamente corrisposta** e il verificarsi di un **grave inadempimento**, e non anche la previsione di una clausola risolutiva. L'errore attribuito alla Corte d'appello è quindi di diritto: aver ancorato la valutazione a una clausola che il **rimedio** non esige.

La distinzione con l'art. 1456 c.c. è di funzione. La **clausola risolutiva espressa** consente ai contraenti di convenire che il contratto si risolva se una determinata obbligazione non è adempiuta secondo le modalità stabilite, con effetto di diritto quando la parte interessata dichiara di volersene valere: è uno strumento pattizio, che sposta sul contratto la scelta dell'obbligazione rilevante. Il recesso con **ritenzione della caparra** trova invece il proprio titolo nella legge e nella caparra versata. Ne discende che l'assenza della clausola non paralizza il recesso, ma non ne dispensa nemmeno: resta necessaria una **dichiarazione di recesso** comunicata alla controparte, come quella contenuta nella **raccomandata** del giugno 2011, e resta necessario un inadempimento che possa giustificarla.

03. Mancato versamento dell'acconto e gravità

dell'inadempimento

3.1 — Il vaglio della non scarsa importanza

Stabilito che la clausola non serve, il fulcro si sposta sull'inadempimento. Nella causa di Ancona la condotta contestata era il **mancato versamento dell'acconto di 220.000 euro** entro la fine di giugno 2011, a fronte di una somma di 80.000 euro già versata. La Corte d'appello aveva riconosciuto che la comunicazione della **promissaria** del 2 luglio 2011, con cui questa si dichiarava ancora in attesa del **mutuo**, ne confermava l'inadempimento. Nello stesso tempo, però, aveva ritenuto che ne fosse inadempiente anche la controparte, per aver venduto a terzi l'immobile prima della scadenza del 30 settembre 2011, e ne aveva tratto la conclusione che l'art. 1385 non potesse applicarsi. La Cassazione non compie in proprio il giudizio di gravità: censura il mancato accertamento dei **presupposti** e rimette la valutazione al **giudice del rinvio**.

Per capire che cosa significhi, in concreto, misurare la gravità di un **ritardo**, è utile il confronto con l'ordinanza 22 maggio 2026, n. 15770[3], della stessa Sez. II. Si trattava di un **promissario acquirente** che aveva omesso di versare la caparra nel termine pattuito, si era più volte rifiutato di stipulare il definitivo alle condizioni concordate e aveva depositato il prezzo presso il notaio quasi tre mesi dopo la scadenza. La Corte ha rigettato il ricorso, ribadendo che la non essenzialità del termine non equivale a mancanza di termine, non obbliga il creditore a costituire in mora il debitore e non rende irrilevante il ritardo: impone di valutarne la gravità, mentre il ritardo è in re ipsa quando il termine è essenziale. L'inosservanza di un termine non essenziale non consente la **risoluzione di diritto** ex art. 1457 c.c. in mancanza di diffida, ma non esclude la risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. se il ritardo supera ogni ragionevole limite di tolleranza.

Quella pronuncia riguarda la risoluzione e non il recesso, e non tratta di acconti sul prezzo: non consente quindi di dire che ogni mancato pagamento intermedio giustifichi da solo il recesso. Serve, però, a mostrare i criteri con cui i giudici di merito misurano l'importanza dell'inadempimento: l'oggetto e la natura del contratto, il comportamento complessivo delle parti, anche successivo alla conclusione, e il persistente interesse dell'altro contraente alla prestazione dopo un certo tempo. Sono parametri che il **giudice del rinvio**, chiamato a valutare un **acconto** di 220.000 euro rispetto a un prezzo che l'ordinanza non riporta, potrà utilizzare, tenendo conto che la giustificazione addotta dalla **promissaria**, il **mutuo** non ancora concesso, è stata riferita ma non valutata dalla Cassazione.

3.2 — Che cosa la Corte d'appello non aveva accertato

L'ordinanza rimprovera alla Corte d'appello di non aver correttamente applicato gli artt. 1385 e 1453 c.c., perché non ha valutato l'esistenza dei **presupposti** del recesso e la **condotta delle parti**. Il riferimento temporale è indicato con precisione: il giudice del merito deve chiedersi se, nel momento in cui i promittenti collocano l'esercizio del recesso, cioè con la lettera del 29 giugno 2011, il recesso fosse validamente esercitato e la **promissaria** acquirente fosse inadempiente ai sensi dell'art. 1453. Ne segue che le condotte successive, compresa la vendita del 29 settembre 2011, non possono essere usate per retrodatare l'inadempimento dei promittenti e rendere inutilizzabile un recesso già comunicato, se questo era fondato: è però un passaggio che l'ordinanza non compie espressamente, e che dovrà affrontare il **giudice del rinvio**.

Va letto con attenzione anche il destino degli altri motivi. Il secondo motivo, che denunciava la violazione dell'art. 1385, comma 2, e dell'art. 1460 c.c. per la **vendita a terzi** ritenuta contraria a **buona fede**, è dichiarato **assorbito in senso proprio**, perché il suo contenuto sostanziale rimanda alle considerazioni svolte sul primo e sul terzo. Lo stesso vale per il quarto motivo, che contestava la risoluzione per **mutuo dissenso** e la doppia inadempienza, e per il quinto, che lamentava una motivazione apparente e contraddittoria. L'assorbimento in senso proprio significa che la decisione su quelle censure è divenuta superflua: la Corte non le ha esaminate né respinte, e non ha quindi detto che il mutuo dissenso sia escluso né che la sentenza fosse davvero contraddittoria.

3.3 — Il principio di non cumulabilità dei rimedi risarcitori

Chi recede ai sensi dell'art. 1385 c.c. sceglie una strada che si distingue da quella ordinaria della risoluzione giudiziale. Con la **ritenzione della caparra**, o con la richiesta del doppio, il danno da **inadempimento** è liquidato in via forfettaria e senza **prova** del pregiudizio; con l'azione di art. 1453 c.c. il **risarcimento** segue le regole generali e va allegato e dimostrato nell'an e nel quantum.

> **« La ritenzione della caparra confirmatoria e il risarcimento del danno ulteriore costituiscono percorsi rimediali alternativi e incompatibili, retti da presupposti strutturali e oneri probatori reciprocamente escludenti. »**

La Sez. II lo ha ribadito con la sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301[4], relativa a un preliminare con caparra e condizione sospensiva dell'ap**prova**zione di un piano di lottizzazione. I **promittenti venditori** avevano chiesto la risoluzione per inadempimento dei promissari, il trattenimento della caparra e il risarcimento dei **danni ulteriori**; la Corte d'appello aveva riconosciuto la ritenzione ma respinto la domanda risarcitoria per mancata prova. La Cassazione ha accolto il quarto motivo del ricorso principale e chiarito che la richiesta di danni integrativi impedisce di ricondurre la domanda al recesso: la ritenzione e il risarcimento ulteriore **non si cumulano**, e senza allegazione e prova dei danni non può essere dichiarato il diritto a trattenere la caparra. Se invece la parte chiede soltanto la ritenzione o il doppio, il giudice può convertire la domanda formalmente qualificata come risoluzione in azione di recesso.

04. La vendita a terzi e il giudizio di rinvio

4.1 — La vendita del 29 settembre 2011: una questione lasciata aperta

Il secondo motivo di ricorso poneva il tema più appetibile per la pratica: può il promittente venditore, dopo aver dichiarato il **recesso** e trattenuto la caparra, vendere l'immobile a un terzo prima che il giudice accerti la legittimità del recesso? Nel caso di Ancona i promittenti sostenevano che la vendita del 29 settembre 2011 era giustificata dal mancato pagamento dell'**acconto** e dall'art. 1460 c.c., e che il loro comportamento non era contrario a correttezza e **buona fede**, dato che erano stati costretti a cercare un altro acquirente. La Corte d'appello, all'opposto, aveva considerato la vendita, a ridosso della scadenza del 30 settembre 2011 fissata informalmente per il rogito, un comportamento contrario a buona fede, che rendeva inadempienti anche i promittenti.

La Cassazione non prende posizione. Il motivo è dichiarato **assorbito in senso proprio** e il suo contenuto è rinviato alle considerazioni svolte sul primo e sul terzo motivo. **L'ordinanza non afferma la liceità della vendita a terzi** né respinge la tesi contraria: si limita a chiedere al **giudice del rinvio** di verificare se il **recesso** sia stato validamente esercitato con la lettera di giugno. Solo se la risposta è positiva si potrà valutare la successiva alienazione, e sarà quel giudice a farlo, senza che la Corte abbia enunciato un principio sul punto.

Per il professionista la conseguenza è di prudenza. Il promittente che vende dopo il **recesso**, ma prima di un accertamento giudiziale, si assume il rischio che il recesso venga giudicato privo di **presupposti**, con la conseguenza che la vendita potrà essere considerata a sua volta

inadempimento e che la caparra dovrà essere restituita. La stessa **Corte d'appello di Ancona**, in questa causa, aveva letto la vendita in questo senso, e la sua lettura non è stata né confermata né smentita.

4.2 — Il confronto con la risoluzione per diffida ad adempiere

Un termine di paragone utile per capire che cosa l'ordinanza non dice è l'ordinanza 8 gennaio 2026, n. 420[5], pure della Sez. II. Il promittente venditore, dopo il mancato adempimento nei termini e nelle proroghe, aveva inviato una **diffida ad adempiere** concedendo quindici giorni, con l'avvertimento che, decorso inutilmente il termine, avrebbe trattenuto la caparra e rimesso in vendita l'immobile; scaduto il termine, aveva venduto a un terzo. Il promissario aveva agito per il doppio della caparra. Il Tribunale aveva accolto la domanda, la Corte d'appello di Firenze l'aveva respinta, e la Cassazione ha rigettato il ricorso del promissario.

La Corte ha spiegato che, decorso inutilmente il termine della diffida ex art. 1454 c.c., il contratto è risolto di diritto, con la conseguenza che nessuna obbligazione grava più sulla parte adempiente, la quale è libera di stipulare la vendita con terzi e di trattenere la caparra. Ha inoltre ritenuto che, chiedendo il rigetto della domanda del doppio della caparra, il promittente avesse implicitamente chiesto l'accertamento del proprio diritto a trattenerla, senza che ciò integrasse una domanda nuova in appello: spetta al **giudice di merito** interpretare il contenuto e l'ampiezza della domanda.

La differenza con la causa di Ancona è evidente. In quel caso la libertà di vendere discendeva da una **risoluzione di diritto** prodotta dalla diffida e dal decorso del termine; nell'ordinanza n. 16999/2026 il recesso è stato comunicato con una **raccomandata**, e la Corte non dice che la diffida sia necessaria né che sia superflua. Il confronto suggerisce una cautela: la **diffida ad adempiere**, se le circostanze lo consentono, offre un percorso in cui il momento in cui il contratto si scioglie è documentato, e in cui la successiva vendita ha una giustificazione riconosciuta in giurisprudenza. La pronuncia n. 420/2026 non è dunque un precedente conforme sul recesso stragiudiziale, ma un termine di confronto sul **rimedio** alternativo.

Provvedimento	Esito	Principio enunciato
Cass. ord. n. 16999/2026	CASSAZIONE CON RINVIO	Il recesso ex art. 1385 c.c. non richiede clausola risolutiva espressa; presupposti da accertare dal giudice del rinvio.
Cass. ord. n. 29482/2025	CASSAZIONE CON RINVIO	La domanda con doppio della caparra o ritenzione come sola sanzione è recesso implicito, a prescindere dal nomen iuris.
Cass. sent. n. 4301/2026	ACCOGLIMENTO PARZIALE	Ritenzione della caparra e danni ulteriori non si cumulano: la domanda con danni integrativi è risoluzione ex art. 1453 c.c.
Cass. ord. n. 420/2026	RIGETTO DEL RICORSO	Risolto il contratto per diffida ad adempiere, la parte adempiente può vendere a terzi e trattenere la caparra.

05. Ricadute pratiche e profili sistematici

5.1 — Le ricadute pratiche per chi recede e per chi subisce il recesso

Per il promittente venditore, la prima indicazione è che la mancanza di una **clausola risolutiva espressa** non è un ostacolo insuperabile: se la caparra è stata effettivamente versata e l'inadempimento della controparte è grave, il **recesso** può essere esercitato. Conviene che la dichiarazione sia scritta e indichi l'inadempimento contestato, come la **raccomandata** del giugno 2011. Va poi verificata a monte la natura della somma: nella causa di Ancona i 80.000 euro erano stati definiti in origine **acconto**, e la loro qualificazione come caparra è stata operata dal giudice di primo grado. Solo una somma che è caparra consente di applicare l'art. 1385.

La seconda indicazione riguarda la strategia della domanda. Chi vuole trattenere la caparra deve limitare la pretesa risarcitoria a essa: se aggiunge la richiesta di **danni ulteriori**, la sua domanda sarà qualificata come risoluzione ex art. 1453 c.c. e la caparra non potrà più essere trattenuta senza **prova** del danno. La terza indicazione concerne i tempi: prima di vendere a terzi, è opportuno valutare se il

recesso sia sufficientemente solido, o se sia preferibile affiancarlo a una **diffida ad adempiere**. Per il promissario acquirente, il recesso può essere contestato non tanto sull'assenza di una clausola, che l'ordinanza ritiene irrilevante, quanto sull'esistenza o sulla gravità dell'inadempimento e sulla condotta della controparte; l'ordinanza non esamina, invece, se la mancata concessione del **mutuo** possa avere rilievo.

5.2 — Rilievi critici e cautele

La soluzione accolta è ragionevole, perché evita di caricare la caparra di formalismi che il testo dell'art. 1385 non prevede, ma non è priva di rischi. Un **rimedio** che non richiede clausole né diffide attribuisce a chi lo esercita una considerevole forza negoziale, e potrebbe essere usato per liberarsi di un affare divenuto meno conveniente sfruttando un **ritardo** di pagamento. Si tratta di un rischio che la pronuncia non affronta, ma che il sistema può presidiare con gli strumenti già disponibili: la verifica giudiziale della gravità dell'**inadempimento** rispetto all'interesse dell'altra parte e il controllo della condotta complessiva dei contraenti secondo **buona fede**, che nella causa di Ancona ha pesato sulla decisione di merito.

> **I caratteri distintivi del recesso ex art. 1385 c.c.**
>
> Il recesso con ritenzione della caparra confirmatoria non richiede una clausola risolutiva espressa: bastano l'accordo per la consegna di una caparra effettivamente corrisposta e un grave inadempimento della controparte. La legittimità del recesso, però, non è accertata dall'ordinanza n. 16999/2026, che cassa e rinvia; la ritenzione della caparra non si cumula con il risarcimento dei danni ulteriori; la liceità della vendita a terzi resta una questione aperta.

06. Conclusioni

L'ordinanza della Corte di cassazione n. 16999/2026 afferma con chiarezza un punto di diritto: il **recesso con caparra confirmatoria** ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c. non richiede una **clausola risolutiva espressa**, e il giudice di merito che ne subordina la legittimità a tale clausola viola la norma.

I **presupposti** sono l'accordo per la consegna di una **caparra effettivamente corrisposta** e il verificarsi di un **grave inadempimento** della controparte.

Il resto della vicenda è invece rimesso al **giudice del rinvio**. La Corte non accerta che l'inadempimento della promissaria fosse grave, non stabilisce che il recesso del giugno 2011 fosse valido, non decide sulla liceità della **vendita a terzi** e non esamina la risoluzione per **mutuo dissenso**: cassa in relazione ai motivi accolti e demanda alla Corte d'appello di Ancona una nuova valutazione dei presupposti del recesso e della **condotta delle parti**, con riferimento al momento in cui il recesso è stato esercitato. Per gli operatori la lezione è duplice: la clausola non è indispensabile, ma la solidità del recesso si gioca sui fatti.

Fonti Utilizzate

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 30 maggio 2026, n. 16999** — Il recesso del contraente adempiente con ritenzione della caparra non richiede una clausola risolutiva espressa; occorrono la caparra effettivamente corrisposta e un grave inadempimento, che il giudice di merito deve accertare insieme alla condotta delle parti. Cassa con rinvio alla Corte d'appello di Ancona; secondo, quarto e quinto motivo assorbiti. Esito: cassa. Punto: primo e terzo motivo, esame congiunto.
2. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 7 novembre 2025, n. 29482** — La domanda qualificata come risoluzione, con richiesta del doppio della caparra o della sua ritenzione come sola sanzione risarcitoria, è esercizio implicito del recesso ex art. 1385, comma 2, c.c.; se si chiedono anche danni ulteriori, la domanda è di risoluzione ex art. 1453 c.c. Rinvio alla Corte d'appello di Torino. Esito: cassa. Punto: primo motivo, § 5.
3. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15770** — La non essenzialità del termine non equivale a mancanza di termine e impone di valutare la gravità del ritardo, che è accertamento discrezionale del giudice di merito; il ritardo che supera ogni ragionevole limite di tolleranza consente la risoluzione ex art. 1453 c.c. Esito: rigetta. Punto: unico motivo, § 2.

4. **Cassazione civile, Sez. II, sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301** — La richiesta di danni ulteriori impedisce di ricondurre la domanda al recesso: la ritenzione della caparra e il risarcimento integrativo non si cumulano e, senza prova dei danni, non può essere dichiarato il diritto a trattenere la caparra. Cassazione parziale con rinvio alla Corte d'appello di Venezia. Esito: cassa. Punto: quarto motivo del ricorso principale.

5. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 8 gennaio 2026, n. 420** — Decorso inutilmente il termine della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., il contratto è risolto di diritto e la parte adempiente può vendere a terzi e trattenere la caparra. Esito: rigetta. Punto: secondo motivo, § 3.1.

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.