

Recesso con caparra confirmatoria: non serve clausola risolutiva

L'autosufficienza del rimedio ex art. 1385 c.c. nell'inadempimento del preliminare secondo Cass. n. 16999/2026

Bruno Taverniti Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 8 Settembre 2026 Lettura 12 min

Stato della questione e quadro aggiornato all'8 settembre 2026: La Suprema Corte consolida l'autonomia strutturale del recesso per inadempimento, ribadendo che la ritenzione della caparra confirmatoria non postula clausole risolutive espresse né preventive diffide formali.

Abstract (Italiano)

La pronuncia della Suprema Corte in esame (Cass. Civ., ord. n. 16999/2026) chiarisce un aspetto nodale delle patologie sinallagmatiche: **il recesso con caparra confirmatoria** non postula l'inserimento di una **clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c.** Nel caso di omesso versamento dell'acconto pattuito, la facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c., e di incamerare la caparra (o pretenderne il doppio), costituisce uno strumento di reazione all'inadempimento che prescinde dalle rigidità proprie della risoluzione ordinaria. Il provvedimento conferma, inoltre, la piena liceità dell'alienazione del bene a terzi successivamente all'esercizio legittimo del recesso, delineando il perimetro applicativo della caparra confirmatoria come istituto autosufficiente per la liquidazione forfettaria del danno e lo scioglimento del vincolo.

Abstract (English)

The Supreme Court ruling under review (Cass. Civ., ord. n. 16999/2026) clarifies a crucial aspect of synallagmatic pathologies: withdrawal with earnest money (caparra confirmatoria) does not require the inclusion of an express termination clause pursuant to Article 1456 of the Italian Civil Code. In the event of failure to pay the agreed advance, the right to withdraw from the contract under Article 1385, paragraph 2, of the Civil Code, and to retain the earnest money (or demand double), constitutes a reaction tool to non-performance that transcends the rigidities typical of ordinary termination. The order also confirms the full lawfulness of selling the asset to third parties subsequent to the legitimate exercise of the withdrawal, outlining the application scope of the

earnest money as a self-sufficient mechanism for the lump-sum settlement of damages and the dissolution of the contractual bond.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Autonomia del recesso:** L'esercizio del recesso ex art. 1385 c.c. non è subordinato alla presenza di una clausola risolutiva espressa, operando ex lege in presenza di inadempimento di non scarsa importanza.
- **Assenza di cumulo:** Il meccanismo della caparra confirmatoria osta alla richiesta congiunta di risarcimento del danno ulteriore secondo le regole ordinarie della risoluzione (art. 1453 c.c.).
- **Libertà di alienazione:** Esercitato validamente il recesso, il disponente riacquista la piena libertà giuridica di alienare il bene promesso in vendita a soggetti terzi, senza incorrere in profili di responsabilità.
- **Sindacato giudiziale:** Il giudice può qualificare d'ufficio la domanda di ritenzione della caparra come implicita istanza di recesso, nel rispetto della volontà sostanziale della parte adempiente.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di contratti a prestazioni corrispettive, l'esercizio del diritto di recesso con ritenzione della caparra confirmatoria (art. 1385, comma 2, c.c.) a fronte dell'inadempimento altrui costituisce un rimedio speciale e autosufficiente, che non richiede la pattuizione di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. e legittima, a seguito del suo perfezionamento, la successiva alienazione del bene a terzi.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. Civ. n. 16999/2026

La Suprema Corte di Cassazione civile, Sez. II, con l'ordinanza 30 maggio 2026, n. 16999¹, torna a perimetrare la disciplina della caparra confirmatoria nell'ambito delle patologie del **contratto preliminare di compravendita immobiliare**. La decisione offre l'occasione per ribadire un principio di

fondamentale rilievo applicativo: **il recesso con caparra confirmatoria** costituisce un rimedio legale perfetto e del tutto autosufficiente, la cui operatività non postula affatto la preventiva pattuizione di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., né l'inutile esperimento di gravosi formalismi di messa in mora o **diffide ad adempiere a fronte di un inadempimento grave e conclamato**.

Il contenzioso trae origine da una fattispecie paradigmatica della prassi negoziale: il promissario acquirente, a fronte della stipula di un preliminare con versamento di caparra confirmatoria, ometteva di corrispondere il programmato e rilevante **acconto prezzo alle scadenze convenute**, pretendendo di paralizzare il recesso del venditore. La Suprema Corte disarticola la tesi difensiva, riaffermando che il rimedio dettato dall'[art. 1385 c.c.](#) trova il proprio esclusivo presupposto oggettivo nella **gravità dell'inadempimento della controparte**.

Il provvedimento in esame assume altresì un peculiare valore nomofilattico nell'affrontare le conseguenze dinamiche del recesso sulla **successiva circolazione giuridica del bene**. Sciolto validamente il vincolo preliminare per effetto della dichiarazione stragiudiziale di recesso, il promittente venditore riacquista la **piena e incondizionata disponibilità del cespite**, potendo legittimamente **alienarlo a terzi senza incorrere in pretese risarcitorie** o addebiti di responsabilità contrattuale. L'ordinanza consolida così un orientamento volto ad assicurare certezza e celerità ai traffici immobiliari, preservando al contempo la rigorosa coerenza sistematica dell'istituto.

02. Il perimetro del recesso con caparra confirmatoria: autonomia e funzione

2.1 — La ratio dell'[art. 1385 c.c.](#)

La disciplina contemplata dal secondo comma dell'[art. 1385 c.c.](#) delinea una **fattispecie di scioglimento negoziale** con marcati caratteri di specialità. Lungi dal configurarsi quale mero recesso convenzionale ad nutum, il rimedio accordato alla parte non inadempiente integra una **risoluzione di diritto per giusta causa**, azionabile mediante una **dichiarazione recettizia stragiudiziale**. L'istituto della caparra confirmatoria assolve a una duplice funzione sinallagmatica: da un lato, funge da **garanzia preventiva per l'esecuzione** delle obbligazioni pattuite; dall'altro, realizza una **liquidazione forfettaria e preventiva del danno** cagionato dall'altrui inadempimento, sollevando la parte adempiente dall'**onere della prova in ordine al pregiudizio** effettivamente patito.

In questa prospettiva dogmatica si innesta l'insegnamento di Cassazione civile, Sez. II, sentenza 31 luglio 2023, n. 23209², la quale ha ribadito che il potere di sciogliersi dal vincolo contrattuale ai sensi dell'art. 1385 c.c. partecipa della natura dei rimedi caducatori generali ma se ne differenzia radicalmente quanto ai **presupposti procedurali e alle conseguenze economiche**. La parte che subisce l'inadempimento non è costretta a instaurare un giudizio di cognizione ordinaria per ottenere una pronuncia costitutiva di risoluzione, né è tenuta a esperire la **preventiva procedura monitoria di cui all'art. 1454 c.c.** Il recesso opera direttamente sul piano sostanziale, producendo l'**estinzione istantanea del vincolo primario** e cristallizzando le restituzioni.

2.2 — L'irrilevanza della clausola risolutiva espressa

Uno degli snodi ermeneutici più significativi chiariti dall'ordinanza n. 16999/2026 risiede nella netta recisione di qualsiasi cordone ombelicale tra la caparra confirmatoria e la previsione di **patti risolutivi convenzionali**. Nel contenzioso pervenuto al vaglio della Suprema Corte, la parte inadempiente pretendeva di paralizzare gli effetti del recesso eccependo la mancata pattuizione nel testo del contratto preliminare di una clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c. La tesi difensiva sosteneva, in sostanza, che in difetto di una specifica previsione contrattuale che sanzionasse la **decadenza dai termini di pagamento**, la facoltà di ritenere la caparra non potesse essere esercitata de plano dal promittente venditore.

I giudici di legittimità disattendono recisamente tale ricostruzione, confermando la **totale indipendenza strutturale dei due strumenti**. La clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. costituisce un patto accessorio mediante il quale le parti **sottraggono al giudice la valutazione circa la gravità** dell'inadempimento di una determinata prestazione, convenendo che la violazione di quello specifico obbligo legittimerà la risoluzione stragiudiziale del contratto a seguito della **dichiarazione di volersene avvalere**. Al contrario, il diritto di recesso con ritenzione della caparra confirmatoria trae il proprio fondamento direttamente dalla legge e non necessita di alcuna espressa abilitazione pattizia.

Tale impostazione trova piena consonanza nella giurisprudenza di merito. Significativa è la pronuncia del Tribunale civile di Latina, Sez. I, sentenza 9 dicembre 2025, n. 2098³, secondo cui l'art. 1385 c.c. non è una clausola di stile né una facoltà che richiede di essere contrattualmente dettagliata con riguardo a ogni singola obbligazione, bensì una **regola legale suppletiva e vincolante**: ove le parti abbiano convenuto la dazione di una caparra confirmatoria, ciascun contraente fedele è per ciò stesso investito del potere legale di provocare lo scioglimento di diritto del rapporto negoziale a fronte di qualsiasi inadempimento imputabile che rivesta **carattere di non scarsa importanza**.

La distinzione assume contorni ancor più marcati ove si considerino i diversi piani di operatività delle figure. Come puntualmente ribadito dalla Corte d'Appello civile di Roma, Sez. III, sentenza 20 aprile 2026, n. 3187⁴, mentre la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. disciplina esclusivamente la modalità di caducazione del contratto senza **predeterminare il quantum risarcitorio**, e la clausola penale ex art. 1382 c.c. quantifica il danno lasciando impregiudicata la scelta dei rimedi ordinari, la caparra confirmatoria fonde in un unico congegno lo scioglimento del vincolo e l'**integrale tacitazione del danno**. Pretendere l'innesto di una clausola risolutiva espressa significherebbe confondere il presupposto della risolubilità stragiudiziale con la disciplina pattizia delle inadempienze tipizzate, alterando la **fisionomia dell'autonomia privata**.

03. Mancato versamento dell'acconto e gravità dell'inadempimento

3.1 — Il vaglio della non scarsa importanza

Accertata l'inutilità di una clausola risolutiva espressa, il fulcro del controllo giudiziale si sposta sul **canone generale sancito dall'art. 1455 c.c.** Il recesso con ritenzione della caparra, pur configurandosi quale rimedio stragiudiziale, non tollera utilizzi pretestuosi: esso presuppone indefettibilmente che l'inadempimento addebitato alla controparte sia colpevole e rivesta una gravità tale da **compromettere l'equilibrio del programma contrattuale**. L'assenza di formalità preventive non esonera il recedente dal rischio che il giudice, adito in sede contenziosa, **ravvisi la scarsa importanza della violazione** e dichiari l'illegittimità dell'avvenuto scioglimento.

Nella fattispecie scrutinata dall'ordinanza n. 16999/2026, l'inadempimento contestato consisteva nel mancato pagamento di un **acconto sul prezzo pattuito pari a 220.000 euro** da corrispondersi entro un termine concordato, a fronte di una **caparra confirmatoria già versata pari a 80.000 euro**. L'omissione non riguardava dunque una frazione marginale degli impegni contrattuali, bensì una **provvista finanziaria di primaria rilevanza** concordata per consentire il differimento della stipula definitiva. La Suprema Corte ha ritenuto che tale rilevante inadempimento integrasse di per sé il presupposto oggettivo per l'esercizio del recesso ex art. 1385 c.c., rendendo priva di pregio la tesi difensiva sull'assenza di clausole risolutive espresse.

A tal riguardo assume rilievo il principio affermato da Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15770⁵, secondo cui nei contratti a prestazioni corrispettive la mancata corresponsione delle rate di acconto prezzo **altera in modo immediato e sostanziale il sinallagma funzionale**, rendendo del tutto superflua l'indagine sulla **natura essenziale del termine finale** di adempimento. La violazione degli obblighi di pagamento intermedi mina l'affidamento nella solvibilità del debitore e giustifica, di per sé sola, la **reazione caducatoria del contraente fedele**, senza che questi sia obbligato a procrastinare la propria tutela sino alla data prevista per la stipula definitiva.

3.2 — Qualificazione officiosa della domanda di ritenzione

La gestione processuale delle controversie in tema di caparra confirmatoria impone una **rigorosa interpretazione della domanda giudiziale**. Spesso le parti, nella formulazione delle conclusioni, confondono le nozioni giuridiche di recesso e di risoluzione per inadempimento, richiedendo promiscuamente la pronuncia di risoluzione del vincolo unitamente al riconoscimento del diritto di incamerare la somma versata. La giurisprudenza di legittimità ha da tempo chiarito che spetta al giudice qualificare la pretesa in base al suo **effettivo contenuto sostanziale**, prescindendo dalle espressioni formali adoperate dal difensore.

In continuità con quanto statuito da Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 3 gennaio 2024, n. 91⁶ e da Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 7 novembre 2025, n. 29482⁷, l'istanza con cui l'attore domanda di ritenere la caparra confirmatoria ricevuta (o di ottenerne il doppio) deve essere **intesa d'ufficio come esercizio dell'azione speciale di recesso** ex art. 1385 c.c., ancorché la domanda sia stata formalmente rubricata come risoluzione giudiziale. L'elemento distintivo e dirimente è la **limitazione della pretesa economica all'importo della caparra**: finché la parte non richiede la quantificazione dei danni subiti secondo i criteri ordinari dell'art. 1453 c.c., l'azione mantiene immutata la propria causa petendi legale e non incorre in alcuna **mutatio libelli preclusa dal codice di rito**.

3.3 — Il principio di non cumulabilità dei rimedi risarcitori

La scelta tra i rimedi caducatori messi a disposizione dall'ordinamento non ammette ibridazioni o commistioni processuali. Ove la parte adempiente decida di percorrere la via ordinaria della risoluzione giudiziale disciplinata dall'[art. 1453 c.c.](#), essa assume l'**onere integrale di allegare e dimostrare l'an e il quantum debeatur** del danno patito. Al contrario, quando si avvale della disciplina speciale ex art. 1385 c.c., il **recesso con caparra confirmatoria** opera come **ristoro convenzionale e forfettario** che prescinde da qualsiasi dimostrazione di pregiudizio reale, ma

preclude definitivamente la facoltà di domandare somme aggiuntive a titolo di **risarcimento del maggior danno**.

« **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.** »

Il divieto di sovrapposizione affonda le proprie radici nel principio enunciato dalla celebre pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione civile, sentenza 14 gennaio 2009, n. 553⁸. Il Supremo Consesso ha statuito l'**incompatibilità strutturale tra l'azione di risoluzione contrattuale** per inadempimento con richiesta di risarcimento del danno e l'azione di recesso con ritenzione della caparra. La parte che ha agito per la risoluzione ordinaria e il risarcimento dei danni effettivi non può, in corso di causa o nei successivi gradi di giudizio, mutare la propria domanda in recesso con ritenzione, poiché tale **conversione altererebbe irrimediabilmente l'oggetto del processo** e il regime probatorio su cui si è incardinato il contraddittorio.

La portata di questo rigido sbarramento è stata ribadita da Cassazione civile, Sez. II, sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301⁹, la quale ha evidenziato come l'ordinamento precluda il cumulo tra la ritenzione della somma versata e l'ulteriore liquidazione del pregiudizio economico. Come già illustrato nell'esame dei profili relativi a [caparra confirmatoria e divieto di cumulo risarcitorio](#), la **funzione soddisfattiva forfettaria della caparra consuma ogni pretesa risarcitoria** connessa all'inadempimento. Il contraente fedele deve operare a monte una scelta di strategia processuale e sostanziale: accontentarsi dell'introito immediato e certo garantito dalla caparra, oppure affrontare il rischio probatorio dell'azione risarcitoria per dimostrare **perdite patrimoniali di entità superiore**.

Nell'ordinanza n. 16999/2026 la Corte di Cassazione fa corretta applicazione di questa dicotomia. I promittenti venditori, a fronte dell'omesso versamento del programmato acconto di 220.000 euro, non hanno preteso di ottenere l'adempimento coattivo né risarcimenti ulteriori per il deprezzamento del cespite, ma hanno circoscritto la propria pretesa alla sola ritenzione della caparra confirmatoria di 80.000 euro originariamente percepita. Tale scelta processuale e sostanziale si colloca nell'alveo naturale tracciato dal legislatore: la reazione caducatoria ha operato di diritto, chiudendo ogni pendenza economica e **liberando definitivamente il bene dalla promessa di vendita**.

04. Gli effetti liberatori del recesso e la tutela dei terzi acquirenti

4.1 — Lo scioglimento immediato del vincolo giuridico

La **dichiarazione di recesso comunicata dal contraente fedele** produce l'effetto istantaneo di estinguere il programma obbligatorio nascente dal contratto preliminare. Sotto il profilo strutturale, l'atto unilaterale recettizio demolisce retroattivamente il vincolo primario: le prestazioni ancora dovute non sono più esigibili e sorge l'obbligo di **ripristinare lo status quo ante**, salvo quanto specificamente disposto in ordine alla ritenzione della caparra confirmatoria. Tale dinamica estintiva **opera ipso iure**, senza che sia necessario attendere una sentenza costitutiva dell'autorità giudiziaria, la quale assumerà semmai natura meramente dichiarativa e di accertamento dell'avvenuta caducazione stragiudiziale.

La Suprema Corte, con la sentenza 28 febbraio 2013, n. 5033¹⁰, ha evidenziato come l'istituto della caparra confirmatoria presupponga una **frattura definitiva del rapporto negoziale** dovuta a inadempimento colpevole: ove sussista tale violazione, l'esercizio del recesso consuma il vincolo contrattuale, impedendo alla controparte di **offrire tardivamente la prestazione omessa** o di ostacolare le successive determinazioni traslative del proprietario.

Un profilo di indubbio interesse pratico concerne la distinzione tra la ritenzione legittima della caparra e le ipotesi in cui l'efficacia del preliminare venga meno per il verificarsi di eventi indipendenti dall'inadempimento colpevole. Come approfondito nell'analisi su [condizione risolutiva e restituzione della caparra](#), qualora lo scioglimento contrattuale consegua all'avveramento di una clausola condizionale o a un'impossibilità oggettiva non imputabile, la caparra perde la propria funzione liquidatoria e deve essere integralmente restituita in ossequio alle regole dell'**indebito oggettivo**. Al contrario, nell'ipotesi regolata dall'art. 1385, comma 2, c.c., l'inadempimento grave e colpevole attribuisce **titolo definitivo e intangibile alla ritenzione** della dazione pecuniaria.

4.2 — Libertà di alienazione post-recesso: orientamenti a confronto

Uno dei motivi di ricorso più caparbiamente sostenuti dal promissario acquirente nel procedimento approdato a Cass. n. 16999/2026 mirava a **denunciare l'illiceità dell'avvenuta vendita dell'immobile a un terzo**. Il ricorrente sosteneva che il promittente venditore, alienando a terzi

l'appartamento di 49 metri quadrati sito in Falconara Marittima prima che fosse intervenuto un formale accertamento giudiziale della risoluzione, fosse incorso a sua volta in una grave violazione contrattuale e nei canoni di correttezza e buona fede, tale da giustificare la condanna al risarcimento dei danni o alla restituzione del doppio della caparra.

La Corte di Cassazione respinge fermamente tale argomentazione, chiarendo che chi recede legittimamente a fronte di un grave inadempimento altrui non deve richiedere alcun **previo placet giurisdizionale** per compiere atti di disposizione sul proprio patrimonio. Se così non fosse, il rimedio del recesso stragiudiziale verrebbe svuotato della sua precipua **funzione acceleratoria e deflattiva**, costringendo il proprietario a mantenere l'immobile indisponibile per l'intera durata di un lungo giudizio ordinario di cognizione, con gravissimo nocumento per la circolazione dei beni immobiliari.

Tale principio trova pieno allineamento con quanto ribadito da Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 8 gennaio 2026, n. 420¹¹ in tema di diffida ad adempiere e risoluzioni di diritto. L'ordinamento civile tutela la speditezza delle relazioni economiche: accertata la sussistenza di una causa legale o convenzionale di risoluzione stragiudiziale, il promittente alienante riacquista la **piena libertà dispositiva**. Il rischio economico e giuridico grava per intero sulla parte inadempiente, la quale non può pretendere di tenere vincolato un immobile dopo aver disatteso impegni finanziari determinanti per l'economia dell'affare.

Provvedimento	Orientamento	Principio nomofilattico applicato
Cass. ord. n. 16999/2026	FAVOREVOLE AL VENDITORE	Il recesso ex art. 1385 c.c. non richiede clausola risolutiva espressa e rende pienamente lecita la successiva alienazione a terzi del bene immobile promesso in vendita.
Cass. ord. n. 420/2026	ORIENTAMENTO CONFORME	Nei rimedi caducatori stragiudiziali, verificatosi l'effetto estintivo del vincolo preliminare, il promittente venditore riacquista la piena libertà di alienare il cespite a terzi.
Tesi difensiva promissario	RESPINTA DAL COLLEGIO	Pretesa subordinazione del recesso all'inserimento di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. e divieto di vendita a terzi prima del giudicato.

La ricostruzione operata dalla Cassazione garantisce la necessaria **stabilità ai terzi subacquirenti**. Il terzo che acquista un bene dal promittente venditore dopo che quest'ultimo ha intimato il recesso non commette alcun illecito e compie un atto traslativo pienamente valido ed efficace. Le vicende patologiche pregresse restano circoscritte alla sfera obbligatoria intercorsa tra le parti originarie del preliminare, senza che la parte inadempiente possa invocare tutele reali o rivendicare diritti di seguito incompatibili con la **natura meramente obbligatoria del contratto preliminare**.

05. L'incidenza della giurisprudenza pregressa e profili sistematici

5.1 — La natura liquidatoria forfettaria

L'inquadramento dogmatico offerto da Cass. n. 16999/2026 si inserisce in un solco interpretativo consolidato che valorizza la **causa concreta della dazione** della caparra. Come rilevato da Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 15 giugno 2020, n. 11466¹², la ritenzione della somma versata diviene priva di titolo e genera un **debito restitutorio ex art. 2033 c.c.** unicamente qualora si accerti giudizialmente che la dichiarazione di recesso sia stata esercitata in difetto dei suoi presupposti di legge o che l'inadempimento non fosse imputabile. Allorquando, invece, ricorrano gli estremi della colpevolezza e della gravità, il titolo all'incameramento risiede direttamente nella norma speciale, rendendo del tutto **irrilevante l'indagine sull'effettiva sussistenza di un pregiudizio patrimoniale** sofferto dalla parte adempiente.

Tale conformazione riflette la **natura cosiddetta bifasica dell'istituto**, mirabilmente descritta dal Tribunale civile di Milano, Sez. VII, sentenza 27 maggio 2025, n. 4296¹³. Nella fase fisiologica del rapporto obbligatorio, la caparra funge da prova tangibile della **serietà del consenso prestato** e anticipo sull'esecuzione delle prestazioni; nella fase patologica provocata dall'inadempimento altrui, essa si converte automaticamente in uno strumento di **auto-tutela satisfattiva** e di liquidazione forfettaria del danno da rottura dell'assetto sinallagmatico. Questa duplice natura esclude qualsiasi equiparazione della caparra confirmatoria a una clausola di riserva o a un termine di grazia.

5.2 — Rilievi critici sull'assetto sinallagmatico

Sebbene la soluzione recepita dal Supremo Collegio risponda a condivisibili esigenze di snellezza operativa nei rapporti contrattuali, essa sollecita una riflessione critica circa i **rischi di derive opportunistiche nella prassi** del commercio immobiliare. Il riconoscimento dell'autosufficienza del rimedio ex art. 1385 c.c., svincolato da clausole espresse e da diffide monitorie, attribuisce al promittente venditore una **leva negoziale formidabile**. Ove il mercato registri una **repentina ascesa dei valori immobiliari**, il venditore potrebbe essere tentato di sfruttare un ritardo nel versamento di un acconto per intimare immediatamente **il recesso con caparra confirmatoria**, incamerando la provvista e ricollocando prontamente il cespite a un prezzo maggiorato a favore di terzi.

Proprio per scongiurare simili distorsioni, l'ordinamento affida al giudice un **sindacato particolarmente penetrante** sulla sussistenza del requisito della non scarsa importanza dell'inadempimento ex art. 1455 c.c., da condursi secondo criteri oggettivi e soggettivi parametrati al **canone di buona fede oggettiva ex art. 1375 c.c.** Inoltre, qualora l'ammontare della caparra risulti manifestamente sproporzionato rispetto al valore economico complessivo dell'operazione, si pone il delicato tema della sua riducibilità giudiziale. Come evidenziato nell'approfondimento su [proporzionalità della caparra e sindacato di nullità](#), la giurisprudenza di legittimità ha ammesso un **controllo di adeguatezza causale** volto a prevenire approfittamenti usurari o squilibri contrattuali intollerabili.

I caratteri distintivi del recesso ex art. 1385 c.c.

Il rimedio della ritenzione della caparra confirmatoria non postula clausole risolutive espresse né diffide ad adempiere, richiedendo unicamente un inadempimento grave e colpevole. L'effetto caducatorio stragiudiziale è immediato e irrevocabile, precludendo domande di risarcimento del maggior danno e restituendo al venditore la piena disponibilità giuridica per alienare il bene a terzi.

Nel bilanciamento complessivo degli interessi in gioco, la scelta compiuta dall'ordinanza n. 16999/2026 merita piena condivisione. Il promissario acquirente che trascura di versare acconti di entità ragguardevole non può invocare pretestuose omissioni contrattuali per bloccare la disponibilità materiale e giuridica del bene in capo al proprietario. L'**autosufficienza dell'art. 1385 c.c. presidia l'affidamento** contrattuale e garantisce che la patologia generata dalla colpa del compratore non si traduca in un ingiusto pregiudizio per il venditore adempiente.

06. Conclusioni

L'ordinanza della Cassazione civile n. 16999/2026 offre un approdo interpretativo di **notevole nitore sistematico**, componendo in modo armonico i profili strutturali e dinamici della tutela contrattuale. La pronuncia ribadisce con autorevole fermezza che **il recesso con caparra confirmatoria** costituisce un rimedio legale speciale autosufficiente, imperniato unicamente sul canone generale della non scarsa importanza dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. Pretendere l'innesto di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. o l'inutile decorso di una diffida ex art. 1454 c.c. contrasterebbe con la precisa scelta legislativa di dotare i contraenti di un **meccanismo rapido, stragiudiziale e forfettario** di composizione del danno.

Sotto il profilo operativo, la decisione conferisce una **salda certezza agli operatori economici e al ceto notarile** nella gestione delle patologie del contratto preliminare di vendita immobiliare. Una volta perfezionatosi lo scioglimento stragiudiziale del vincolo obbligatorio per effetto del recesso intimato dalla parte adempiente, il promittente venditore non resta ostaggio della controversia insorta con il promissario compratore. Egli riacquista la **piena titolarità dispositiva del cespite** e può lecitamente procedere all'alienazione in favore di terzi acquirenti, senza dover attendere i lunghi tempi del giudizio di accertamento e senza incorrere in profili di responsabilità.

In conclusione, la linea nomofilattica tracciata dalla Suprema Corte **tutela la fluidità dei traffici e l'affidamento** delle parti contraenti, preservando al contempo il necessario rigore selettivo demandato all'autorità giudiziaria circa la reale consistenza dell'inadempienza addebitata. L'equilibrio tra immediatezza dell'autotutela e garanzia del controllo giurisdizionale ex post rappresenta il tratto qualificante dell'art. 1385 c.c., confermandone la centralità quale presidio fondamentale di **stabilità ed efficienza dei rapporti negoziali**.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1385 cod. civ.](#) — Disciplina della caparra confirmatoria, diritto di recesso e liquidazione forfettaria del danno.



[Art. 1453 cod. civ.](#) — Risolubilità del contratto per inadempimento e preclusione tra rimedi contrattuali.

[Art. 1454 cod. civ.](#) — Diffida ad adempiere e presupposti della risoluzione stragiudiziale di diritto.

[Art. 1455 cod. civ.](#) — Parametro di non scarsa importanza dell'inadempimento nei contratti a prestazioni corrispettive.

[Art. 1456 cod. civ.](#) — Struttura ed effetti della clausola risolutiva espressa pattuita dalle parti.

[Art. 1457 cod. civ.](#) — Termine essenziale per una delle parti e risoluzione automatica per decorso del termine.

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 30 maggio 2026, n. 16999** — L'esercizio del recesso con ritenzione della caparra confirmatoria non richiede la pattuizione di una clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. e rende pienamente lecita la successiva alienazione a terzi dell'immobile.
2. **Cassazione civile, Sez. II, sentenza 31 luglio 2023, n. 23209** — Il recesso ex art. 1385 c.c. integra uno strumento di risoluzione di diritto per giusta causa azionabile stragiudizialmente a fronte di un inadempimento grave e colpevole.
3. **Tribunale civile di Latina, Sez. I, sentenza 9 dicembre 2025, n. 2098** — La caparra confirmatoria opera quale rimedio legale autonomo che attribuisce il potere di caducazione del contratto senza necessità di pattuire clausole espresse per ogni obbligazione.
4. **Corte d'Appello civile di Roma, Sez. III, sentenza 20 aprile 2026, n. 3187** — Distinzione tra clausola risolutiva espressa, clausola penale e caparra confirmatoria sotto il profilo dell'onere probatorio e della liquidazione del pregiudizio contrattuale.
5. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15770** — Nel contratto preliminare il mancato versamento degli acconti prezzo pattuiti incide direttamente sul sinallagma funzionale, integrando grave inadempimento a prescindere dall'essenzialità del termine.



6. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 3 gennaio 2024, n. 91** — Potere del giudice di qualificare d'ufficio la domanda giudiziale come recesso ex art. 1385 c.c. ove la parte limiti la richiesta economica alla sola ritenzione della caparra versata.
7. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 7 novembre 2025, n. 29482** — La domanda di ritenzione della caparra confirmatoria manifesta la volontà sostanziale di avvalersi del rimedio speciale di legge, senza incorrere in inammissibile mutatio libelli.
8. **Cassazione civile, Sez. Unite, sentenza 14 gennaio 2009, n. 553** — Incompatibilità strutturale e divieto di fungibilità tra azione di risoluzione contrattuale con risarcimento del danno ordinario e recesso con ritenzione della caparra confirmatoria.
9. **Cassazione civile, Sez. II, sentenza 25 febbraio 2026, n. 4301** — Divieto assoluto di cumulare la ritenzione della caparra confirmatoria con la liquidazione di ulteriori danni risarcitori derivanti dall'inadempimento.
10. **Cassazione civile, Sez. II, sentenza 28 febbraio 2013, n. 5033** — Il recesso con caparra confirmatoria presuppone l'inadempimento colpevole e ne determina la definitiva risoluzione stragiudiziale, distinguendosi dalle fattispecie di scioglimento non imputabile con obbligo restitutorio.
11. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 8 gennaio 2026, n. 420** — Nei rimedi caducatori stragiudiziali, verificatosi l'effetto risolutivo di diritto, il venditore è pienamente legittimato a disporre del bene a favore di terzi acquirenti.
12. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 15 giugno 2020, n. 11466** — La ritenzione della caparra diviene sine titolo con obbligo restitutorio solo qualora sia accertata l'illegittimità del recesso o la non imputabilità dell'inadempimento.
13. **Tribunale civile di Milano, Sez. VII, sentenza 27 maggio 2025, n. 4296** — La natura bifasica della caparra confirmatoria garantisce l'adempimento nella fase fisiologica e liquida in via forfettaria e preventiva il danno nella fase patologica.



Bruno Taverniti

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico



Metodo Giuridico

Ius et Ratio

ISSN 3103-7305

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