

Preliminare con consegna anticipata: caparra e indennità

La Corte di Cassazione chiarisce che il recesso con caparra confirmatoria non preclude l'indennità per il godimento dell'immobile, ordinanza n. 24687/2026

Bruno Taverniti Diritto Civile 06 Ottobre 2026 Lettura 8 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 6 ottobre 2026: La giurisprudenza di legittimità consolida la cumulabilità tra ritenzione della caparra confirmatoria e ripetizione dei frutti per occupazione anticipata ex art. 2033 c.c.

Abstract (Italiano)

La Corte di Cassazione Civile, con l'ordinanza n. 24687 del 18 agosto 2026, consolida il principio secondo cui, nell'ipotesi di contratto preliminare con consegna anticipata dell'immobile, il promittente venditore che esercita il recesso per inadempimento del promissario acquirente ha diritto non solo a ritenere la caparra confirmatoria versata ex art. 1385 c.c., ma anche a percepire l'indennità per l'occupazione anticipata del cespite. Qualificando la pattuizione nello schema del contratto misto a prevalenza del preliminare, il collegio stabilisce che la retroattività della caducazione contrattuale priva di titolo la detenzione ab origine, radicando l'obbligazione restitutoria sui canoni generali dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. quale ripetizione dei frutti, insensibile alla gratuità del comodato e all'effettiva utilizzazione materiale del fabbricato.

Abstract (English)

The Italian Court of Cassation, in civil order no. 24687/2026, establishes that upon termination by withdrawal of a preliminary sale agreement with anticipatory handover of the property due to the buyer's breach, the seller is entitled both to forfeit the confirmatory deposit under Article 1385 of the Italian Civil Code and to obtain an occupation indemnity for the intertemporal enjoyment of the asset. Characterizing the agreement as a mixed contract governed by the predominant rules of sale, the Court affirms that the retroactive effect of termination deprives the detentio of legal cause ex tunc, triggering restitution obligations under Article 2033 of the Civil Code as recovery of fruits,

regardless of the initial gratuitous nature of the loan or whether the buyer actually inhabited the premises.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Natura di contratto misto:** La convenzione di consegna anticipata si salda funzionalmente alla promessa di vendita, trovando disciplina prevalente nelle norme della compravendita.
- **Efficacia ex tunc del recesso:** Lo scioglimento contrattuale travolge retroattivamente la giustificazione causale della detenzione materiale a far data dalla consegna.
- **Natura restitutoria ex art. 2033 c.c.:** L'indennità per il godimento del cespite costituisce restituzione di frutti civili per indebito oggettivo e non risarcimento del danno contrattuale.
- **Cumulabilità con la caparra:** La ritenzione della caparra confirmatoria ristora il mancato perfezionamento del definitivo, mentre l'indennizzo ripete l'utilità economica indebita.
- **Irrilevanza dell'inabitabilità:** L'obbligo pecuniario sorge per la mera disponibilità oggettiva dell'immobile conseguita con le chiavi, prescindendo dall'uso personale.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

*Il contratto preliminare di vendita immobiliare con consegna anticipata del cespite al promissario compratore integra un contratto misto, la cui causa scaturisce dalla fusione delle cause tipiche del preliminare e del comodato precario; in ragione dell'unitarietà funzionale dell'operazione economica, la fattispecie trova la propria disciplina prevalente in quella della compravendita, con conseguente applicazione degli effetti restitutori di cui all'art. 1458 c.c. Ne consegue che, a seguito del recesso legittimamente esercitato dal promittente alienante per inadempimento del promissario acquirente, quest'ultimo è tenuto sia alla restituzione dell'immobile sia alla corresponsione dei frutti maturati per l'anticipato godimento del bene ai sensi dell'art. 2033 c.c., vertendosi in tema di *condictio indebiti ob causam finitam*. La natura gratuita della consegna originaria non esclude tale obbligo restitutorio, il quale sorge per effetto della caducazione retroattiva della causa della detenzione, prescinde dalla prova di un danno contrattuale ed è pienamente cumulabile con la ritenzione della caparra confirmatoria pattuita ex art. 1385 c.c.*

01. Inquadramento della fattispecie e genesi del contenzioso

1.1 — Il contrasto tra recesso per inadempimento ed esecuzione specifica

Nella prassi degli affari immobiliari, la stipulazione di un **preliminare con consegna anticipata** costituisce una scelta contrattuale ampiamente diffusa, concepita per consentire al futuro compratore di entrare tempestivamente nella disponibilità dell'alloggio, predisporre i necessari lavori di finitura o trasferirvi i propri arredi prima del definitivo trasferimento di proprietà. Tale assetto negoziale, pur rispondendo a evidenti esigenze di flessibilità economica, presenta intrinseche criticità operative qualora la sequenza degli impegni contrattuali venga interrotta dalla mancata stipulazione dell'atto traslativo notarile.

La vicenda sottoposta al sindacato di legittimità nasce dalla conclusione di una **promessa di vendita immobiliare** avente a oggetto un immobile residenziale, perfezionata tra un'impresa individuale venditrice e una promissaria compratrice nel febbraio 2018, con pattuizione di una **caparra confirmatoria versata** pari a quarantamila euro e formale consegna anticipata delle chiavi nel settembre del medesimo anno. Nonostante i successivi accordi di proroga del rogito e la disponibilità manifestata dal venditore a costituire un deposito fiduciario notarile a garanzia di modesti interventi edili, la promissaria compratrice si sottraeva ingiustificatamente alla conclusione del contratto definitivo nel maggio 2019, adducendo pretesi difetti del tetto e lievi **difformità catastali** riguardanti due lucernari.

A fronte dell'ingiustificato rifiuto di addivenire alla compravendita, il promittente alienante agiva dinanzi al Tribunale di Milano chiedendo l'accertamento della **legittimità del recesso contrattuale** ai sensi dell'[art. 1385, comma 2, del codice civile](#), con diritto a ritenere definitivamente la caparra percepita e a ottenere il risarcimento dei danni da occupazione illegittima. Costituendosi in giudizio, la controparte invocava l'eccezione di inadempimento ex [art. 1460 del codice civile](#) ed esperiva domanda riconvenzionale di esecuzione in forma specifica ex [art. 2932 del codice civile](#), subordinata alla rimozione dei difetti o alla riduzione del corrispettivo convenuto.

1.2 — La valutazione comparativa e la pronuncia di secondo grado

L'istruttoria tecnica esperita in sede di accertamento preventivo smentiva la gravità delle rimozioni mosse dalla compratrice: i vizi accertati risultavano di portata irrisoria, del tutto eliminabili con una spesa quantificata in euro 2.590,00, mentre la divergenza catastale per i lucernari non pregiudicava la **commerciabilità giuridica del cespite** ed era già stata sanata. Il Tribunale prima e la Corte d'Appello di Milano poi dichiaravano pertanto la prevalenza dell'**inadempimento della promissaria acquirente**, confermando la piena validità del recesso azionato dal venditore, la ritenzione della caparra e la condanna al pagamento di euro 19.000,00 a titolo di indennità per l'**anticipata occupazione dell'immobile**.

Nel ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, la ricorrente contestava la mancata **valutazione comparativa dei reciproci inadempimenti** e sosteneva che l'immissione anticipata nel cespite configurasse un **comodato gratuito autonomo**, insuscettibile di dar luogo a indennizzi, viepiù in ragione del dedotto stato di inabitabilità dei locali. Con l'ordinanza n. 24687 del 18 agosto 2026, la Corte di Cassazione Civile¹ ha rigettato integralmente l'impugnazione, statuendo la piena compatibilità tra la ritenzione della caparra e l'indennità per il pregresso godimento materiale.

02. La qualificazione causale: preliminare con consegna anticipata e comodato

2.1 — Contratto misto versus collegamento negoziale accessorio

Sotto il profilo dommatico, la figura del **preliminare con consegna anticipata** postula una precisa qualificazione della relazione giuridica intercorrente tra la promessa obbligatoria di vendita e la materiale dazione del fabbricato. La giurisprudenza di legittimità ha da tempo chiarito che l'anticipazione della consegna non integra una produzione anticipata degli effetti reali del trasferimento, bensì attribuisce al promissario acquirente una **mera detenzione qualificata** del bene esercitata nell'interesse proprio, la cui scaturigine contrattuale si modella sullo schema tipico del comodato precario.

Nell'ordinanza in esame, i giudici di piazza Cavour hanno ribadito che l'operazione contrattuale dà vita a un **contratto misto unitario**, in cui convergono le funzioni tipiche del preliminare e del comodato;

stante l'inscindibile **collegamento negoziale funzionale** e la preminenza dell'interesse traslativo, la disciplina applicabile è quella del contratto prevalente, ossia la **disciplina della compravendita**. Come evidenziato in un precedente [approfondimento sul preliminare con effetti anticipati e indennità di occupazione](#), la caducazione del vincolo principale per fatto imputabile all'acquirente demolisce ogni pretesa di conservare la detenzione o di opporre la gratuità originaria del titolo di godimento.

2.2 — L'inapplicabilità del limite dell'esecuzione continuata ex art. 1458

C.C.

La difesa della promissaria acquirente aveva prospettato una tesi tesa a paralizzare la retroattività degli effetti restitutori, invocando il secondo comma dell'[art. 1458 del codice civile](#) in materia di **contratti a esecuzione continuata** o periodica. Secondo tale prospettazione, l'**insensibilità del comodato** rispetto alla risoluzione avrebbe comportato che le prestazioni di godimento pregresse non potessero essere travolte dal recesso, lasciando immutata la gratuità dell'occupazione goduta nel tempo.

Tale ricostruzione è stata recisamente disattesa dalla Suprema Corte in continuità con il consolidato principio enunciato dalla Cassazione Civile². L'**unitarietà della causa mista** esclude che il godimento anticipato possa essere astratto dal complessivo programma economico: il fallimento della stipula definitiva travolge l'intero regolamento pattizio con **efficacia retroattiva del recesso**, privando di causa giustificativa ogni prestazione eseguita e determinando la **caducazione del titolo negoziale** con l'obbligo di reintegrare integralmente la posizione patrimoniale del promittente alienante.

03. Recesso, caparra confirmatoria e ripetizione dei

frutti ex art. 2033 c.c.

Nel preliminare con consegna anticipata, l'indennità per il pregresso godimento materiale dell'immobile discende dalla caducazione ex tunc del titolo contrattuale: trattandosi di ripetizione di frutti per indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., l'obbligazione ha natura squisitamente restitutoria e non risarcitoria, risultando pienamente cumulabile con la ritenzione della caparra confirmatoria incamerata dal promittente venditore a ristoro dell'inadempimento all'obbligo di contrarre.

3.1 — La duplicità causale: risarcimento contrattuale versus ripetizione dell'indebito

Il punto nodale della motivazione risiede nella netta demarcazione tra le rispettive funzioni assolute dalla **caparra confirmatoria trattenuta** e dall'indennità dovuta per il godimento dell'immobile. La caparra confirmatoria pattuita ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c. costituisce una **predeterminazione forfettaria del danno** patito dalla parte fedele al contratto per la **mancata esecuzione del definitivo**, esauendo ogni ulteriore istanza di risarcimento del danno derivante dall'inadempimento dell'obbligazione di stipulare il definitivo.

Tuttavia, come sancito dall'autorevole orientamento della Cassazione Civile³, il danno o l'indennizzo scaturente dall'occupazione illegittima dell'immobile discende da un **fatto illecito autonomo**, ravvisabile nella protratta detenzione dell'immobile divenuta priva di titolo a seguito del recesso. Ne discende la piena **cumulabilità dei rimedi**: l'incameramento della caparra non consuma il diritto del proprietario a esigere il pagamento dell'indennità per l'intero arco temporale intercorso dall'immissione in possesso fino all'effettivo rilascio.

3.2 — I contorni operativi della *condictio indebiti ob causam finitam*

La qualificazione dell'indennità di occupazione come obbligazione restitutoria trova conferma nella disciplina dell'indebito oggettivo dettata dall'[art. 2033 del codice civile](#). In presenza di un **preliminare con consegna anticipata** dissolto per recesso, si configura una tipica **condictio indebiti ob causam finitam**: venuta meno la causa giustificativa della disponibilità materiale, l'ordinamento impone di

ripristinare lo *status quo ante* mediante la retrocessione della cosa e la **ripetizione dei frutti civili** generati dal godimento interinale.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che tale prestazione restitutoria possiede una **natura squisitamente restitutoria** e non risarcitoria, operando secondo le regole dell'**indebito oggettivo**. Come stabilito dalla Cassazione Civile⁴, l'obbligo di corrispondere i frutti per l'anticipato godimento grava sul promissario acquirente persino nelle ipotesi in cui la risoluzione contrattuale sia addebitabile alla colpa del venditore, giacché il rimedio risponde al principio primario che vieta di trattenere utilità patrimoniali prive di fondamento contrattuale.

04. Rilievi sistematici, profili probatori e riflessi operativi

4.1 — Onere di allegazione, inabitabilità e disponibilità materiale oggettiva

Un aspetto processuale di primario rilievo affrontato nell'ordinanza n. 24687 del 2026 concerne l'eccezione formulata dalla promissaria acquirente circa l'**inabitabilità materiale dell'appartamento**, addotta per contestare la quantificazione dell'indennizzo. La Suprema Corte ha ribadito l'inammissibilità di difese fondate sul mancato uso continuativo: ai fini della debenza dei frutti, ciò che rileva è la **disponibilità materiale esclusiva** assicurata dalla **consegna delle chiavi**, la quale spoglia il promittente alienante del godimento e della possibilità di locare o alienare il bene a terzi.

Anche laddove l'immobile versi in condizioni manutentive imperfette o sia privo del certificato di agibilità, la persistenza della detenzione nelle mani del promissario giustifica la condanna restitutoria. L'indennità prescinde dall'effettivo pernottamento nell'alloggio e si ancora al **valore d'uso oggettivo** sottratto al legittimo proprietario, parametrato sui criteri del **canone di locazione ordinario**, precludendo all'occupante di trarre vantaggio dalla propria condotta ostruzionistica.

4.2 — La quantificazione del valore d'uso e la ripartizione contabile della dazione

Sul piano operativo, la corretta gestione del contenzioso in tema di **preliminare con consegna anticipata** impone una rigorosa distinzione probatoria tra le diverse somme versate nel corso della trattativa. Come chiarito dalla sentenza della Cassazione Civile⁵, l'effetto di ritenzione forfettaria ex art. 1385 c.c. riguarda unicamente le somme convenzionalmente pattuite per iscritto a titolo di caparra confirmatoria, mentre le ulteriori rate corrisposte quale **acconto sul prezzo** soggiacciono al regime di restituzione dell'indebito, potendo essere poste in **compensazione dei crediti** restitutori o risarcitori del venditore.

La stima economica dell'indennità per il godimento dell'immobile viene ordinariamente condotta dai giudici di merito parametrando il valore al **canone di locazione di mercato** desumibile dai valori ufficiali dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** o dalle perizie dell'accertamento tecnico preventivo. Tale liquidazione equitativa assicura la piena reintegrazione della sfera patrimoniale del venditore, garantendo un assetto equilibrato e conforme a giustizia nei casi di scioglimento della promessa di vendita.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1385 del Codice Civile](#) — Disciplina della caparra confirmatoria e facoltà di recesso della parte adempiente.

[Art. 1458 del Codice Civile](#) — Effetti della risoluzione per inadempimento ed efficacia retroattiva tra le parti.

[Art. 2033 del Codice Civile](#) — Indebito oggettivo e obbligo di restituzione delle prestazioni e dei frutti.

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

Giurisprudenza citata

1. [\[[^]1\] Cassazione Civile, Ordinanza n. 24687 del 18 agosto 2026](#) — (ad. 17 giugno 2026) — Risoluzione per recesso del preliminare ad effetti anticipati, ritenzione della

caparra confirmatoria e spettanza dell'indennità di occupazione ex art. 2033 c.c. Esito: rigetta il ricorso (in parte inammissibile e in parte infondato). Punto: par. 3.

2. **[^2] Cassazione Civile, Ordinanza n. 5891 del 5 marzo 2024** — (ud. 28 febbraio 2024) — Preliminare con consegna anticipata, contratto misto e inapplicabilità della deroga per contratti a esecuzione continuata ex art. 1458 c.c. Esito: dichiara inammissibile il ricorso. Punto: par. 10.
3. **[^3] Cassazione Civile, Ordinanza n. 5201 del 27 febbraio 2025** — (ad. 18 febbraio 2025) — Autonomia dell'illecito da mancato rilascio e cumulabilità tra caparra confirmatoria e indennità di occupazione dall'immissione in possesso. Esito: accoglie in parte il ricorso incidentale e rigetta il principale con rinvio. Punto: par. 4.
4. **[^4] Cassazione Civile, Ordinanza n. 35280 del 30 novembre 2022** — (ad. 6 maggio 2022) — Natura restitutoria e non risarcitoria dell'obbligo di corrispondere i frutti per anticipato godimento ex art. 2033 c.c. e irrilevanza dell'inabitabilità. Esito: rigetta il ricorso. Punto: par. 6.
5. **[^5] Cassazione Civile, Sentenza n. 428 dell'8 gennaio 2026** — (ud. 27 novembre 2025) — Riqualficazione della domanda di risoluzione in recesso ex art. 1385 c.c., necessaria distinzione tra caparra e acconti prezzo e stima del valore locativo. Esito: accoglie parzialmente con rinvio. Punto: par. 5.1.1.



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.