

Caparra confirmatoria, caparra penitenziale, penale: la differenza

Inviato da Nicola Tartaglia
sabato 04 giugno 2016

Cos'è la caparra confirmatoria e che differenze ci sono con la caparra penitenziale e con la penale? Quando si definisce un contratto, tra le clausole alle quali l'acquirente e il venditore dovrebbero prestare attenzione ci sono quelle dedicate all'esborso di una cifra a tutela dell'inadempimento o di tutela per il recesso. Non tutti sanno che esiste una differenza tra la caparra confirmatoria e l'acconto, ad esempio, e si tratta di una differenza rilevante, che vi invitiamo però ad approfondire nel nostro articolo dedicato (leggi anche [Acconto o caparra confirmatoria: qual è la differenza?](#)). Oggi parleremo invece delle differenze che sussistono tra la caparra confirmatoria, la caparra penitenziale e la penale.

Caparra Confirmatoria La caparra confirmatoria [1] consiste in una somma di danaro o ad una serie di «cose fungibili» che al momento della conclusione di un contratto viene pagata dal compratore al venditore. Nel caso di conferma dell'acquisto l'acquirente pagherà al venditore il resto del prezzo pattuito, mentre qualora si verifichi un inadempimento si possono presentare 2 ipotesi: · qualora l'inadempimento dovesse verificarsi da parte del compratore, allora il venditore può trattenere la caparra; · qualora, invece, l'inadempimento si dovesse verificare ad opera del venditore, allora l'acquirente ha diritto ad avere indietro il doppio della cifra corrisposta a titolo di caparra confirmatoria. Si badi che per entrambi questi casi non si prevede che si debba provare il danno subito, la caparra in caso di inadempimento è cioè comunque dovuta. Qualora una delle due Parti ritenesse di aver subito danni superiori all'ammontare della caparra, allora in quel caso dovrà dimostrare quali siano tali danni e richiederne il pagamento in un procedimento specifico [2]. La parte non inadempiente può comunque decidere di non esercitare il diritto di recesso, optando piuttosto per l'esecuzione o la risoluzione del contratto.

Caparra Penitenziale La caparra penitenziale [3] presenta una differenza rispetto alla caparra confirmatoria. In questo caso difatti la somma che viene corrisposta dal compratore al venditore non rappresenta una somma a cautela dell'inadempimento, ma costituisce un corrispettivo per l'attribuzione ad una delle due Parti della facoltà di recesso dal rapporto anche in maniera unilaterale, anche in assenza cioè dell'accordo dell'altra Parte [4]. Nella pratica la caparra penitenziale si utilizza quando le due parti vogliono concordare sin da subito sulla possibilità di poter recedere dal contratto, sapendo sin dal principio quanto costerà questa scelta. Tornando all'esempio del compratore e del venditore, se il contratto prevede una caparra penitenziale il compratore prevede che versando una certa somma (a titolo appunto di caparra penitenziale) possa recedere unilateralmente dal contratto entro una certa data. Si presentano quindi 3 condizioni: · Se l'acquirente non recede il prezzo della caparra sarà decurtato dal prezzo di acquisto; · Se l'acquirente recede perderà la caparra penitenziale; · Se il venditore recede allora l'acquirente potrà richiedere il doppio della caparra versata. Come si vede, da un punto di vista operativo, non vi sono grandi differenze rispetto alla caparra confirmatoria, la vera distinzione difatti sta negli effetti che l'istituto genera: in caso di caparra penitenziale, la parte adempiente, difatti, non ha facoltà di richiedere né il maggior danno, né l'esecuzione del contratto. Si distingue inoltre dalla clausola penale, perché prevede, a differenza di quest'ultima, la corresponsione di una somma (o di cose fungibili) in precedenza.

La clausola penale La clausola penale o semplicemente la penale [5] può sussistere anche in presenza di un acconto o di una caparra confirmatoria e si sostanzia in una somma che una Parte è obbligata a pagare all'altra nel caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento (si pensi ad esempio ad una consegna ritardata, o ad un servizio telefonico reso nella maniera errata e difforme dalla carta dei servizi). La parte creditrice non deve provare il danno, ma deve dimostrare la sussistenza di un inadempimento da parte del debitore. Come per la caparra penitenziale la presenza di una clausola penale generalmente esclude la possibilità di un rimborso maggiore, a meno che tale possibilità non venga esplicitamente prevista nel contratto. In quest'ultimo caso il creditore non dovrà dimostrare solo l'inadempimento ma anche il danno causato. [1] art. 1385 cod.civ. [2] art. 1223 cod. civ. [3] art. 1386 cod.civ. [4] Cass. Sent. n. 6577/1988 [5] art. 1382 cod.civ. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**