

## **COS'E' LA CAPARRA ?**

### **CHE DIFFERENZE CI SONO FRA CAPARRA CONFIRMATORIA E CAPARRA PENITENZIALE?**

Nel Diritto Civile Italiano, **la Caparra è una somma di denaro o una quantità d'altre cose fungibili, versata a titolo di reciproca e mutua garanzia dell'esatto adempimento del contratto ovvero come corrispettivo per il caso di recesso dal contratto.**

La sua funzione è quindi quella di **prevedere una sorta di risarcimento immediato** nel caso di inadempienza contrattuale e in caso di adempimento (quindi mantenimento esatto dei patti concordati) deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta.

Al momento della redazione della Proposta di Acquisto e successivamente, alla sottoscrizione del Preliminare di Compravendita (Compromesso), le parti pattuiscono che una versi all'altra una **somma di denaro a titolo di Caparra, con funzioni ed effetti diversi a seconda che si tratti di Caparra Confirmatoria o Caparra Penitenziale**, di differente natura rispetto alla Clausola Penale.

Vediamo **quali sono le differenze**, partendo dalle norme previste dal codice civile, che regola i due tipi di Caparra previste agli **artt. 1385 (Confirmatoria) e 1386 (Penitenziale)**.

#### **CAPARRA CONFIRMATORIA**

La Caparra Confirmatoria **ha lo scopo di garantire l'adempimento delle prestazioni contrattuali**, costituendo allo stesso tempo un anticipo sul risarcimento in caso di inadempimento.

Più precisamente, nel caso in cui **le parti** eseguano correttamente le loro prestazioni, le stesse **hanno la facoltà di stabilire se restituirla a chi l'ha versata o imputarla a titolo di acconto prezzo**; nel caso di inadempimento, invece, la **funzione risarcitoria** della Caparra è regolata dall'art. 1385 c.c. in relazione al soggetto inadempiente.

Se, infatti, **se chi non adempie alla propria prestazione è chi ha versato la Caparra, l'altra parte ha diritto a trattenerla**, esercitando il diritto di recesso dal contratto, qualora si ritenga così risarcito del danno subito.

**Se al contrario, ad essere inadempiente è colui che ha ricevuto la Caparra, la controparte ha diritto di recedere** dal contratto ed esigere un importo pari al doppio di quella versato, al fine di reintegrare il danno subito.

In entrambi i casi **la parte adempiente può, in alternativa, decidere di far valere la risoluzione del contratto e di chiedere il risarcimento del danno**, indipendentemente

dall'importo della Caparra che potrà essere imputata in conto risarcimento o eventualmente da questo scomputata, in base all'esito del giudizio che il danneggiato dovrà intentare per l'accertamento e la quantificazione del danno.

### **CAPARRA PENITENZIALE**

Al momento della stipula del contratto è possibile anche prevedere il versamento di una Caparra Penitenziale, in caso di recesso dal contratto di una delle parti; **la differenza con la Caparra Confirmatoria, pertanto, è nella causa**, cioè nel fatto che la Confirmatoria è prevista in caso di inadempimento contrattuale mentre la Penitenziale in caso di esercizio – ove legittimato – del diritto di recesso.

La Caparra Penitenziale, dunque, è **il corrispettivo del recesso, cioè il Prezzo che una parte deve sopportare per esercitare un diritto** che, in ogni caso, pregiudica le aspettative dell'altra nella stabilità del contratto.

Secondo il dettato dell'art. 1386, se nel contratto viene stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la Caparra **ha la sola funzione di corrispettivo del recesso**; in questo caso, il recedente perde la Caparra data, o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

### **SE NON E' SPECIFICATO IL TIPO DI CAPARRA**

Qualora nel contratto preliminare sottoscritto **non fosse specificato il tipo di Caparra** scelto dalle parti, **questa si intenderà versata a titolo di Caparra Confirmatoria** ex art. 1385 c.c.

### **CLAUSOLA PENALE**

**Per completezza di informazione**, entriamo anche brevemente nel merito della **Clausola Penale** o semplicemente "Penale", comunemente inserita nei più svariati contratti, con la quale **si conviene che, in caso di mancato o ritardato adempimento, la parte responsabile debba versare all'altra una determinata somma, il cui importo è stabilito in contratto**; la differenza con la Caparra Confirmatoria, pure prevista per l'ipotesi d'inadempimento, **sta dunque nel fatto che la Caparra è versata in anticipo rispetto all'esecuzione del contratto, mentre il versamento della penale è eventuale e dovuto solo nel caso di inadempimento**. Lo scopo della penale è quello di limitare il risarcimento alla somma pattuita nella clausola, salvo diversa volontà delle parti e, allo stesso tempo, di agevolare l'eventuale giudizio per il pagamento della penale che non dovesse essere versata spontaneamente dal soggetto inadempiente; il codice civile prevede infatti, all'art. 1382, che **la penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno subito dalla parte adempiente**.