



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori*

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2

39100 Bolzano

Tel. 0471 975597

info@verbraucherzentrale.it

Compravendita immobiliare: caparra confirmatoria o caparra penitenziale?

Situazione al
11/2016

Sono numerosi i consumatori che si rivolgono al Centro Tutela Consumatori Utenti (CTCU) per chiedere consigli e aiuto nella redazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare. Le modalità del pagamento del prezzo concordato costituiscono un punto dolente e pertanto su alcuni aspetti è bene fare chiarezza.

Normalmente al momento della conclusione del contratto preliminare il compratore paga al venditore una somma di denaro. Tale importo può essere corrisposto a titolo di caparra confirmatoria, di caparra penitenziale o semplicemente di acconto. Questi tre concetti sono tra loro assolutamente differenti e quindi, prima di decidere a quale titolo corrispondere una determinata somma, è bene avere chiaro il loro significato:

La **caparra confirmatoria** è disciplinata dall' art. 1385 codice civile (c.c.) ed è quella maggiormente utilizzata. Ha come scopo quello di consegnare una somma di denaro a conferma del vincolo assunto con il contratto preliminare. Nel caso in cui l'acquirente si ritira dall'affare perde i soldi versati, mentre se è il venditore a cambiare idea, dovrà rendere all'acquirente la somma ricevuta oltre a una penale pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta.

Inoltre alla parte adempiente è accordata anche la possibilità di ricorrere al giudice per ottenere che venga eseguito quanto stabilito nel contratto e richiedere il risarcimento per l'ulteriore danno subito.

La **caparra penitenziale**, disciplinata dall'art. 1386 c.c., è invece una somma di denaro concordata dalle parti che rappresenta il corrispettivo in caso di recesso. Pertanto chi subisce il recesso ha diritto a ottenere l'importo della caparra senza dover dimostrare il danno subito. In questo caso, però, non può essere richiesto nessun altro tipo di risarcimento danni. Con la dazione della caparra penitenziale in caso di recesso non è possibile il ricorso al giudice per l'adempimento del contratto.

L'acconto è solo una somma che viene imputata al prezzo concordato e che deve essere restituito se

per qualsiasi motivo non si arriva alla conclusione della compravendita.

Visto lo scopo differente di questi tre istituti giuridici è bene, prima di scegliere quale inserire nel contratto preliminare, avere le idee chiare su quali sono le proprie esigenze. Il CTCU rimane sempre a disposizione per qualsiasi chiarimento circa le modalità di redazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare.