

Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 16/10/2025) 02/04/2026, n. 8217*OBBLIGAZIONI E CONTRATTI* › *Contratto* › *preliminare**VENDITA* › *Vendite speciali* › *di immobili***Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:

Dott. CARRATO Aldo - Presidente

Dott. MACCARONE Tiziana - Consigliere Rel.

Dott. PICARO Vincenzo - Consigliere

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 3390/2024 R.G. proposto da:

GD Di A.A. Srl in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Umberto Stradella unitamente agli avvocati Massimo Pellizzato e Francesco Pecora, elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'avv. Pecora in via (Omissis)

domicilio digitale alle PEC: (Omissis)

ricorrente

Contro

B.B., C.C., D.D., rappresentati e difesi dagli avvocati Giacomo Triolo e Carla Sgarito domicilio digitale alle PEC: (Omissis)

controricorrenti

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 3531/2023 depositata il 15/12/2023.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2025 dal Consigliere Tiziana Maccarrone.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Rosa Maria dell'Erba, che ha concluso per il rigetto del ricorso. Udito per il ricorrente l'Avv. Francesco Pecora, presente all'udienza.

Svolgimento del processo

B.B., C.C., D.D., in qualità di promissari acquirenti, avevano agito in giudizio convenendo davanti al Tribunale di Milano Regina del Mare Srl, promittente venditrice, chiedendo accertarsi la legittimità del

recesso da loro esercitato dal contratto preliminare di compravendita immobiliare intervenuto tra le parti per inadempimento della società convenuta, con condanna della stessa alla restituzione del doppio della caparra ricevuta.

La società Regina del Mare Srl si era costituita opponendosi alle domande degli attori e svolgendo domande riconvenzionali, sul presupposto che gravemente inadempienti fossero da considerare i promissari acquirenti.

Tra la società costruttrice promittente venditrice Regina del Mare Srl - poi divenuta GD di A.A. Srl - e D.D. era stato concluso il 21.11.2014 un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto un appartamento in Ospedaletti per il corrispettivo di Euro 400.000,00 oltre IVA; l'importo capitale era stato interamente versato e la promissaria acquirente era stata immessa nel possesso del bene fin dal 25.11.2014; era seguito, il 3.4.2015, un altro contratto preliminare avente ad oggetto lo stesso immobile, con il quale D.D. e B.B. avevano promesso di acquistare la nuda proprietà e C.C. l'usufrutto dell'immobile, per il corrispettivo di Euro 415.000,00 oltre IVA; nel secondo contratto le parti avevano concordato che l'importo di Euro 400.000,00, già corrisposto, si doveva considerare versato a titolo di caparra confirmatoria, e avevano indicato, alla clausola 8, il termine per la stipula del definitivo in trenta giorni dal passaggio in giudicato delle decisioni dei ricorsi pendenti avanti alle Commissioni Tributarie Provinciali, e comunque entro e non oltre il 2.4.2018; l'immobile avrebbe dovuto essere inoltre liberato dai vincoli ipotecari che lo gravavano entro il 31.12.2015; il 30.3.2018 i promissari acquirenti avevano invitato GD Srl a concludere il contratto definitivo con fissazione della data di comparizione avanti al notaio per il giorno 12.4.2018, senza successo (la ricostruzione sintetica dei fatti che hanno portato all'instaurazione del giudizio è tratta dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano, oggetto di ricorso in questa sede, non essendovi contestazioni sul materiale articolarsi degli eventi secondo l'iter descritto).

L'adito Tribunale aveva dichiarato la propria incompetenza, dovendo ritenersi competente il Tribunale di Monza, dinanzi al quale il giudizio era stato ritualmente riassunto e nel quale le parti avevano riproposto le rispettive pretese e difese.

Il Tribunale di Monza aveva accolto, con la sentenza n. 164/2023, le domande dei promissari acquirenti - di declaratoria di legittimità del recesso e di condanna della società promittente venditrice alla restituzione del doppio della caparra - e la domanda riconvenzionale di GD Srl, di condanna delle controparti al pagamento delle spese condominiali ordinarie maturate nel periodo di concreto utilizzo esclusivo dell'immobile da parte loro, dell'indennità di occupazione e delle spese di ripristino.

Proposto appello da GD di A.A. Srl, già Regina del Mare Srl, la Corte d'Appello di Milano aveva confermato - con la sentenza n. 3531/2023 - la suddetta decisione di primo grado, anche riguardo alla condanna alla restituzione del doppio dell'importoversato al momento della stipula del primo contratto preliminare, ritenendo che detto importo dovesse essere effettivamente considerato quale caparra confirmatoria.

La Corte di merito aveva così motivato, per quanto qui ancora interessa, la pronuncia del Tribunale brianzolo:

- "Nel caso di specie che le parti volessero attribuire valore di caparra confirmatoria alla somma in precedenza versata emerge, oltre che dalle espressioni usate, anche dall'aver stabilito una ridotta variazione in aumento del corrispettivo totale (da Euro 400.000 a Euro 415.000), passaggio indispensabile per poter attribuire alla dazione natura di caparra confirmatoria. Deve infatti ritenersi che il limite non valicabile dalle parti, allorché prevedano la consegna di una somma di danaro a titolo di caparra confirmatoria è quello della corrispondenza con l'ammontare della prestazione dovuta dal contraente che versa la caparra. Nel caso di coincidenza tra caparra e prezzo, la dazione perderebbe la funzione di garanzia dell'adempimento per divenire mero adempimento.

Infine la circostanza che il versamento anticipi l'imputazione non è incompatibile con la natura reale

del patto. Ammessa la possibilità che la consegna della caparra sia differita a un momento successivo alla conclusione del preliminare, purché anteriore al termine di scadenza delle obbligazioni pattuite con il preliminare (Cass. Sez. 2 -, Ordinanza n. 35068 del 29/11/2022), non vi è ragione per escludere che le parti possano attribuire tale valenza a una dazione avvenuta in data antecedente la conclusione del preliminare. Una volta escluso che le parti avessero inteso imputare la somma di Euro 400.000,00 esclusivamente ad acconto prezzo, occorre interrogarsi se vi sia spazio per accogliere l'invito rivolto dall'appellante a rilevare la nullità del contratto sulla scia delle argomentazioni contenute nelle ordinanze n. 248/2013 e [77/2014](#) della Corte costituzionale";

-"La Consulta, nel rigettare la questione di costituzionalità dell'[art. 1385](#) c.c. per la mancata previsione della possibilità di ridurre ad equità la caparra confirmatoria, ha in obiter riconosciuto dei margini di intervento al giudice in caso di clausole contemplanti importi manifestamente eccessivi "in ragione della rilevanza, ex officio, della nullità (totale o parziale) ex [articolo 1418](#) cod. civ., della clausola stessa, per contrasto con il precetto dell'[articolo 2](#) Cost., (per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà) che entra direttamente nel contratto, in combinato contesto con il canone della buona fede, cui attribuisce vis normativa, "funzionalizzando così il rapporto obbligatorio alla tutela anche dell'interesse del partner negoziale nella misura in cui non collida con l'interesse proprio dell'obbligato". Non risulta a questa Corte che di tale principio sia stata fatta concreta applicazione dalla giurisprudenza di merito e di legittimità. La ragione è verosimilmente legata ai molteplici aspetti di criticità che solleva. In primo luogo, come numerosi interpreti hanno sottolineato, si dovrebbe ritenere l'efficacia precettiva diretta della norma costituzionale nella sfera dei rapporti privati. Il tema involge in generale il sindacato sull'equilibrio economico del contratto: l'[art. 2](#) Cost. opererebbe con la funzione di integrare la clausola generale di buona fede in presenza di situazioni di forte squilibrio economico, a fronte delle quali si imporrebbe il sacrificio del principio di autonomia negoziale. A riguardo si osserva che l'ordinamento prevede, accanto al rimedio contrattuale dell'azione di rescissione per lesione di cui all'[art. 1448](#) c.c., alcune ipotesi di nullità connesse alla peculiare situazione di debolezza di una parte contraente rispetto all'altra. È il caso ad esempio del contratto concluso dal consumatore ([artt. 33 e 34 cod. cons.](#)) e quello del contratto di subfornitura (art. 9 legge 1998 n. 192). Si tratta di ipotesi di nullità speciali, previste dalla legge e finalizzate a tutelare la parte, sia essa consumatore o professionista, in tutti quei rapporti negoziali nei quali il disequilibrio economico è, per definizione, a carico solo della parte contrattualmente debole. Nella fattispecie in esame GD, operatore professionale del mercato immobiliare, non ha certamente le caratteristiche del contraente debole. In virtù dell'attività svolta era infatti perfettamente consapevole del significato e degli effetti del patto relativo alla caparra. A ciò si aggiunga che, stante il carattere bilaterale della caparra, lo squilibrio economico conseguente alla previsione di una caparra di importo elevato si atteggia in eguale misura per entrambi i contraenti. Entrambe ne possono beneficiare in eguale misura, tant'è che è la stessa appellante a proporre in via riconvenzionale domanda di accertamento del legittimo diritto di GD a recedere dal contratto e a trattenere la caparra confirmatoria di Euro 400.000,00. Da questo punto di vista il rischio di un abusivo utilizzo del patto di caparra da parte di un contraente in danno dell'altro non pare ipotizzabile. Alla luce di tali considerazioni ritiene la Corte che la mera previsione di una caparra di importo elevato, in assenza di ulteriori esigenze di tutela dei contraenti, non giustifichi un intervento giudiziale correttivo a discapito dell'autonomia privata".

GD di A.A. Srl ha proposto ricorso per cassazione affidandolo a due motivi.

B.B., C.C., D.D. hanno resistito con controricorso.

Il Sostituto Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte, chiedendo il rigetto del ricorso.

Le parti costituite hanno depositato memorie illustrative delle rispettive difese.

Alla pubblica udienza del 16.10.2025, dopo la relazione del Consigliere, il Sostituto Procuratore Generale Rosa Maria Dell'Erba ha richiamato e illustrato le conclusioni già depositate; l'avv. Francesco Pecora,

presente per GD Srl, ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso proposto GD Srl lamenta la "Violazione e falsa applicazione degli [art. 1175](#), [1375](#), [1385](#), [1418](#) cod. civ., 2 Cost. che comporta violazione di legge ex [art. 360](#) c.1 n.3 c.p.c.: omesso accertamento della nullità parziale o totale del contratto preliminare".

Rileva la ricorrente che la questione giuridica del primo motivo può essere riassunta come segue: " se sia valido o meno un patto di caparra di importo pressoché pari al prezzo pattuito e ciò a prescindere dalla qualità dei contraenti".

Si evidenzia al riguardo che la Corte di merito ha ritenuto irrilevante, sotto il profilo della proposta nullità ex [art. 1418](#) c.c., la mera previsione di una caparra di importo elevato, in assenza di ulteriori esigenze di tutela dei contraenti, perché essa non giustificherebbe "un intervento giudiziale correttivo a discapito dell'autonomia privata"; in tal modo non avrebbe adeguatamente considerato il rilievo dell'impossibilità di interventi di riduzione sulla caparra confirmatoria in analogia con il disposto dell'[art. 1384](#) c.c., con la conseguenza che l'unica tutela per la parte è quella del rilievo di nullità - sollevato dalla ricorrente solo in appello ma comunque operabile anche d'ufficio - quando, come nel caso di specie, l'entità della caparra sia praticamente corrispondente a quella del prezzo da pagare; in tal caso essa presupporrebbe un regolamento degli opposti interessi non equo e gravemente sbilanciato in danno di una parte in violazione dell'[art. 2](#) Cost. Ciò sarebbe del resto stato evidenziato dalla Corte costituzionale che, pur dichiarando inammissibile la questione di illegittimità costituzionale dell'[art. 1385](#) c.c. - proposta sul presupposto dell'impossibilità di interventi correttivi ad opera del Giudice -, ha sottolineato la possibilità di utilizzo del rilievo di nullità nel caso in cui sia violato l'[art. 2](#) Cost. sotto il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà, in combinato con il canone della buona fede, che farebbe "assurgere il principio di proporzionalità tra le prestazioni ... a norma imperativa, la cui violazione comporta la nullità del contratto, ex [art. 1418](#) c.c."

La sentenza d'appello afferma inoltre, non condivisibilmente secondo la ricorrente, che l'intervento giudiziale correttivo richiederebbe la ricorrenza di ulteriori esigenze di tutela dei contraenti e che nel caso di specie dette ulteriori esigenze non ci sarebbero: in particolare, non ci sarebbero secondo la Corte di merito specifiche esigenze di tutela per la posizione contrattuale di GD Srl, che non sarebbe contraente debole in quanto operatore professionale del mercato immobiliare ma, così argomentando, la Corte di merito non considera che il dovere di solidarietà di cui all'[art. 2](#) Cost. non grava solo sui contraenti forti; la sentenza impugnata non sarebbe condivisibile nemmeno per l'affermazione che, atteggiandosi lo squilibrio economico in egual misura per entrambe le parti, non vi sarebbe il rischio di un abusivo utilizzo del patto di caparra da parte di un contraente in danno dell'altro, perché ciò non renderebbe mai operativo il principio di temperamento implicito nell'[art. 2](#) Cost. qualora la parte danneggiata non si potesse individuare ex ante ma solo ex post nell'applicazione concreta della clausola; inoltre, la valutazione della Corte d'Appello di Milano non terrebbe conto del criterio della buona fede oggettiva, strumento che permetterebbe al Giudice di controllare lo statuto negoziale in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi.

1.1. Il motivo è infondato.

Va rilevato che il fatto che la caparra confirmatoria non sia soggetta al potere di riduzione ex [art. 1384](#) c.c. non comporta che l'entità della sua misura - se contenuta nei limiti della prestazione garantita, nei termini di seguito precisati - possa implicare la nullità, totale o parziale, della clausola che la prevede - o addirittura del contratto che detta clausola contiene, come pure proposto dalla ricorrente - per contrarietà al dovere di solidarietà ex [art. 2](#) Cost. e al canone di buona fede oggettiva, in tesi valorizzati ex [art. 1418](#) c.c.

La società ricorrente richiama le [ordinanze della Corte costituzionale n. 248/2013](#) e [n. 77/2014](#) e, più

specificamente, il riferimento incidentale contenuto nelle motivazioni di entrambe alla possibilità di superare l'assenza di previsione della riducibilità della caparra confirmatoria attraverso il riferimento, nei casi di grave sproporzione, ai principi indicati e alla loro possibile rilevanza appunto ex [art. 1418](#) c.c.

Si osserva, però, che dette ordinanze non implicano alcun vincolo interpretativo perché con esse è stata dichiarata la manifesta inammissibilità della questione di incostituzionalità dell'[art. 1385](#) c.c., ancorata alla mancata previsione della possibilità di riduzione della caparra, e perché si limitano ad obiter dicta che non risolvono, né pretendono di risolvere, le problematiche legate alla potenziale attribuzione di una immediata funzione precettiva all'[art. 2](#) Cost. con effetto limitativo dell'ambito dell'autonomia privata, senza la mediazione legislativa per l'individuazione dei presupposti oggettivi e soggettivi indicatori dello squilibrio economico suscettibile di tutela (come accade, per esempio, nella previsione dell'[art. 1448](#) c.c. e con la normativa di tutela disciplinata dal Codice del consumo).

Il motivo per cui la giurisprudenza di questa Corte è costante nel sostenere che la riduzione della caparra non sia consentita risiede sia nel fatto che la norma di cui all'[art. 1384](#) c.c., la quale prevede il potere del giudice di ridurre equamente la penale, ha carattere eccezionale e non è, di conseguenza, applicabile analogicamente oltre l'ambito della clausola penale, alla quale testualmente si riferisce (cfr. [Cass. n. 17715/2020](#); [Cass. n. 14776/2014](#); [Cass. n. 15391/2000](#); [Cass. n. 8995/1993](#); [Cass. n. 1143/1982](#); [Cass. n. 4856/1977](#)); sia nelle differenze strutturali e funzionali intercorrenti tra i due istituti, perché la caparra, pur assolvendo, come la clausola penale, alla funzione di liquidare preventivamente il danno da inadempimento, svolge l'ulteriore funzione di anticipato parziale pagamento per l'ipotesi di adempimento. In questa prospettiva, la disposizione di cui all'[art. 1384](#) c.c., che contempla l'attribuzione al giudice del potere di incidere in un caso del tutto peculiare sulle pattuizioni private e di modificare il relativo contenuto (così permettendo un intervento autoritativo nell'ambito dell'autonomia privata), è norma che fa eccezione alla regola generale di sistema desumibile dall'[art. 1322](#) c.c., che impone il rispetto dell'autonomia contrattuale dei privati, e non è di conseguenza passibile di applicazione analogica a situazioni diverse da quella in essa specificamente previste.

L'impostazione che precede mantiene validità anche se si valorizza il fatto che i due istituti condividono la medesima ratio rispetto alla funzione di autotutela, che è l'unica a persistere - anche nel caso della caparra - nella sola fase attuativa del rapporto ove ricorra un difetto funzionale sopravvenuto, ossia se, nella fase dell'esecuzione, sopravvenga l'inadempimento di una delle parti (sulla funzione di predeterminazione forfetaria del danno da inadempimento patito anche per la caparra confirmatoria, ove sia chiesto l'accertamento del suo diritto alla ritenzione alla stregua del legittimo esercizio del recesso ovvero la condanna al pagamento del suo doppio, cfr., tra le altre, [Cass. n. 35068/2022](#); [Cass. n. 10953/2012](#); [Cass. n. 11356/2006](#)); la richiamata funzione di predeterminazione forfetaria del danno nella fase attuativa non può elidere il rilievo delle altre finalità della caparra, da valutare con riferimento al momento della sua pattuizione e non fa venire meno la ratio dell'esclusione - del resto chiaramente voluta dal legislatore, che non l'ha prevista nell'ambito dell'[art. 1385](#) c.c., nonostante i due istituti della clausola penale e della caparra confirmatoria siano disciplinati nella stessa unità sistematica - del potere di riduzione anche in considerazione delle caratteristiche specifiche del contenuto della pattuizione relativa alla caparra confirmatoria; queste caratteristiche sono significative pure per escludere che l'impossibilità della sua riduzione da parte del Giudice comporti una diretta incidenza dell'entità della caparra da trattenere o restituire nel doppio, valutata in rapporto alla prestazione concordata, sulla validità della clausola stessa - o, addirittura, del contratto cui accede -, attraverso una verifica di eventuale sproporzione.

Gli elementi costitutivi della caparra confirmatoria - con specifico riferimento all'ipotesi in cui essa abbia ad oggetto una somma di denaro o comunque una quantità di altre cose fungibili omogenea rispetto alla prestazione principale del contratto cui accede - escludono, infatti, in radice che essa possa essere manifestamente eccessiva. In particolare, la circostanza che in caso di adempimento, ai

sensi dell'[art. 1385](#) co. 1 c.c., la caparra debba essere "imputata alla prestazione dovuta" (da intendere come prestazione principale dovuta) comporta necessariamente che essa non possa eguagliare e, a fortiori, superare l'importo di tale prestazione principale: questo elemento qualifica la stessa struttura della caparra (e il meccanismo mediante il quale essa opera) che, quanto al contratto preliminare di compravendita costituisce, per definizione, una frazione e, quindi, una parte, del prezzo concordato.

La giurisprudenza di questa Corte, nel valorizzare la dazione della caparra confirmatoria quale principio di pagamento, ne configura ontologicamente la natura quale anticipato "parziale" pagamento o "conto prezzo" ([Cass. n. 23592/2025](#); [Cass. n. 7935/1997](#); [Cass. n. 1101/1988](#); [Cass. n. 727/1980](#)). Questa limitazione quantitativa della caparra confirmatoria - che appunto non può uguagliare e, a fortiori, superare la prestazione cui è imputata in caso di adempimento - postula che la misura della caparra sia già calmierata ex lege entro la soglia del corrispettivo dovuto quale prestazione principale, tanto da escluderne intrinsecamente la manifesta eccessività e la necessità di ricondurla ad equità, così da legittimare la previsione - a cura delle parti - della caparra confirmatoria in relazione alla - e in vista della - sua intangibilità. In questa dimensione la libertà delle parti di attribuire un valore convenzionale ex ante al danno eventuale e comunque futuro (valore "personalizzato" e definito in relazione all'interesse delle parti alla corretta conclusione ed esecuzione dello specifico rapporto negoziato, vagliato in relazione alle loro condizioni personali ed economiche) non si scontra con la conseguente coercibilità in ogni caso, proprio per la sua predefinita limitazione entro lo "sbarramento" della prestazione principale, tanto da assicurare un regolamento degli opposti interessi tendenzialmente equo e bilanciato.

Queste caratteristiche rendono diversa la caparra confirmatoria rispetto alla clausola penale, la cui misura è liberamente concordata dalle parti, senza alcun limite o tetto rappresentato dall'entità della prestazione principale: ragione, questa, che appare dirimente ai fini di giustificare la previsione normativa della sua possibile diminuzione equitativa da parte del Giudice e che non permette di valorizzare la mancanza di un'analogia previsione per la caparra ai fini della valutazione di legittimità della clausola che la dispone o addirittura - come vorrebbe la ricorrente - del contratto. La garanzia preventiva della limitazione quantitativa entro la soglia del corrispettivo dovuto costituisce in sé un elemento costitutivo qualificante della caparra confirmatoria, rispetto al quale non è stata avvertita l'esigenza di prevedere un potere di riduzione ("ulteriore" rispetto al limite ontologico prefissato per sua natura dalla norma), sul presupposto che il contenimento entro la soglia indicata costituisca sufficiente garanzia per escludere che, in concreto, la misura della caparra confirmatoria possa essere manifestamente eccessiva. E ciò anche se, a priori, la proporzione dell'entità della caparra rispetto al danno futuro da inadempimento non è prevedibile al momento della pattuizione (né in eccesso né in difetto).

A questa imprevedibilità a priori fa da contraltare il contenimento della caparra entro il tetto della misura della prestazione principale, in ragione di un patto bilaterale che giova o nuoce ad entrambe le parti nei medesimi termini, in modo da prevenire qualsiasi asimmetria funzionale.

Infatti, la caparra confirmatoria opera in senso bidirezionale, in base ad un rischio che le parti si assumono reciprocamente sin dal momento della convenzione: essa produce effetti pregiudizievoli nella stessa misura, qualsiasi sia successivamente la parte che si riveli inadempiente. La natura bidirezionale - o il funzionamento bilaterale - del meccanismo di cui all'[art. 1385](#) co. 2 c.c. è idonea ad indurre le parti a commisurare adeguatamente la sua entità o comunque ad assumersi preventivamente il rischio delle conseguenze omologhe dell'inadempimento, sempre entro la soglia prefissata, rischio - come tale - limitato preventivamente e ritenuto tollerabile dall'ordinamento (secondo [Cass. n. 4856/1977](#), nel caso della caparra confirmatoria l'autocontrollo nel determinare l'ammontare del datum è automatico, poiché la caparra opera nei confronti di entrambe le parti, imponendo, così, alle stesse una comune cautela).

Mentre la caparra confirmatoria grava sia sul tradens sia sull'accipiens, la penale - per contro - è

unilaterale, poiché è promessa da una parte in favore dell'altra e non reciprocamente (o almeno non reciprocamente in via fisiologica), il che rafforza l'esigenza di stabilirne la diminuzione ove sia manifestamente eccessiva, appunto allo scopo di evitare che essa possa diventare uno strumento di sopraffazione a carico della parte obbligata inadempiente, senza che la previsione delle parti sia ancorata ad alcun tetto.

D'altronde, la caparra confirmatoria - diversamente dalla clausola penale - si contraddistingue per la sua "realità", ossia si perfeziona con la consegna - cioè con la dazione effettiva e non già con la promessa - che una parte fa all'altra di una somma di danaro o di una determinata quantità di altre cose fungibili per il caso d'inadempimento delle obbligazioni nascenti da un diverso negozio ad essa collegato - anche ove sia prevista la dazione differita essa deve compiersi prima dell'attuazione del programma negoziale (cfr. Cass. n. 19425/2025; Cass. n. 3506/2022; Cass. n. 21506/2021; Cass. n. 4661/2018; Cass. n. 24563/2013; Cass. n. 10056/2013; Cass. n. 17127/2011; Cass. n. 5424/2002; Cass. n. 5644/1995; Cass. n. 3704/1988) -, il che costituisce un indice prognostico che induce gli interessati a prestare maggiore attenzione nell'accordarsi per la sua quantificazione e nell'accettarne gli effetti.

Ciò si evince anche dalla constatazione che la sua operatività è condizionata al fatto che la parte gravata si renda colpevole di un inadempimento di non scarsa importanza ex art. 1455 c.c. in relazione all'interesse dell'altro contraente, le cui conseguenze risarcitorie sono prevedibili per entrambe le parti - sulla necessità che il legittimo esercizio del recesso ex art. 1385 c.c. sia supportato da un inadempimento grave della controparte ex art. 1455 c.c., cfr., tra le altre, Cass. n. 21209/2019; Cass. n. 21206/2019; Cass. n. 409/2012; Cass. n. 398/1989; Cass. n. 4451/1985; Cass. n. 4011/1984 -. La rivendicazione del diritto della parte ad incamerare - trattenendola o ottenendone il doppio, cioè il rimborso del versato oltre ad una somma ad esso pari - la caparra confirmatoria nella misura previamente concordata e versata esige, dunque, che la controparte si sia resa "colpevole" di un "grave" inadempimento, tale da legittimare l'esercizio del diritto potestativo di recesso, a garanzia del quale la caparra è stata debitamente prevista.

Da quanto esposto consegue che solo ove la clausola che contempla la caparra confirmatoria preveda una quantificazione della somma dovuta in caso di inadempimento uguale o eccedente l'ammontare della prestazione principale, essa sarà nulla per violazione della norma imperativa di cui all'art. 1385 c.c. - nullità virtuale ex art. 1418, primo comma, c.c.-, finendo per essere snaturata la sua stessa identità di caparra - e, perciò, la sua funzione -, la quale - secondo gli elementi strutturali intrinseci che la connotano - consiste in una frazione della prestazione principale - sempre che vi sia omogeneità tra caparra e prestazione dovuta-.

In definitiva, la previsione secondo cui la caparra, in caso di adempimento, deve essere "imputata" al pagamento della prestazione dovuta lascia intendere che sia elemento qualificante e inderogabile dell'istituto il suo contenimento sotto la soglia della prestazione principale, con la conseguenza che la previsione di una caparra di importo pari o superiore all'ammontare della prestazione principale - solitamente il prezzo - lede lo schema entro cui la figura si delinea, per perseguire scopi che non sono ad essa propri. D'altronde, l'affidamento nell'attuazione del rapporto - che si realizza nella somma di denaro ricevuta all'atto del preliminare da parte del promissario che riponga fiducia nell'attuazione dello scambio - in tanto può giustificare ragionevolmente nell'accipiens il diritto a disporre di quanto ricevuto, in quanto il relativo importo, per un verso, non sfiori la misura del corrispettivo e, per altro verso, postuli il successivo versamento del saldo a cura del tradens -inadempimento in conseguenza del quale l'accipiens potrà definitivamente trattenere la somma già versata, esercitando il diritto di recesso dal contratto.

Ove l'entità della caparra sia uguale o superiore alla prestazione pattuita verrebbe in sostanza incisa la causa concreta della previsione della caparra confirmatoria, con lesione degli interessi di rilevanza

generale che, attraverso la disposizione, il legislatore ha inteso salvaguardare. In altri termini la norma che impone, anche a prescindere dalla pattuizione delle parti, che l'oggetto della caparra confirmatoria abbia determinate caratteristiche -e segnatamente consista in una frazione o in una parte della prestazione principale- è una norma di validità - [Cass. n. 26487/2024](#); [Cass. n. 25222/2010](#) -: la somma versata a titolo di caparra confirmatoria sarà, al più, qualificabile come anticipato pagamento dell'intero, allorché il suo importo sia pari a quello della prestazione principale, mentre se la sua misura superi l'ammontare della prestazione principale l'invalidità della clausola derivata dalla perdita della sua giustificazione comporterà che l'importo versato dovrà essere restituito alla controparte. Tale meccanismo che, in ragione del contenimento entro il tetto della prestazione principale e alla stregua della sua operatività bidirezionale, esclude la possibilità di riduzione, preserva altresì il pieno e libero esercizio della libertà di scelta delle opzioni contemplate dall'[art. 1385](#), co. 3, c.c.

In conclusione, la circostanza che la caparra confirmatoria sia strutturalmente confinata al di sotto del limite (anche se in un quantum non particolarmente rilevante) rappresentato dalla misura della prestazione principale, con una convergente previsione che coinvolge, in termini strutturali e simmetrici, entrambe le parti, alla luce della "realità" del relativo patto, giustifica la scelta del legislatore di non estendere la previsione sulla diminuzione anche alla caparra, esclude che l'impossibilità di riduzione possa incidere nella valutazione di legittimità di una caparra ed esclude, altresì, che possa costituire una violazione del precetto dell'[art. 2](#) Cost. la previsione di una caparra prossima all'entità del prezzo convenuto purché ad esso inferiore.

Esaminando il motivo di ricorso alla luce delle considerazioni che precedono si osserva che non sono più in discussione l'inadempimento di GD Srl, di gravità tale da giustificare, ex [art. 1455](#) c.c., l'esercizio del recesso ad opera della controparte, né la qualificazione come caparra confirmatoria del versamento di Euro 400.000,00, effettuato dai promissari acquirenti a fronte di un prezzo previsto per la compravendita immobiliare pari ad Euro 415.000,00.

La ricorrente lamenta infatti: la sproporzione della caparra, tale da apparire eccessivamente onerosa e riflettente un regolamento degli opposti interessi non equo e gravemente sbilanciato in danno di una parte; il fatto che i promissari acquirenti abbiano goduto per anni dell'immobile e, nonostante siano stati chiamati a rogitare, non abbiano aderito alla richiesta richiedendo il versamento del doppio della caparra senza proporzione con il valore dell'immobile rilasciato in evidente contrasto con i parametri di buona fede; il fatto che non sia stata considerata sufficiente l'obiettivo sproporzione degli effetti della clausola individuando come elemento ulteriore, attraverso il richiamo alle disposizioni in materia di tutela del consumatore, che detta sproporzione danneggi un soggetto "debole".

Nessuno dei rilievi della ricorrente è, però, in grado di superare quanto sopra rilevato in ordine alla sostanza della caparra confirmatoria quale patto bilaterale che giova o nuoce ad entrambe le parti nei medesimi termini, con esclusione di asimmetria funzionale perché il rischio che le parti si assumono reciprocamente sin dal momento della convenzione è equivalente ed è considerato tollerabile dall'ordinamento purché si mantenga al di sotto del prezzo pattuito come prestazione principale.

In concreto, infatti, entrambe le parti hanno subito, legittimamente essendo la caparra inferiore al prezzo pattuito, il rischio di "perdere" l'importo ad essa corrispondente, che avrebbe potuto essere trattenuto da GD Srl ove gravemente inadempienti fossero stati i promissari acquirenti mentre avrebbe dovuto essere versato, assieme al pari importo concretamente percepito, se inadempiente fosse stato, come in concreto è stato accertato nel giudizio, la promittente venditrice, cioè GD Srl - questa, restituendo il doppio della caparra, ridarà ciò che aveva effettivamente ricevuto e che avrebbe dovuto essere imputato al prezzo ove il contratto definitivo fosse stato stipulato, più un pari importo costituente la preventiva forfetizzazione del danno -.

I rilievi riguardanti un prospettato comportamento contrario a buona fede dei promissari acquirenti sono stati valutati dal Giudice di merito, che ha provveduto sulle ulteriori domande della società volte

ad ottenere il riconoscimento economico dell'utilizzo dell'immobile effettuato dai controricorrenti e che non li ha ritenuti inadempienti agli obblighi assunti negozialmente.

L'irrelevanza della prospettata lesione del vincolo di solidarietà è stata fatta derivare non dalla circostanza che la società ricorrente non sia qualificabile come consumatrice - con conseguente non applicabilità della relativa normativa di tutela -, ma, prima di tutto, dall'inesistenza dei presupposti per affermare la nullità della caparra confirmatoria concordata, essendo stata la stessa specificamente pattuita nell'ambito dell'autonomia negoziale, nel rispetto dei presupposti individuabili nell'[art. 1385](#) c.c. e consoni alla sua ratio, come sopra esplicitati e quindi con assunzione dello stesso rischio da parte di ognuno dei contraenti per l'ipotesi di inadempimento gravedella controparte - con correlato assorbimento (ovvero irrilevanza) dell'eventuale sproporzione tra l'importo della caparra e l'entità del danno prevedibile, accettata e incidente in egual misura su entrambi i contraenti non essendo possibile, al momento della stipula, prevedere se e quale dei due si sarebbe rivelato inadempiente -.

2. Con il secondo motivo di critica la società ricorrente lamenta la "violazione e falsa applicazione degli [art.1175](#), [1375](#), [1385](#), [1418](#) cod. civ., 2 Cost.: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex [art.360](#) co. 1 n. 5 c.p.c. ed in particolare omessa verifica in concreto delle qualità delle parti contraenti e delle circostanze del caso".

Osserva GD Srl che qualora si ritenga che, ai fini della declaratoria di nullità del patto di caparra, debba essere indagata la qualità dei contraenti, la questione sarebbe se una valutazione del genere possa essere effettuata esaminando solo la parte danneggiata e solo sulla base della circostanza che si tratti di società nell'esercizio della sua attività imprenditoriale caratteristica o se, piuttosto, si debba tenere conto di tutte le circostanze del caso concreto. Non si porrebbe, in concreto, lo "sbarramento" della conformità delle pronunce in primo e in secondo grado, perché la questione di nullità della clausola relativa alla caparra è stata sollevata solo in appello.

2.1. Il motivo in esame è in parte inammissibile, in parte infondato.

Si richiamano le considerazioni svolte sopra per ribadire che ai fini della verifica di nullità della caparra non è la qualità dei contraenti che deve essere indagata ma l'entità dell'importo costituente la caparra in relazione all'entità economica della prestazione principale pattuita, con esclusione della possibilità che vi sia sproporzione - in tesi rilevante ex [art. 2](#) Cost. - nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, la caparra sia inferiore.

La ricorrente individua inoltre come fatto omesso, discusso, di carattere decisivo, la "omessa verifica in concreto delle qualità delle parti contraenti e delle circostanze del caso", elencando nel corpo del motivo alcune circostanze di fatto - l'età del legale rappresentante di Regina del Mare Srl (ora GD Srl), ingegnere e non avvocato; il fatto che la promittente venditrice non era assistita da un legale, a differenza delle controparti; il fatto che il secondo preliminare fu modificato solo sul prezzo; il fatto che GD Srl non avrebbe avuto la qualità di contraente debole mentre l'avrebbero avuta le controparti, nonostante l'entità del versamento della caparra e le modalità della sua corresponsione fossero contrastanti con una loro qualifica quali consumatori -, senza neanche individuarne la decisività che avrebbe dovuto essere riferita ad ogni fatto singolarmente: quella che la ricorrente vuole in concreto evidenziare non è, quindi, l'omessa considerazione - la sola rilevante ex [art.360](#) co. 1 n. 5 c.p.c.- di un fatto storico discusso e decisivo - il "fatto omesso" deve consistere in un fatto storico precisamente individuato: cfr., per tutte, Cass. a SU n.8053/2014, alla quale si sono adeguate tutte le pronunce successive -, ma l'interpretazione e valutazione della rilevanza da attribuire agli elementi di fatto evidenziati, invece operata - con adeguata motivazione - dalla Corte di merito nel complesso degli elementi istruttori acquisiti in senso diverso rispetto a quanto proposto da GD Srl

3. In conclusione, alla stregua delle argomentazioni complessivamente svolte, il ricorso deve essere integralmente respinto.

4. Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come in

dispositivo.

Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto -ai sensi dell'[art. 13](#), comma 1-quater, del [D.P.R. n. 115 del 2002](#) - della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente GD di A.A. Srl al pagamento delle spese processuali relative al presente giudizio di legittimità a favore B.B., C.C., D.D., liquidate in complessivi Euro 6.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 16 ottobre 2025.

Depositato in Cancelleria il 2 aprile 2026.