



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Cosa fare per non perdere la caparra?

Autore: Carlos Arija Garcia | 28/08/2021



Come tutelarsi quando si consegna un assegno per accompagnare la proposta di acquisto di un immobile? Che succede in caso di inadempimento?

Stai per comprare una casa, hai trovato l'appartamento che ti piace in una bella

zona e hai deciso di avviare la procedura per diventarne proprietario. Quindi, fai la tua proposta di acquisto al venditore. Considerato che è tutto nero su bianco, ti fidi e stacchi un assegno relativo alla **caparra**. Il venditore, però, decide successivamente di tirarsi indietro perché ha trovato un acquirente disposto a pagare di più per l'immobile. In teoria, visto che l'accordo «salta» per colpa sua, dovrebbe restituirti non quello che hai pagato ma il doppio. Ti dice di aspettare seduto, che appena riesce ti dà i soldi. Attesa inutile: venditore e denaro sono spariti. E adesso? **Cosa fare per non perdere la caparra?**

Ci sono alcuni accorgimenti che dovrebbero essere presi prima di dare quell'assegno, per diminuire il rischio di non vederlo tornare indietro una volta che il venditore si ritira dall'affare. Dopo che rifiuterà la restituzione del denaro, l'unica via possibile **per non perdere la caparra** consegnata è quella giudiziale. Vediamo.

Caparra confirmatoria e caparra penitenziale: cosa sono?

Cominciamo dai vari **tipi di caparra**, perché non ne esiste soltanto uno. È utile capire la differenza tra caparra confirmatoria e penitenziale per sapere cosa fare in caso di **inadempimento**.

La caparra confirmatoria

La **caparra confirmatoria** è quella che più comunemente viene consegnata al venditore dell'immobile. Si chiama così perché si tratta di una somma di denaro che l'acquirente consegna per confermare l'impegno assunto nell'operazione di compravendita. Nel caso in cui, però, il contratto non venisse rispettato, possono succedere due cose:

- che la **parte inadempiente** sia **l'acquirente**: in questo caso, la caparra resterà al venditore, che non sarà tenuto a restituirla;
- che la parte inadempiente sia il **venditore**: la situazione cambia, perché costui sarà tenuto a restituire il doppio della caparra incassata.

È anche possibile chiedere il risarcimento dell'eventuale danno causato dall'inadempimento, purché si riesca a dimostrare che quel danno è stato

provocato dal mancato rispetto del contratto.

La caparra penitenziale

Si intende come **caparra penitenziale** il corrispettivo del **diritto di recesso** che è stato stabilito tra le parti. In pratica, chi decide di recedere deve dare all'altra parte quanto pattuito e l'altra parte non potrà pretendere altro. La differenza, quindi, è che se uno fa saltare il contratto quella sorta di «penale» viene pattuita in partenza.

La parte che non rispetta il contratto dovrà pagare alla controparte quello che è stato pattuito senza essere tenuta ad un eventuale risarcimento del danno.

Restituzione della caparra: come tutelarsi?

Per tentare di **non perdere la caparra**, ci sono alcuni accorgimenti che possono essere utili al momento di versarla. Intanto, bisogna ricordare proprio quello che si diceva poco fa riguardo l'inadempimento da parte del venditore: se non rispetta gli accordi, dovrà restituire il doppio di quanto ha ricevuto. Un modo per non invogliare la controparte a far saltare gli accordi e a non restituire i soldi può essere quello di versare una caparra sostanziosa. Così facendo, l'acquirente avrà molte più probabilità di garantirsi l'immobile.

Non conviene esagerare, però: una caparra troppo alta potrebbe essere considerata un acconto sull'acquisto dell'immobile. In tal caso, se c'è un inadempimento, dovrà essere restituita la stessa somma che era stata versata. Non si tratterà, quindi, di un indennizzo per il mancato rispetto del contratto poiché quell'anticipo torna indietro indipendentemente da chi ha tagliato la corda.

Conviene sempre pretendere una copia per ricevuta dell'assegno consegnato e della proposta di acquisto effettuata. Inoltre, va tenuto conto che l'assegno deve essere intestato al venditore e non all'agenzia immobiliare. La stragrande maggioranza degli intermediari sono persone oneste. Ma se si incappa in quello senza scrupoli, ci possono essere dei problemi seri al momento di rivedere i soldi.

Nel caso in cui tutto questo non sia servito ed il venditore non ne voglia sapere di restituire la caparra, l'acquirente può avviare una **causa ordinaria di tipo civile**

per **inadempimento contrattuale**. Non per appropriazione indebita, poiché questo reato scatta solo se una persona non restituisce all'altra un bene che detiene in modo provvisorio. E visto che la caparra per l'acquisto di un immobile è un bene di cui si acquista la proprietà, quel tipo di reato non starebbe in piedi: uno non può essere obbligato a restituire una cosa che è sua. Quindi, se la caparra non torna all'acquirente, niente reato: solo un illecito civile.