Acconto o caparra confirmatoria: qual è la differenza?

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da Avv. Carlo Vitaliano in 29/8/2013

Spesso ci troviamo a consegnare in anticipo una somma di denaro per l’acquisto di un bene o di un servizio senza sapere se si tratta di un acconto o di una caparra. Conoscere la differenza, però, è importante perché le conseguenze, in caso di inadempimento, sono molto diverse e a volte anche indesiderate.

Quando parliamo di “**acconto**” o di “**caparra**” ci riferiamo sempre ad un **anticipo di denaro** sul pagamento di un prezzo; ma la loro funzione è diversa. Vediamo qual è la differenza tra le due

Acconto: è un anticipo sul pagamento del prezzo dovuto, che viene consegnato per confermare la propria volontà all’acquisto (di un bene o di un servizio).

Nessuna delle parti ha diritto di trattenere l’acconto, nemmeno nel caso in cui una delle due sostenga di aver subito un danno. Pertanto, l’acconto dovrà essere **restituito** tutte le volte che il contratto non si conclude, indipendentemente dalla responsabilità delle parti.

Per avere un risarcimento, la parte danneggiata dovrà fare causa e dimostrare di aver subito un danno.

Per esempio: vado in un negozio per comperare una camicia che costa 50 euro, ma la camicia non è disponibile nella mia taglia. Il negoziante mi dice che arriverà dopo una settimana. Decido allora di prenotarla, lasciando un acconto di 10 euro.

Che cosa può succedere?

1. La camicia arriva e la compro, versando i residui 40 euro;

2. la camicia arriva, ma cambio idea: in questo caso il negoziante deve restituirmi l’acconto. Se, per colpa del mio rifiuto, il commerciante subisce un danno, sarà comunque obbligato a restituirmi l’acconto e, per ottenere il risarcimento, dovrà farmi causa e provare l’entità del suo danno;

3. la camicia non arriva: il negoziante mi deve restituire l’acconto.

Caparra confirmatoria: come l’acconto, anche la caparra confirmatoria è un anticipo sul pagamento del prezzo dovuto, che viene consegnato per confermare la propria volontà all’acquisto di un bene o di un servizio; nel caso però in cui una delle parti venga meno agli impegni presi, ha la funzione di **risarcimento** senza che si debba fornire la prova del danno subito.

Infatti, il codice civile, stabilisce che in caso di inadempimento dell’acquirente (cioè di un rifiuto ad acquistare) la caparra confirmatoria versata può essere trattenuta dal venditore a risarcimento del danno subito. Se inadempiente è il venditore (perché si rifiuta di vendere), l’acquirente può richiedere la restituzione del doppio della caparra versata.

L’alternativa è quella di rivolgersi al giudice per costringere la parte a rispettare l’impegno assunto.

Per esempio: decido di comperare un immobile al prezzo di 100 mila euro e firmo un preliminare, versando al proprietario una caparra confirmatoria di 10 mila euro.

Che cosa può accadere?

1. Al momento del rogito, rispetto il mio impegno e verso il saldo di 90 mila euro: in questo caso la caparra confirmatoria viene considerata come un acconto;

2. decido di non comprare più l’immobile e il proprietario ha il diritto di trattenersi la caparra che ho versato;

3. il venditore decide di non vendermi più l’immobile ed io ho il diritto di farmi restituire il doppio della caparra che ho versato;

4. il venditore decide di non vendermi più l’immobile, ma io decido che lo voglio acquistare comunque: mi rivolgerò al Giudice per costringere il venditore a tener fede al suo impegno.

Alla luce di ciò, si deve prestare massima attenzione alla **caparra confirmatoria**: se viene inserita nel contratto, si deve essere sicuri di rispettare l’impegno e di poterla pagare.

In mancanza di diverso accordo, la somma versata senza specificare che si tratta di una caparra confirmatoria è considerata come **acconto**. Perché possa considerarsi caparra è necessario che ciò venga esplicitato nel contratto.