

Caparra confirmatoria e penitenziale: differenze nell'affitto

Caparra confirmatoria e penitenziale nell'affitto: differenze, quando si applicano, come funzionano e cosa cambia per inquilino e proprietario.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Qual è la differenza tra caparra confirmatoria e penitenziale?
2. Come funziona la caparra confirmatoria in un contratto di affitto?
3. Quando si usa la caparra penitenziale nell'affitto?
4. Quali sono le differenze pratiche per inquilino e proprietario?
5. Quale tipo di caparra conviene in un affitto?
6. Come gestire il passaggio dalla caparra penitenziale alla confirmatoria?

Caparra confirmatoria o penitenziale: due istituti distinti. La confirmatoria garantisce l'adempimento del contratto; la penitenziale è il prezzo per potersi tirare indietro. Sbagliare la scelta ha conseguenze concrete su cosa puoi trattenere o recuperare.

Qual è la differenza tra caparra confirmatoria e penitenziale?

La caparra confirmatoria e la caparra penitenziale sono due istituti giuridici diversi, spesso confusi tra loro. La normativa distingue chiaramente le due

figure: la caparra confirmatoria è una garanzia per l'adempimento del contratto, mentre la caparra penitenziale è il corrispettivo per il recesso anticipato. La caparra confirmatoria, prevista dal Codice Civile, viene versata al momento della firma del contratto come garanzia. Se chi ha versato la caparra non adempie, l'altra parte può recedere trattenendo la caparra. Se invece è la parte che ha ricevuto la caparra a non adempiere, la normativa prevede che debba restituirla in misura doppia.

CONFRONTO



Caparra confirmatoria o penitenziale: il confronto

	CONFIRMATORIA	PENITENZIALE
Funzione	Garanzia contro danni e inadempienze	Prezzo per la libertà di recesso
Restituzione	Sì, se tutto è in regola a fine contratto	Mai restituita
Se recede chi la riceve	Deve restituirla in misura doppia	Non previsto

La caparra penitenziale, invece, è l'importo che una parte versa per avere il diritto di recedere dal contratto senza ulteriori conseguenze. Se il contratto prevede una caparra penitenziale, chi recede perde la caparra versata o deve restituire il doppio di quella ricevuta, ma non può essere richiesto un ulteriore risarcimento.

Come funziona la caparra confirmatoria in un contratto di affitto?

Nel contratto di affitto, la caparra confirmatoria è la somma che l'inquilino versa al proprietario al momento della firma, in genere pari a due o tre mensilità del canone. Questa somma resta al proprietario per tutta la durata del contratto a garanzia degli obblighi dell'inquilino.

Alla fine del contratto, la caparra viene restituita all'inquilino se non ci sono danni all'immobile o canoni non pagati. Il proprietario può trattenerla in tutto o in parte solo per danni documentati o per canoni insoluti. La caparra non può essere trattenuta per il normale logorio dell'immobile.

La caparra confirmatoria non produce interessi per l'inquilino, salvo diverso accordo tra le parti. Alcuni contratti prevedono la rivalutazione annuale della caparra, ma non è obbligatoria.

Quando si usa la caparra penitenziale nell'affitto?

La caparra penitenziale è meno comune nei contratti di affitto standard, ma si trova in alcune tipologie contrattuali specifiche. Viene utilizzata quando le parti vogliono prevedere fin dall'inizio la possibilità di recesso anticipato, senza dover dimostrare giusti motivi.

Con la caparra penitenziale, l'inquilino o il proprietario possono recedere dal contratto in qualsiasi momento, perdendo la caparra versata o restituendo il doppio di quella ricevuta. Questo significa che il recesso è libero, ma ha un costo predeterminato e forfettario.

La caparra penitenziale è più frequente nei contratti di affitto transitorio o nelle locazioni brevi, dove entrambe le parti possono avere interesse a una maggiore flessibilità contrattuale.

Quali sono le differenze pratiche per inquilino e proprietario?

Per l'inquilino, la caparra confirmatoria è una garanzia che il proprietario può trattenere solo in caso di danni o inadempienze, mentre la caparra penitenziale è un costo certo che si perde in caso di recesso anticipato.

Per il proprietario, la caparra confirmatoria è una protezione contro danni e morosità, mentre la caparra penitenziale è una forma di compensazione

forfettaria per il recesso anticipato, che non richiede di dimostrare un danno effettivo.

La differenza principale è che la caparra confirmatoria viene restituita alla fine del contratto se tutto è in regola, mentre la caparra penitenziale non viene mai restituita: è il prezzo pagato per la libertà di recesso.

CONFRONTO

Caparra confirmatoria o penitenziale: l'impatto per inquilino e proprietario

Homeflow

CONFIRMATORIA

PENITENZIALE

Per l'inquilino

Garanzia trattenuta solo per danni o inadempienze

Costo certo che si perde in caso di recesso anticipato

Per il proprietario

Protezione contro danni e morosità

Compensazione forfettaria, senza dover dimostrare un danno effettivo

Quale tipo di caparra conviene in un affitto?

La scelta tra caparra confirmatoria e penitenziale dipende dal tipo di contratto e dalle esigenze delle parti. Per un contratto 4+4 standard, la caparra confirmatoria è la scelta più comune e appropriata, perché protegge entrambe le parti per tutta la durata del contratto.

Per contratti a breve termine o transitori, la caparra penitenziale può essere una soluzione più adatta, perché offre flessibilità a entrambe le parti senza le complessità del recesso per giusto motivo.

In ogni caso, il contratto deve specificare chiaramente quale tipo di caparra è stata concordata e quali sono le conseguenze in caso di recesso o inadempimento. Una formulazione ambigua può portare a controversie sulla natura e sulla gestione della caparra.

Come gestire il passaggio dalla caparra penitenziale alla confirmatoria?

Se le parti inizialmente hanno concordato una caparra penitenziale e successivamente vogliono passare a una confirmatoria, è necessario un accordo scritto che modifichi il contratto originale.

CHECKLIST



Come passare dalla caparra penitenziale alla confirmatoria

1 Accordo scritto che modifica il contratto originale

Necessario per cambiare la natura della caparra

2 Riconteggio delle somme già versate

Specificando che diventano caparra confirmatoria

3 Firma di entrambe le parti e registrazione

Insieme al contratto originale

La modifica deve specificare che la caparra cambia natura e che le somme già versate vengono riconteggiate come caparra confirmatoria. È consigliabile che l'accordo sia firmato da entrambe le parti e registrato insieme al contratto originale.

In assenza di un accordo scritto chiaro, la caparra si considera confirmatoria, perché è la tipologia prevista dal Codice Civile come default. La caparra penitenziale deve essere espressamente prevista e specificata nel contratto.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano →](#)