Corte di Cassazione civile Sentenza n. 8669 del 04/04/2017

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso al Tribunale di Catania, Sezione distaccata di Acireale, la s.r.l. B.C. convenne in giudizio A.T., chiedendo che lo stesso fosse condannato alla restituzione dei maggiori canoni di locazione da essa attrice pagati sulla base di un accordo asseritamente nullo ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79.

A sostegno della domanda espose di essere conduttrice di un immobile di proprietà del convenuto, destinato ad uso diverso da quello di abitazione, per il quale il proprietario aveva intimato disdetta alla prima scadenza con una comunicazione invalida, a seguito della quale le parti, con una successiva scrittura privata del 13 gennaio 2004, avevano concordato la prosecuzione del contratto per altri sei anni, ma con un canone notevolmente maggiorato e, come tale, esorbitante rispetto ai limiti fissati dalla L. n. 392 del 1978, art. 32, sicchè tale previsione doveva ritenersi nulla.

Si costituì in giudizio il proprietario, chiedendo il rigetto della domanda attrice e proponendo domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, consistente nell'aver sublocato l'immobile in violazione dell'espresso divieto stabilito nel contratto.

Il Tribunale, riconosciuta la nullità della scrittura privata del 13 gennaio 2004, accolse la domanda principale e rigettò quella riconvenzionale, condannando il locatore al pagamento della somma di Euro 132.617,31, oltre ulteriori somme maturate in corso di causa.

2. La pronuncia è stata impugnata da A.T. e la Corte d'appello di Catania, con sentenza dell'11 aprile 2014, in riforma della decisione di primo grado, ha rigettato la domanda originariamente proposta dalla s.r.l. B.C. nonchè le ulteriori domande avanzate in sede di gravame ed ha condannato la società conduttrice al pagamento della metà delle spese di entrambi i gradi di giudizio, compensate quanto all'altra metà.

2.1. Ha osservato la Corte territoriale, innanzitutto, che doveva essere confermata la decisione del Tribunale in ordine alla nullità della comunicazione con la quale il locatore aveva inviato alla società conduttrice la disdetta del contratto per la prima scadenza. Tale comunicazione, infatti, essendo priva dell'indicazione dell'attività che il locatore intendeva andare a svolgere nell'immobile in oggetto, doveva ritenersi generica, alla luce delle indicazioni della giurisprudenza di legittimità in ordine alla necessità che la disdetta si caratterizzi per la precisione del contenuto, senza limitarsi ad affermare che nell'immobile si intende svolgere un'attività non meglio specificata.

2.2. Ciò premesso, la Corte d'appello è passata ad esaminare la validità del successivo accordo del 13 gennaio 2004, questione che involge il problema della legittimità o meno della modifica dell'importo del canone di locazione di un immobile, destinato ad uso non abitativo, tramite accordi successivi alla sua stipulazione, nonchè la validità dell'eventuale transazione finalizzata a tale modifica. A questo proposito la sentenza, pur dando conto dell'esistenza di un contrario orientamento della giurisprudenza di legittimità, ha rilevato che l'accordo pattuito tra le parti di un contratto di locazione nel senso di un aumento del canone non possa ritenersi nullo solo perchè intervenuto nel corso del rapporto e non in sede di stipulazione originaria del contratto stesso. Richiamato, quindi, il testo della L. n. 392 del 1978, artt. 32 e 79, nonchè i principi sull'autonomia negoziale, la Corte d'appello ha affermato che la validità del patto opera anche in caso di accordi intervenuti nel corso del rapporto; le esigenze di salvaguardia della parte debole (il conduttore) che la giurisprudenza di legittimità ravvisa per

giustificare la nullità di quel patto non troverebbero, infatti, riscontro nel dettato letterale delle norme citate.

Alla luce di tali considerazioni, la sentenza ha affermato che gli accordi modificativi rispetto al canone iniziale, "pacificamente accettati dal conduttore che ha effettuato i pagamenti nelle misure richieste", non potevano considerarsi nulli, in quanto non elusivi della previsione dell'art. 32 citato.

2.3. La sentenza ha poi aggiunto che, anche volendo prestare ossequio all'orientamento sopra criticato, nella specie l'accordo del 13 gennaio 2004 doveva essere qualificato come transazione, con cui le parti "facendosi delle reciproche concessioni, regolano nuovamente i loro interessi, rinunciando il locatore al diniego alla rinnovazione del contratto a fronte di un aumento del canone". Pur mancando nella citata scrittura ogni riferimento alle reciproche tesi contrapposte ed alle reciproche concessioni, la prova dell'accordo transattivo doveva ritenersi emergente dalla deposizione testimoniale assunta, ammissibile pur in presenza dell'obbligo di forma scritta ad probationem del contratto di transazione. Nell'interpretazione del contratto, inoltre, è sufficiente verificare che le parti abbiano voluto porre fine ad un rapporto giuridico incerto, senza necessità che venga palesato il reciproco dissenso in ordine alle tesi contrapposte. In virtù dell'esistenza di reciproche concessioni, doveva ritenersi "valida la transazione con cui il conduttore concede al locatore un aumento del canone contro la rinuncia del locatore ad avvalersi della comunicazione del diniego della rinnovazione della locazione".

Da tali considerazioni la Corte etnea ha tratto la conclusione che la domanda di restituzione avanzata dalla società conduttrice doveva essere rigettata.

2.4. La sentenza ha poi confermato la statuizione del Tribunale in ordine al rigetto della domanda riconvenzionale di risoluzione avanzata dal locatore, posto che la L. n. 392 del 1978, art. 36, consente al conduttore la sublocazione qualora venga locata o ceduta contestualmente anche l'azienda (com'era avvenuto nella specie), e ciò anche senza il consenso del locatore.

2.5. In ordine, infine, alla liquidazione delle spese, la Corte di merito ha applicato al giudizio di primo grado le tariffe di cui al D.M. 8 aprile 2004, n. 127, ed a quello di appello le tariffe di cui al D.M. 20 luglio 2012, n. 140.

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Catania propone ricorso principale la s.r.l. B.C. atto affidato a quattro motivi.

Resiste A.T. con controricorso contenente ricorso incidentale affidato a tre motivi e seguito da memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Ragioni di ordine logico consigliano di esaminare prioritariamente i primi due motivi del ricorso incidentale.

2. Con il primo motivo del ricorso incidentale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, artt. 27 e 29 e dell'art. 12 preleggi.

Sostiene il ricorrente che la sentenza impugnata avrebbe errato nel negare validità alla comunicazione della disdetta da parte del locatore. Pur riconoscendo l'esistenza di una giurisprudenza che richiede che tale disdetta sia specifica e non generica, il ricorrente rileva che la lettera della legge non chiede simili specificazioni, dovendosi ritenere sufficiente l'indicazione del motivo del mancato rinnovo, senza particolari dettagli.

2.1. Il motivo non è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha da tempo insegnato, con costante orientamento al quale va data oggi ulteriore continuità, che la comunicazione del diniego di rinnovazione alla prima scadenza della locazione ad uso non abitativo, ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 29, non può limitarsi a far generico riferimento all'intenzione del locatore di svolgere nell'immobile un'attività non meglio specificata, rientrante in una delle ipotesi previste dall'art. 29 cit., ma deve indicare, incorrendo altrimenti nella sanzione di nullità di cui al comma 4 del menzionato articolo, quale particolare attività il locatore intende svolgere. In sua mancanza, infatti, il conduttore non sarebbe in grado di valutare la serietà dell'intenzione indicata ed il giudice non potrebbe verificare, in sede contenziosa, la sussistenza della condizione per il riconoscimento del diritto al diniego di rinnovo, senza contare che verrebbe impedito il successivo controllo sull'effettività di tale destinazione dell'immobile, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 Legge citata (così la sentenza 9 agosto 1996, n. 7342, ribadita, tra le altre, dalle sentenze 6 novembre 2002, n. 15547, 14 settembre 2007, n. 19223, e 21 marzo 2008, n. 7696).

La sentenza impugnata si è conformata a tale orientamento; ed è appena il caso di aggiungere che il motivo in esame, nel trascrivere (alle pp. 11-12) il testo della lettera di disdetta, conferma pienamente la genericità della stessa e la correttezza della decisione della Corte d'appello su questo punto.

3. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c., nonchè omesso esame di un punto decisivo per il giudizio, con riferimento sia all'atto di disdetta che alla scrittura privata del 13 gennaio 2004.

Ritiene il ricorrente che il conduttore, sottoscrivendo il nuovo accordo del 13 gennaio 2004, aveva implicitamente rinunciato a far valere la nullità dell'atto di disdetta, riconoscendole quindi piena validità. Nessuna nullità per violazione della L. n. 392 del 1978, art. 79, perciò, sarebbe ravvisabile, perchè il nuovo contratto si fondava sulla presa d'atto, da parte del conduttore, della validità della precedente comunicazione.

3.1. Il motivo è inammissibile.

La sentenza impugnata non ha affrontato il problema della rinuncia a far valere la nullità della disdetta, nè pare che la stessa sia desumibile per implicito dalla linea difensiva assunta dalla controparte. Poichè il motivo di ricorso qui in esame nulla dice sul se e sul come tale profilo della questione sia stato posto in sede di merito, ritiene il Collegio trattarsi di una censura nuova sulla quale è mancato il contraddittorio in sede di merito, con conseguente inammissibilità della medesima in questa sede.

4. Così superati i primi due motivi del ricorso incidentale, l'ordine logico delle questioni impone di esaminare i primi tre motivi del ricorso principale.

5. Con il primo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 32 e 79.

Osserva la società ricorrente che la sentenza impugnata non avrebbe fatto applicazione della costante giurisprudenza di legittimità secondo cui il canone di locazione non può, nel corso del rapporto, essere rideterminato, ma solo aggiornato nei limiti di cui all'art. 32 cit.; sicchè ogni pattuizione finalizzata non all'aggiornamento bensì all'aumento del canone sarebbe da ritenere nulla per violazione dell'art. 79 citato.

5.1. Il motivo è fondato.

5.2. La giurisprudenza di questa Corte, con un insegnamento ormai consolidato al quale va data ulteriore continuità, ha da tempo ribadito che nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 32, ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ai sensi dell'art. 79, comma 1, della stessa legge, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello legislativamente previsto, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti.

Tale orientamento, inaugurato dalla sentenza 27 luglio 2001, n. 10286, ha portato al definitivo superamento dell'ormai remoto precedente costituito dalla sentenza 19 novembre 1993, n. 11402, che era di segno contrario. La sentenza n. 10286 del 2001 ha fondato la propria decisione su di una serie di considerazioni, tutte condivisibili, fra le quali è il caso di richiamare soprattutto quelle relative al testo dell'art. 79 della Legge citata. Quella sentenza osserva, infatti, che se il diritto alla ripetizione della somme pagate in violazione dei limiti e divieti di legge può essere fatto valere dal conduttore anche dopo la riconsegna dell'immobile, ne deriva che "non è sostenibile che di esso possa disporre il conduttore in corso di rapporto, accettando aumenti non dovuti", perchè simile rinuncia, espressa o tacita, appare "inconciliabile" con detta facoltà di ripetizione.

L'orientamento ora richiamato è stato più volte confermato dalla giurisprudenza successiva (v. le sentenze 11 aprile 2006, n. 8410, 7 febbraio 2008, n. 2932, e 7 febbraio 2013, n. 2961); e, d'altra parte, è bene rammentare che l'art. 79 cit. è rimasto in vigore per le locazioni non abitative anche dopo la riforma di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431 (v. l'art. 14, comma 4, di quest'ultima), con la sola possibilità di deroga prevista per le locazioni con un canone annuo superiore ad Euro 250.000 dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, art. 18, convertito, con modificazioni, nella L. 11 novembre 2014, n. 164, che ha aggiunto un terzo comma nel citato art. 79.

Ciò comporta che la L. n. 392 del 1978, art. 32, costituisce norma ostativa alla possibilità di riconoscere al locatore, nelle locazioni ad uso diverso da quello di abitazione, una variazione in aumento del canone se non nei limiti ivi ammessi, pari al 75 per cento delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; dovendo pertanto ritenersi affetta da nullità ogni clausola volta ad attribuire al locatore aumenti di canone in misura maggiore. Il che è coerente con la circostanza per cui nelle locazioni ad uso diverso da quello di abitazione il canone era da considerare libero anche prima delle recenti riforme che hanno esteso quel regime alle locazioni abitative.

Tale insegnamento giurisprudenziale si armonizza in modo coerente con l'altro, pure consolidato e pacifico, secondo cui la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto (c.d. canone a scaletta) è legittima a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale; ciò allo scopo di evitare che la suddetta clausola costituisca, appunto, un espediente per aggirare la norma imperativa di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 32, circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta (v. la sentenza 3 febbraio 2011, n. 2553, l'ordinanza 17 maggio 2011, n. 10834, nonchè la sentenza 28 luglio 2014, n. 17061, tutte in linea con

una pacifica e risalente giurisprudenza ribadita, ancor più di recente, dalla sentenza 11 ottobre 2016, n. 20384).

5.3. La Corte d'appello di Catania, nella motivazione della sentenza qui impugnata, è andata consapevolmente in contrasto con l'indicata giurisprudenza, e l'ha fatto con argomentazioni che dimostrano lo scrupolo e l'attenzione posti in quella sede alla soluzione del problema.

Ritiene tuttavia questa Corte che tale serio e motivato dissenso non contenga affermazioni idonee ad indurre al ripensamento di una giurisprudenza che non è soltanto consolidata, ma che trova un preciso ancoraggio nella L. n. 392 del 1978, art. 32. E' evidente, del resto, che non possono essere posti sullo stesso piano la clausola stipulata nel momento in cui il contratto viene concluso e quella che viene sottoscritta nel corso del rapporto, posto che la seconda non permette di escludere che il conduttore sia stato convinto a sottoscriverla sotto la pressione psicologica ed economica costituita dal rischio di perdere l'immobile locato.

Da queste argomentazioni discende l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale.

6. Con il secondo motivo del ricorso principale si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), violazione e falsa applicazione degli artt. 1322 e 1343 c.c., con riferimento agli artt. 1, 2 e 5 della scrittura privata del 13 gennaio 2004).

Rileva la società ricorrente che la Corte d'appello avrebbe interpretato in modo errato la menzionata scrittura privata. In essa le parti, dandosi atto del carattere non novativo dell'accordo, stabilirono il protrarsi della locazione per ulteriori sei anni ad un canone nettamente più alto rispetto a prima. Ora, posto che la comunicazione di diniego del rinnovo, proveniente dal locatore, è stata ritenuta nulla da entrambe le sentenze di merito, si osserva che occorre valutare se la scrittura suddetta possa o meno ritenersi valida; e la risposta non potrebbe che essere negativa, dal momento che la rinnovazione del contratto è stata stabilita senza motivo (posto che il diniego era nullo) ed al locatore è stato attribuito un canone maggiore, diverso da quello che egli avrebbe potuto pretendere in base all'art. 32 della Legge sull'equo canone. La causa dell'accordo, perciò, non potrebbe che essere illecita e tale da determinare la nullità del contratto.

7. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1967 c.c., con riferimento agli artt. 1, 2 e 5 della scrittura privata del 13 gennaio 2004.

Richiamati i criteri legali di interpretazione dei contratti ed il contenuto dei suindicati articoli della scrittura privata, la società ricorrente osserva che il contenuto del documento è tale da eliminare ogni dubbio, in quanto non può trattarsi di una transazione. La comune intenzione delle parti, infatti, una volta esclusa la nuova negoziazione degli accordi, non poteva che essere nel senso di rinnovare il contratto a fronte di un canone più alto, mentre non vi è traccia nè di una qualche contestazione nè di reciproche concessioni. La transazione, inoltre, deve essere provata per iscritto, per cui la prova per testi non doveva essere ammessa, come invece ha fatto la Corte di merito.

8. Osserva innanzitutto il Collegio che l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale non comporta l'assorbimento del secondo e del terzo, posto che la sentenza impugnata ha svolto, in effetti, una sorta di doppia motivazione, affermando che l'accordo del 13 gennaio 2004, anche a volerlo considerare nullo in ossequio alla

giurisprudenza di legittimità, era comunque ugualmente valido in quanto conteneva una transazione. Tale ricostruzione, contenente una diversa ratio decidendi, impone di esaminare i motivi ora riportati, cominciando dal secondo.

8.1. Rileva la Corte che tale motivo di ricorso è fondato.

Il problema posto all'esame della Corte consiste nello stabilire se un patto come quello stipulato tra le parti oggi in causa, nullo in quanto formulato in violazione della L. n. 392 del 1978, art. 32 (come si è detto), possa viceversa considerarsi valido qualora assuma la diversa veste del contratto di transazione. Questa valutazione è preliminare rispetto alla doglianza di cui al terzo motivo, che è centrato sul presunto errore di interpretazione che la Corte di merito avrebbe commesso interpretando la menzionata scrittura come transazione. Prima di stabilire, infatti, se quella scrittura sia o meno una transazione, occorre risolvere il problema giuridico preliminare che si è appena indicato.

8.2. La risposta non può che essere negativa.

E' vero che la giurisprudenza di questa Corte ha in più occasioni escluso che la L. n. 392 del 1978, art. 79, trovi applicazione anche in relazione alle transazioni su diritti disponibili.

Si è affermato, ad esempio, che l'art. 79 cit., mentre mira ad evitare che, al momento della stipula del contratto, le parti eludano le norme imperative disposte dalla legge, non vieta che, al momento della cessazione del rapporto, esse addivengano ad una transazione sui relativi diritti (sentenza 10 giugno 2005, n. 12320, in materia di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale; in argomento v. pure la sentenza 24 novembre 2007, n. 24458). Si è anche detto che l'art. 79 cit. non si estende agli accordi transattivi conclusi dal conduttore, che si trovi nel possesso del bene, per regolare le conseguenze di fatti sopravvenuti che incidono su situazioni patrimoniali disponibili (sentenze 31 gennaio 2006, n. 2148, e 17 maggio 2010, n. 11947). Così come si è riconosciuto che le parti possono definire in via transattiva la lite tra loro pendente sulla durata o altri aspetti dell'accordo (sentenza 25 febbraio 2008, n. 4714).

Questa giurisprudenza, però, non è utilmente invocabile nel caso oggi in esame. Come risulta dalla motivazione della sentenza impugnata, infatti, la Corte catanese, per affermare che la scrittura privata del 13 gennaio 2004 aveva natura transattiva, ha dato molta importanza alla circostanza che l'aumento del canone costituiva il corrispettivo per ottenere che il locatore non si attivasse per il rilascio dell'immobile. In altre parole, il locatore non aveva alcuna intenzione di proseguire nella locazione se non a patto di un corposo aumento del canone alla prima scadenza.

Ritiene questa Corte, quindi, di dover ribadire che in un caso come quello in esame l'eventuale transazione stipulata in corso di rapporto non poteva avere altro scopo se non quello di consentire al locatore di lucrare un canone ben più alto di quello che gli sarebbe spettato secondo i criteri dell'art. 32 cit., e che il corrispettivo di tale operazione era costituito dal timore del conduttore che il locatore potesse procedere in via giudiziale (peraltro sulla base di una disdetta nulla, come si è visto a proposito del primo motivo del ricorso incidentale). Nel caso in esame, in realtà, le parti non hanno voluto un nuovo contratto, ma la prosecuzione di quello esistente con l'unica differenza costituita, appunto, dall'aumento del canone; si tratta, com'è evidente, di una transazione contraria a norma imperativa (l'art. 32 cit.), sia perchè finalizzata al raggiungimento di un risultato non consentito sia perchè avente ad oggetto un diritto non disponibile. Ne consegue che - anche volendo accettare la ricostruzione della Corte di merito, secondo cui la scrittura privata più volte richiamata costituiva un accordo

modificativo del canone iniziale e, nel contempo, anche un atto di transazione - la transazione ricade sotto la sanzione della nullità. D'altra parte, si osserva conclusivamente, non è pensabile che un accordo nullo in quanto posto in violazione delle regole della L. n. 392 del 1978, art. 32, possa, per così dire, diventare valido in quanto abbia assunto la diversa veste giuridica della transazione.

Il secondo motivo del ricorso principale, pertanto, è fondato, con conseguente assorbimento del terzo, posto che diventa superfluo stabilire se nella specie sussistesse realmente o meno un contratto di transazione.

9. Restano da esaminare, a questo punto, il quarto motivo del ricorso principale ed il terzo del ricorso incidentale, entrambi sul problema della liquidazione delle spese.

9.1. Il quarto motivo del ricorso principale lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione del D.M. n. 140 del 2012, osservando che la Corte d'appello avrebbe errato nell'applicare due diversi decreti in rapporto ai due gradi merito, perchè avrebbe dovuto applicare anche al giudizio di primo grado le tariffe di cui al D.M. n. 140 del 2012.

9.2. Il terzo motivo del ricorso incidentale lamenta, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. e del D.M. n. 140 del 2012, in relazione alla liquidazione delle spese processuali, rilevando che la compensazione delle spese di giudizio nella misura di metà non troverebbe riscontro nel contenuto effettivo della decisione assunta e che la Corte d'appello avrebbe dovuto applicare anche al giudizio di primo grado le tariffe di cui al D.M. n. 140 del 2012 (il motivo dichiara sul punto di concordare col quarto motivo del ricorso principale).

9.3. Questi due motivi vanno trattati insieme.

L'esame della statuizione sulla compensazione parziale oggetto del ricorso incidentale rimane assorbita dall'accoglimento dei precedenti motivi del ricorso principale, sicchè ogni decisione sul punto sarà di spettanza del Giudice di rinvio.

A tal fine, in vista della necessità di provvedere ad una nuova liquidazione delle spese, è necessario esaminare le ulteriori doglianze, comuni ad entrambi i ricorsi, che il Collegio ritiene essere infondate.

Correttamente, infatti, la Corte d'appello di Catania ha regolato le spese del giudizio di primo grado facendo applicazione del D.M. n. 127 del 2004, posto che esso si era concluso prima dell'entrata in vigore del D.M. n. 140 del 2012, mentre quanto al giudizio di appello doveva trovare applicazione quest'ultimo decreto, essendosi il giudizio concluso prima dell'entrata in vigore delle nuove tariffe di cui al vigente D.M. 10 marzo 2014, n. 55 (v. la sentenza 18 dicembre 2012, n. 23318, che ha esplicitato sul punto la decisione delle Sezioni Unite di cui alla sentenza 12 ottobre 2012, n. 17405).

10. In conclusione, sono accolti il primo ed il secondo motivo del ricorso principale, con assorbimento del terzo, sono rigettati il quarto motivo del ricorso principale ed il ricorso incidentale; la sentenza impugnata è cassata in relazione e il giudizio è rinviato alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione personale, la quale deciderà attenendosi ai principi di diritto enunciati in motivazione.

Al giudice di rinvio è demandato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il secondo motivo del ricorso principale, con assorbimento del terzo, rigetta il quarto motivo del ricorso principale ed il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione e rinvia alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione personale, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 19 gennaio 2017.

Depositato in Cancelleria il 4 aprile 2017