

Donazione in favore dell'erede. Nullità della stessa: conseguenze in riferimento all'obbligo collatizio. (Cass. Civ., Sez. II, sent. n. 20633 del 30 settembre 2014)

Qualora la donazione di danaro fatta in vita dal de cuius sia dichiarata nulla, la relativa somma diviene oggetto di un credito dal de cuius verso l'erede donatario, alla cui quota la somma stessa deve essere imputata, a norma dell'art. 724, comma II, c.c..

Commento

(di Daniele Minussi)

La situazione che costituisce il substrato fattuale della decisione in commento è tutt'altro che infrequente. Si pensi ai casi, numerosissimi, in cui un genitore abbia effettuato in favore di un figlio una elargizione di denaro, mediante un bonifico, la dazione di un assegno circolare e/o bancario, la consegna di una somma di denaro in contanti. Il tutto non per importi di modico valore e non accompagnato dal formalismo dell'atto pubblico celebrato alla presenza di due testimoni. Ebbene: si tratta, in tali ipotesi, di atti radicalmente nulli per difetto della forma che la legge prescrive indispensabilmente per la liberalità donativa. Quali le conseguenze in tema di collazione? La nullità della donazione non può che importare la qualificazione dell'importo donato come credito ereditario in favore dell'asse e a carico del soggetto al quale il denaro venne attribuito.

Ne segue che il coerede (già donatario) dovrà, in sede di divisione, imputare alla propria quota la somma già ricevuta ai sensi del II comma dell'art.724 cod.civ., a meno che non l'abbia precedentemente restituita alla massa, estinguendo il proprio debito.

Civile Sent. Sez. 2 Num. 20633 Anno 2014

Presidente: ODDO MASSIMO

Relatore: PICARONI ELISA

Data pubblicazione: 30/09/2014

SENTENZA

sul ricorso 24405-2008 proposto da:

CARACCIOLO CORRADO, CARACCIOLO GIUSEPPE, CARACCIOLO DANIELA, eredi di LUIGIA CARACCIOLO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA COSSERIA 2, presso lo studio dell'avvocato ALFREDO PLACIDI, rappresentati e difesi dall'avvocato CONGEDO MASSIMO;

- **ricorrenti** -

2014

1251

contro

BARTOLOTTI MARIA ANTONIETTA, elettivamente domiciliata in ROMA, LARGO MESSICO 6, presso lo studio dell'avvocato ~~STUDIO~~ RUSSO F.M., rappresentata e

difeso dall'avvocato CHIRIZZI COSTANTINO;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

BARTOLOTTI EMANUELA, BARTOLOTTI GIULIO, BARTOLOTTI
SERGIO;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 478/2007 della CORTE D'APPELLO
di LECCE, depositata il 09/07/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 20/05/2014 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito l'Avvocato TAVERNITI Bruno, con delega
depositata in udienza dell'Avvocato CONGEDO Massimo,
difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento
del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
l'accoglimento dei soli primo e quarto motivo del
ricorso.



Ritenuto in fatto

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Lecce, depositata il 9 luglio 2007, di parziale riforma della sentenza non definitiva del Tribunale di Lecce, che aveva accertato la qualità di erede della sig.ra Luigia Caracciolo e deciso le questioni inerenti la determinazione della massa ereditaria nella successione apertasi alla morte di Ugo Bartolotti.

1.1. - Nel 1985 Luigia Caracciolo, vedova Bartolotti, aveva agito nei confronti di Sergio e Giulio Bartolotti, figli del *de cuius* e della prima moglie di costui.

L'attrice aveva proposto domanda di accertamento della contitolarità del danaro e dei titoli accantonati dal defunto marito; domanda di divisione dell'asse ereditario, in forza di testamento olografo con il quale il defunto marito l'aveva designata erede di un terzo del patrimonio e delle rendite degli immobili caduti in successione, oltre ad attribuirle i diritti di abitazione della casa coniugale e di uso dei mobili ivi esistenti; e domanda di rendiconto.

I convenuti avevano contestato le domande dell'attrice ed avevano chiesto, a loro volta, la formazione della massa ereditaria con il conferimento delle donazioni dirette e indirette, previa integrazione del contraddittorio con i figli naturali del *de cuius*, Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, in quanto eredi necessari.



Questi ultimi si erano costituiti ed avevano impugnato il testamento, chiedendo la riduzione delle disposizioni testamentarie e l'assegnazione della quota di spettanza del patrimonio ereditario.

1.2. - Il Tribunale di Lecce, con sentenza non definitiva, aveva affermato che ricadevano nella comunione *de residuo* le somme e i titoli di proprietà del *de cuius*, nonché l'assegno di accompagnamento, ed aveva quindi condannato Sergio e Giulio Bartolotti a restituire all'attrice Luigia Caracciolo la metà dei predetti beni.

Il Tribunale aveva altresì dichiarato conferiti alla massa ereditaria, a titolo di collazione, a) alcuni beni ricevuti in donazione da Sergio e Giulio Bartolotti (appartamento in via Imperatore Augusto, e le rendite degli appartamenti siti in via Giusti); b) l'importo di lire 7.000.000 *pro capite*, elargito dal *de cuius* ai figli naturali, Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, per l'acquisto di un immobile sito in via Toti e di un suolo edificatorio sito in via Leopardi; c) l'appartamento del primo piano della villa costruita sul terreno sito in via Leopardi.

1.3. - Proponevano appello Sergio e Giulio Bartolotti, i quali chiedevano che la sentenza del Tribunale fosse dichiarata nulla e, nel merito, insisteva per l'accoglimento delle domande ed eccezioni formulate nel giudizio di primo grado.



Resistevano Maria Antonietta Bartolotti Caroli ed Emanuela Bartolotti, succeduta al padre Ugo Luigi Bartolotti Caroli. Quest'ultima proponeva appello incidentale per la riforma della sentenza - nella parte in cui la obbligava a conferire alla massa ereditaria la somma di euro 3.615,20 e l'appartamento al primo piano della villa sita in via Leopardi-, previo accertamento che nessuna liberalità era intervenuta a favore del suo dante causa, o, in subordine, previo accertamento della nullità ovvero previo annullamento della scrittura datata 6 febbraio 1971, per difetto dei requisiti di forma e sostanza della donazione.

Si costituivano Giuseppe, Corrado e Daniela Caracciolo, eredi di Luigia Caracciolo, i quali proponevano appello incidentale per ottenere la condanna di Maria Antonietta Bartolotti Caroli e di Emanuela Bartolotti a restituire alla massa ereditaria, ovvero a conferire a titolo di collazione, gli immobili siti alla via Toti e alla via Leopardi, oltre ai frutti ed agli accessori.

2. - La Corte d'appello, con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, rigettava l'appello principale, dichiarava la nullità delle donazioni di danaro effettuate dal de cuius ai figli naturali Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, ed escludeva le relative somme (lire 7.000.000 ciascuno) dalla massa ereditaria, confermando nel resto la sentenza di primo grado, a spese compensate.



2.1. - Osservava la Corte, nell'ordine, che: a) la collazione doveva essere disposta anche in assenza di domanda, essendo operazione necessaria alla divisione del patrimonio ereditario; b) doveva essere riconosciuta la qualità di erede in capo alla sig.ra Luigia Caracciolo, poiché l'interpretazione dell'espressione contenuta nel testamento di Ugo Bartolotti, che designava la moglie «erede di un terzo della proprietà in usufrutto», non consentiva di attribuire diversa qualità alla predetta; c) l'atto datato 6 febbraio 1971 non provava la donazione indiretta di immobili, bensì una donazione diretta di danaro, che risultava nulla per difetto di forma scritta; d) la nullità della donazione escludeva le relative somme di danaro dalla collazione; e) era invece provato che il de cuius aveva finanziato la costruzione del primo piano della villa sita in via Leopardi, e quindi doveva essere confermata la collazione della predetta porzione di immobile.

3. - Ricorrono per la cassazione della sentenza d'appello Giuseppe, Corrado e Daniela Caracciolo, sulla base di quattro motivi. Resiste con controricorso Maria Antonietta Bartolotti Caroli. Sono rimasti intimati Emanuela Bartolotti, Sergio Bartolotti e Giulio Bartolotti.

Considerato in diritto

1. - Il ricorso è fondato limitatamente al primo e al quarto motivo.



1.1. - Con il primo motivo i ricorrenti deducono la nullità della sentenza per violazione degli artt. 112 e 324 cod. proc. civ.

1.2. - La sentenza d'appello è censurata nella parte in cui dichiara la nullità della donazione della somma di lire 7.000.000, effettuata dal *de cuius* Ugo Bartolotti a favore della figlia Maria Antonietta, per violazione del giudicato che si era formato sull'accertamento, compiuto dal Tribunale, dell'obbligo di collazione della somma di lire 7.000.000 a carico della predetta donataria, in assenza di impugnazione sul punto.

In ossequio al disposto dell'art. 366-bis cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis*, i ricorrenti hanno formulato il seguente quesito di diritto: «se la mancata impugnazione, da parte del successore obbligato, della sentenza di primo grado che dichiara il suo obbligo di conferire nella massa ereditaria, a titolo di collazione, un bene, siccome oggetto di donazione indiretta effettuata in suo favore dal *de cuius*, preclude al giudice d'appello di riesaminare e diversamente qualificare la donazione stessa come donazione diretta e di dichiararne d'ufficio la nullità per difetto di forma, riformando la sentenza di primo grado con esclusione di tale bene dalla massa, in fattispecie in cui tra le parti non viene in contestazione l'applicazione o l'esecuzione del contratto di donazione».



1.3. - La doglianza è fondata.

1.3.1. - La Corte d'appello ha riesaminato la questione afferente il contenuto e la validità della donazione effettuata dal *de cuius* alla figlia Maria Antonietta, in mancanza di impugnazione specifica sulla statuizione di primo grado secondo cui Maria Antonietta, donataria della somma di lire 7.000.000, doveva conferire la predetta somma per collazione alla massa ereditaria.

Sia l'appello principale, proposto da Sergio e Giulio Bartolotti, sia all'appello incidentale proposto dagli eredi di Luigia Caracciolo, miravano a far rientrare nella massa ereditaria - a titolo di collazione ovvero di restituzione - gli immobili acquistati con il danaro elargito dal *de cuius* ai figli Maria Antonietta e Ugo Luigi (lire 7.000.000 ciascuno), anziché il danaro stesso, come disposto da Tribunale.

Trattandosi all'evidenza di atti di liberalità autonomi, la posizione di Maria Antonietta andava tenuta distinta da quella di Emanuela Bartolotti, succeduta al padre Ugo Luigi. Costei, invero, aveva proposto appello incidentale contestando l'esistenza nonché la qualificazione della donazione effettuata dal *de cuius* in favore del suo dante causa, in tal modo impedendo la formazione del giudicato sulla pronuncia che la obbligava a conferire alla massa ereditaria, a titolo di collazione, l'importo di lire 7.000.000. Diversamente, Maria Antonietta Bartolotti Caroli si era limitata a resistere ai grava-



mi, senza contestare la predetta statuizione, per la parte che la riguardava. Con riferimento alla posizione di Maria Antonietta Bartolotti Caroli, il *thema decidendum* del giudizio d'appello era circoscritto alla individuazione del bene - danaro o immobili - che la predetta era tenuta a conferire a titolo di collazione, mentre si era formato il giudicato sulla sussistenza di tale obbligo e sulla validità della elargizione di danaro che ne costituiva l'antecedente necessario.

La Corte d'appello non poteva, pertanto, procedere alla riqualificazione della liberalità effettuata dal *de cuius* a favore di Maria Antonietta Bartolotti Caroli in termini di donazione diretta di danaro, e alla conseguente declaratoria di nullità per difetto di forma solenne.

Secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, «sebene sia consentito al giudice rilevare d'ufficio la nullità del contratto anche quando ne sia stata domandata la risoluzione per inadempimento, tale rilievo resta precluso quando sulla questione della validità del contratto si sia formato il giudicato, anche implicito. Quest'ultimo, a sua volta, si forma in tutti i casi in cui il giudice di primo grado, accogliendo la domanda di risoluzione, abbia per ciò solo dimostrato di ritenere valido il contratto, e le parti in sede di appello non abbiano mosso alcuna censura inerente la validità del contratto» (Cass., Sez. III, sentenza n. 18540 del 2009).



2. - Con il secondo motivo i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione degli artt. 2730, 2733 e 2735 cod. civ., nonché vizio di motivazione.

2.1. - Si contesta che la Corte d'appello non abbia attribuito all'atto datato 6 febbraio 1971, sottoscritto dal *de cuius*, dai figli naturali, dalla madre di questi e dai figli legittimi, il significato di dichiarazione confessoria della circostanza che con il danaro elargito erano stati acquistati gli immobili ivi specificati.

In ossequio al disposto dell'art. 366-*bis* cod. proc. civ., è formulato il seguente quesito di diritto: «se il riconoscimento del collegamento funzionale tra la elargizione di una somma di danaro da parte del *de cuius* e l'acquisto immobiliare effettuato dal successore, raccolto in una dichiarazione scritta resa dallo stesso beneficiario della donazione nei confronti di altri successori e del donatore, costituisce prova ai sensi e per gli effetti degli artt. 2730 e ss. cod. civ., sufficiente e risolutiva ai fini della decisione circa la natura, diretta o indiretta, della donazione e del suo oggetto, senza necessità per il giudice di individuare altri elementi probatori concorrenti e concordanti con il contenuto della dichiarazione stessa ovvero senza la possibilità per il giudice di inficiare l'efficacia di detta dichiarazione a mezzo di argomenti presuntivi».



2.2. - Si contesta, inoltre, l'idoneità della motivazione della sentenza d'appello ad escludere il collegamento funzionale tra il danaro elargito dal *de cuius* e gli acquisti immobiliari realizzati da Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, in quanto fondata su argomenti non incompatibili con il predetto collegamento, oltre che non rilevanti, e precisamente: a) la non corrispondenza tra danaro elargito e prezzo dichiarato di acquisto degli immobili; b) la mancanza di prova di pagamenti diretti da parte del *de cuius*; c) il riferimento all'utilizzo di titoli intestati ai minori per l'acquisto perfezionato il 27 marzo 1964.

3. - Con il terzo motivo i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione dell'art. 737 cod. civ. in relazione all'art. 809 cod. civ., nonché vizio di motivazione.

3.1. - Si assume che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte d'appello, la donazione indiretta di immobile è ravvisabile anche in assenza di pagamenti diretti da parte del donante.

In ossequio al disposto dell'art. 366-bis cod. proc. civ., è formulato il seguente quesito di diritto: «se per la configurazione di una donazione indiretta di immobili è irrilevante che vi sia corrispondenza tra l'ammontare del danaro elargito dal disponente e il costo di acquisto degli immobili; che i pagamenti risultino effettuati personalmente dal donatario ovvero direttamente dal disponente medesimo e che i pagamenti si

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



assumano, secondo la dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto, effettuati con il provento di titoli di credito dei quali resti ignota l'origine e la consistenza».

3.2. - Si lamenta, nuovamente, l'inidoneità della motivazione con cui la Corte d'appello ha escluso il collegamento funzionale tra la dazione di danaro da parte del *de cuius* e gli acquisti immobiliari, in quanto basata su elementi parziali, incerti, privi di significato anche solo presuntivo (già indicati nel paragrafo 2.2.).

4. - Le censure, che possono essere esaminate congiuntamente poiché prospettano, in larga parte, questioni analoghe, risultano infondate.

4.1. - Quanto alla violazione delle norme in tema di confessione, la censura non colpisce la *ratio decidendi* della sentenza impugnata, la quale ha escluso in fatto la donazione indiretta di immobili, sul rilievo che non sussistevano elementi per poter ritenere che il danaro elargito fosse stato commutato in beni immobili.

Come ripetutamente affermato da questa Corte, l'accertamento della donazione indiretta di immobile, anziché diretta di danaro, presuppone una indagine sulla volontà del donante dalla quale emerga la finalizzazione della dazione di danaro all'acquisto (a partire da Sez. U. n. 9282 del 1992; da ultimo, Sez. II, sentenza n. 56 del 2014), e ciò a prescindere dalla sussistenza o non di attività tipiche da parte del do-



nante, quali i pagamenti diretti, la presenza al momento della stipula, la sottoscrizione di preliminare a nome proprio (Cass., Sez. II, sentenza n. 3642 del 2004).

Il richiamo da parte della Corte d'appello all'assenza, nella specie, di una o più attività tipiche del donante, ovvero alla mancanza di corrispondenza tra danaro e costo degli immobili, non è decisivo, posto che l'esclusione della donazione indiretta di immobili è fondata sulla valutazione complessiva dell'atto, da cui la Corte d'appello ha tratto il convincimento, adeguatamente motivato, che non sussisteva la finalizzazione delle elargizioni di danaro all'acquisto degli immobili.

5. - Con il quarto motivo i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione dell'art. 724 cod. civ.

Si contesta, in via subordinata alle censure precedenti, l'esclusione dalla massa ereditaria delle somme di danaro donate, come conseguenza della declaratoria di nullità delle donazioni.

Assumono i ricorrenti che la nullità della donazione per difetto di forma rende inoperante il meccanismo della collazione, ma le somme oggetto della donazione dichiarata nulla devono essere restituite dai beneficiari alla massa ereditaria, costituendo altrettanti crediti del *de cuius*.

È formulato al riguardo il seguente quesito di diritto:
«se, a seguito della dichiarazione di nullità della donazione



di denaro effettuata dal *de cuius* in favore di un legittimario pretermesso che agisca in riduzione del testamento e delle donazioni, non è legittimo che conseguenzialmente si disponga la esclusione delle somme dalla massa ereditaria, essendo il predetto legittimario pretermesso tenuto ai sensi dell'art. 724, secondo comma, cod. civ. ad imputare alla sua quota in sede di divisione la somma ricevuta, computata secondo i criteri della collazione, salvo che l'abbia restituita alla massa estinguendo il suo debito».

5.1. - La doglianza è fondata.

Diversamente da quanto disposto dalla Corte d'appello, alla dichiarazione di nullità delle donazioni di danaro non segue l'esclusione delle relative somme dalla massa ereditaria; queste, infatti, per effetto della sopravvenuta carenza del titolo giustificativo, costituiscono crediti del *de cuius* verso l'erede. Il meccanismo di recupero di tali somme alla massa ereditaria è quello della imputazione alla quota dell'erede beneficiario, secondo il disposto dell'art. 724, secondo comma, cod. civ.

La questione, per altro, è rilevante in riferimento alla sola pronuncia di nullità della donazione di danaro effettuata dal *de cuius* in favore di Ugo Luigi Bartolotti Caroli, limitatamente alla quale il giudice del rinvio dovrà fare applicazione della norma citata.



6. - Con il quinto motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., lamentando l'omessa pronuncia riguardo alla rinuncia alla donazione dichiarata in comparsa di risposta dai fratelli Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, e alla conseguente cessazione della materia del contendere sul punto, invocata dagli stessi ricorrenti nell'appello incidentale.

Il quesito di diritto è formulato nei seguenti termini:
«[se] il giudice d'appello era tenuto ad esaminare il punto costituito dalla rinuncia alla donazione ricevuta, formulata in causa a mezzo del proprio procuratore da Maria Antonietta e Ugo Luigi Bartolotti Caroli, espressamente eccepito dagli odierni ricorrenti, essendo tale fatto idoneo a definire la lite con riguardo a taluni aspetti controversi».

6.1. - La doglianza è inammissibile.

La rinuncia alla donazione da parte dei fratelli Bartolotti Caroli era subordinata alla configurabilità della donazione stessa come donazione in sostituzione di legittima, ma la sentenza di primo grado non aveva pronunciato su tale configurabilità, con la conseguenza che non poteva essersi verificata la cessazione della materia del contendere.

A fronte di tale situazione processuale, non è sorto il potere-dovere del giudice d'appello di esaminare e decidere sull'eccezione di cessazione della materia del contendere, sollevata dagli appellanti incidentali, odierni ricorrenti,



sicché non è configurabile l'omessa pronuncia sul punto (*ex plurimis*, Cass., Sez. I, sentenza n. 7951 del 2010).

7. - Con il sesto motivo è dedotto vizio di motivazione e omesso esame di un punto decisivo della controversia.

È contestata la motivazione con cui la Corte d'appello ha confermato la statuizione di primo grado riguardante il conferimento, a titolo di collazione, da parte dei fratelli Bartolotti Caroli e loro successori, del solo primo piano della villa sita in via Leopardi e non anche del piano terra.

L'affermazione contenuta in sentenza, secondo la quale il *de cuius* aveva finanziato la costruzione del solo primo piano della villa, sarebbe in contraddizione con il contenuto della scrittura ricognitiva datata 6 febbraio 1971, nella quale si dava atto della realizzazione della villa sul suolo acquistato con le elargizioni del *de cuius*.

Si contesta, inoltre, che spettava ai fratelli Bartolotti Caroli dimostrare che il piano terra della villa era stato costruito con danaro proprio, e si lamenta che la Corte d'appello non aveva tenuto in nessun conto la testimonianza, pure indicata come significativa, resa dal sig. Benito Abisso.

7.1. - La doglianza è infondata.

7.1.1. - La motivazione con cui la Corte d'appello ha escluso dalla collazione il piano terra della villa è sufficiente e congruente sul piano logico. La predetta Corte ha affermato che vi era stata una cesura temporale tra la realizza-



zione dei due piani dell'immobile, posto che nella scrittura privata datata 6 febbraio 1971 si dava atto della esistenza sul suolo di una costruzione, che doveva essere identificata nel piano terra della villa, e che dalla documentazione acquisita agli atti emergeva che i pagamenti effettuati dal *de cuius* erano avvenuti a partire dal 1978, e cioè in concomitanza con la realizzazione del primo piano della villa. Era dunque sfornita di prova la circostanza relativa alla costruzione del piano terra con il danaro del *de cuius*.

7.1.2. - Le dichiarazioni rese dal teste Abisso, titolare di impresa artigiana di impianti idraulici, che i ricorrenti hanno riportato nel ricorso, dimostrano il finanziamento da parte del *de cuius* dei lavori di costruzione del primo piano della villa, eseguiti direttamente dal teste, mentre i riferimenti al periodo pregresso non sono dotati della necessaria specificità, avendo il teste dichiarato che al tempo era suo padre ad occuparsi dell'impresa.

7.1.3. - Non sussiste, infine, la denunciata inversione dell'onere della prova.

Come già detto, la controversia ha avuto ad oggetto l'individuazione dei beni che i fratelli Bartolotti Caroli sono tenuti a conferire in collazione, sulla base dell'atto ricognitivo datato 6 febbraio 1971, e delle ulteriori risultanze processuali. Una volta ritenuto, dalla Corte d'appello e già in precedenza dal Tribunale, che le donazioni di cui all'atto



ricognitivo del 6 febbraio 1971 avevano ad oggetto il danaro e non gli immobili, ogni ulteriore pretesa di attrarre alla massa ereditaria, a titolo di collazione, beni di proprietà dei fratelli Bartolotti Caroli imponeva che se ne dimostrasse la provenienza da donazioni del *de cuius*. Ciò era avvenuto con riferimento ad una parte della edificazione della villa sita in via Leopardi, essendo risultato che il *de cuius* ne aveva finanziato la costruzione, non anche per il resto della costruzione, che pertanto non era oggetto di donazione indiretta e rimaneva esclusa dall'obbligo di conferimento.

Sembra evidente che non sussiste alcuna presunzione in forza della quale incombeva sui fratelli Bartolotti Caroli l'onere di dimostrare di avere realizzato la restante parte dell'immobile con propri mezzi, dovendo, al contrario, gli altri eredi dimostrare che vi era stata donazione indiretta dell'intero immobile.

8. - Le spese, anche del presente giudizio, saranno regolate dal giudice del rinvio.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il primo e il quarto motivo di ricorso, rigetta i rimanenti, cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Bari.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 20 maggio