

quella in atti

P E R I E I A STRAGIUDIZIALE

nella causa

vertente nanti il TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

fra

i Signori MARIO E LINDA in Drago fratello e sorella
NOSSARDI fu Gerolamo - attori,

Proc. Avv. Ferdinando Ricci

E

L'AMMINISTRAZIONE DELLE FERROVIE DI STATO - conve-
nuta.-

Proc. A. Fabiani

Il sottoscritto incaricato dai Signori Mario e Lin-
da Nossardi di prendere in esame la perizia eseguita
dal Sigg. Ing. G. Compiano, Ing. Severino Picasso ed
Ing. Ulrico Fortis in ordine alla espropriazione par-
ziale del Palazzo-Molino e terreni di proprietà dei
detti Sigg. Nossardi in territorio del Comune di Nerv-
vi, praticata dall' Amministrazione delle Ferrovie
di Stato per procedere alla esecuzione dei lavori di
raddoppio di binario sulla linea Genova-Chiavari e
di esprimere un parere tecnico circa i criteri seg-
uiti nelle loro operazioni dai soprannominati Signo-
ri Periti e circa le valutazioni fatte e le conclus-
ioni degli stessi in detta loro perizia fornita;

OSSERVA :

A pagina 67 della perizia da essi presentata i Signori Periti premettono il giusto principio che, trattandosi di espropriazione parziale, l'indennità deve liquidarsi seguendo i criteri di stima fissati nell'articolo 40 della Legge di Esp. e per p. u. ed alla successiva pagina 69 non meno giustamente rilevano e dichiarano che siccome nel caso la espropriazione parziale colpisce anche la potenzialità dello Stabilimento industriale, il danno arrecato alla industria deve essere agli espropriati risarcito. =

Il sottoscritto però non può fare a meno di rilevare come di tali giustissimi principi non sia stata poi fatta praticamente sotto vari aspetti esatte applicazioni di essi. =

1°) E' chiaro e non potrebbe essere certo contestato che nel determinare ai sensi del citato art. 40, il giusto prezzo di un immobile prima della espropriazione, non si può prescindere, contrariamente a quanto hanno fatto i Signori Periti a riguardo del palazzo Nossardi, dal tenere in debito conto di quelle parti del fabbricato che si ano poste tanto al di sotto del piano terreno, quanto al di sopra del ciglio di gronda, vale a dire dei sottotetti e ciò principalmente quando, come nel caso in esame, i sotto tetti

erano costituiti da ambienti completamente utilizzabili ed utilizzati.»

Ed è del pari indiscutibile che nella valutazione del giusto prezzo tanto del Palazzo che dei locali facienti parte del Molino i detti Periti non avrebbero dovute trascurare di tenere in debito conto anche il valore del terreno sul quale i fabbricati esistevano - L'estremo del valore del terreno sul quale un fabbricato è costruito ha infatti e deve avere una notevolissima influenza sulla determinazione del valore del fabbricato, ed anzi si potrebbe dire, che il valore del fabbricato dipende in gran parte da quello del terreno sul quale è edificato.»

Nella specie trattasi di terreno situato in località dove la fabbricazione è intensa, essendo le case adossate le une alle altre e perciò di terreno al quale non potrebbe essere disconosciute e non attribuito se non un valore molto elevato; perchè area non solo potenzialmente fabbricabile ma già fabbricata e quindi certa di un valore grandemente superiore alle lire dieci, che i Periti assegnano a quelle zone di terreno, che essi dichiarano non fabbricabili, perchè situate a distanza minore di metri sei dalla più vicina rotale.» Nè potrebbe riconoscersi efficacia a far ritenere e decidere il contrario - a

non tenere cioè conto del valore di detto terreno - all'afferzagione inserita dai periti nella loro relazione, che una parte di tale terreno rimarrebbe anche dopo l'esproprio di proprietà dei Signori Nescardi. - Ed infatti in ipotesi la verità del fatto asserito, l'unica conseguenza che dalla stessa potrebbe derivare, sarebbe quella che, determinati, facendo come s'abbilige conto di tutti i coefficienti valutabili, il giusto prezzo dell'immobile prima della occupazione e quello che deve essere attribuito alla residua parte di esso dopo l'occupazione stessa dalla differenza costituente l'indennità dovrebbe essere detratto il valore del terreno, e che nell'ipotesi accennata fosse a lavori finiti per rientrare in possesso e proprietà dell'espropriato, liquidato, s'intende, in relazione alle condizioni di deprezzamento in cui il detto terreno fosse per trovarsi per la immediata contiguità della nuova linea. -

Che il fatto poi della non valutazione da parte dei Signori Periti dei due coefficienti sopraccennati nella determinazione del giusto prezzo dell'immobile prima dell'espropiazione abbia potuto esercitare una notevole influenza sulla liquidazione di una indennità assolutamente inadeguata è tanto evidente, che non è certamente il caso di indulgarci a discostarlo.

II°- Non meno errata ed inesatta è indubbiamente la determinazione che i Signori Periti hanno creduto di potere fare del prezzo della residua parte del Palazzo Nissardi dopo l'esproprio."

Trattavasi nella specie di un palazzo Signorile, già appartenente ai Marchesi Lemellini di pregevole architettura, avente, come tutti i palazzi del genere un grande salone al centro e camere vaste, alte e regolari ai lati del salone medesimo. La parte inoltre adibita ad abitazione dal proprietario-direttore dello stabilimento industriale, vale a dire il piano nobile era come risulta dai testimoniali di Stato, redatti dall'Ing. Lagorio, molto elegantemente finita e provvista di tutto il confort moderno, ivi compresi il termisifone Kaerting". Il fabbricato a levante fronteggiante la Via Cristoforo Colombo -scrive l'Ing. Lagorio a pagine 7 - più specialmente destinato ad abitazione dei proprietari e a pastificio comprende l'antico palazzo a quattro piani (fotografia N. 10) già proprietà, salvo errore, dei Marchesi Lemellini e la parte esproprianda è parte integrale del palazzo stesso che viene dal taglio gravemente danneggiato sia nella estetica che nella comodità di utilizzazione."

Ed infatti, se si considera che per la seguita esproprio

priazione, venne soppresso e demolita circa la terza parte del detto palazzo, riducendola a fabbricato irregolare ed architettonicamente infortunato e che in tale demolizione ne andarono compresi la sala da pranzo, i poggiuoli coll'impianto delle latrine, la cucina coi relativi impianti e colla conseguente inutilizzazione dell'impianto del calorifero Eserting ed oltre i locali ad esso sottostanti al piano terreno e soprastanti ai piani superiori, le due camere grandi che i Periti stessi nella loro relazione (pag. 71) non esitano a dichiarare le camere migliori. - Se si considera inoltre il non lieve danno derivato alla parte residua dell'alzamento ed avvicinamento della linea, non si può che riconoscere che la affermazione come sopra espressa nelle sue testimonianze dell'Ing. Lagorio corrisponde ad un esatto apprezzamento dei fatti e deve conseguentemente ritenersi che le cifre di Lire 22.000,00 che i Periti - in base agli errati criteri rilevati in questo e nel paragrafo precedente hanno creduto di determinare quale differenza fra il giusto prezzo dell'immobile prima della espropriazione e quello della parte residua del Palazzo Nissardi ad espropriazione seguita è di gran lunga inferiore a quella indennità ragionevole e giusta che per il sopradetto piccolo avrebbe

be dovuto ai detti Sigg. Moscardi essere liquidata e corrisposta.

Non si può inoltre prescindere dal rilevare che, siccome a seguito della parziale espropriazione la parte residua del palazzo adibito ad uso abitazione del proprietario - direttore ridotta ad un valore con due camere senza latrina e cucina etec. era divenuta assolutamente inutilizzabile, i Signori Periti avrebbero dovuto (ciò che non fecero) accreditare gli espropriati dell' importo di tutte le spese occorrenti per rendere tale parte residua capace di ricevere un' utile destinazione, riducendola come fu fatto, a piccoli appartamenti e liquidare inoltre a favore degli stessi una ragionevole indennità per il mancato godimento di detta parte residua per il pericolo di tempo occorso per l'esecuzione dei lavori suddetti. III*) E' pacifico tra le parti e si rileva dal resto dalle testimoniali Lagorio e dalla stessa perizia in esame che gli immobili Moscardi contemplati in atti ed oggetto della parziale espropriazione costituivano e costituiscono un tutto unico legato ad una destinazione comune, quella cioè di stabilimento di Macinazione Grani e Pastificio con annesso - prima dell'espropriazione - abitazione del proprietario - direttore dell'Azienda Industriale - Commerciale. =

Dalle testimoniali Lagorio si rileva poi che i locali espropriati nel fabbricato a due e 3 piani posto a mezzogiorno del corpo di fabbrica principale e le macchine in essi esistenti erano adibiti a magazzino e deposito di grano in sacchi alla lavorazione di casse e legnami, a riempimento di sacchi, a macinatoio delle Semole ed alla ventilazione delle farine (vedi testimoniali Lagorio a pag. 3 e 7) e il piazzale interno fra i due fabbricati serviva a deposito e magazzino provvisorio - i locali occupati al piano terreno del palazzo erano destinati a laboratorio per la fabbrica di scatole e cassette e a magazzino o deposito era di Semole, ora di materiali diversi e quelli agli ultimi piani del palazzo stesso ad uso di asciugatoio delle paste e precisamente di quelle ad uso Londra (vedi testimoniali pag. 8 e pagine 14-15). Tutti i sopradetti locali in altri termini erano adibiti a servizi importanti per lo stabilimento industriale e formavano parte integrante di esso.

Ciò premesso è evidente che i Signori Periti avrebbero dovuto fare il calcolo e liquidare a favore degli espropriati una indennità corrispondente all'entità dei danni derivati allo stabilimento industriale dalle soppressioni dei locali sopradetti.

A tal fine essi avrebbero dovuto procedere alla stes-

ma del giusto prezzo dello stabilimento INTERO (non parziale come fecero OMMETTENDO COMPLETAMENTE I VALORI DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE PROPRIAMENTE DETTO E DELLA NUOVA COSTRUZIONE DI CEMENTO ARMATO) prima dell'esproprio - valutare in seguito il giusto prezzo dello stabilimento dopo la parziale espropriazione, tenendo il debito conto della diminuita potenzialità dello stesso, ed accreditare agli espropriati l'ammontare della differenza dei sopradetti valori, aumentata dall'importo (certo non esiguo) delle macchine e trasmissioni esistenti nei locali occupati e per la rimessione in opera delle stesse, se possibili in altri locali, previo adattamento dei locali medesimi."

Se i Signori Periti avessero proceduto in tale modo si sarebbero facilmente convinti che l'indennità ^{che} per tale titolo avrebbe dovuto essere liquidata, superava di gran lunga la somma di lire Novemila che complessivamente essi avevano ritenute di determinare ai N° 6 - 7 ed 8 delle loro conclusioni di perizia. La soppressione invece dei locali esistenti nella parte di collina demolita avuto riguardo all'importanza delle funzioni ~~di~~ cui sono adibiti, rappresenta per la potenzialità dello stabilimento un danno certamente più grave della tenuta somma di L.3000 fissata

ta al N° 8 della perizia.»

È diversa sentenza potrebbe certamente meritare la somma di Lire 1000 accreditate al N° 8 quale indennità per rimozione e rimessa in opera delle macchine. Il macchinario dello stabilimento costituiva infatti un tutto organico strettamente collegato, di guisa che la rimozione di una parte di esso e la rimessa in opera in altri locali non poteva certo considerarsi equivalente per onere di lavoro e di spesa alla semplice rimozione e rimessa in opera di macchine isolate ed indipendenti. L'assoluta e gravata insufficienza in ultimo della valutazione fatta dai Signori Periti del danno ai Necessardi derivato dalla parziale demolizione del Palazzo in relazione alla fabbricazione della pasta uso Londra non può non apparire più che evidente. La pasta uso Londra fabbricata, nello Stabilimento Necessardi prima dell'espropriazione era infatti una pasta di qualità finissima che i Signori Necessardi inviavano precisamente in Inghilterra e per la quale, come risultò dai documenti esibiti ai Signori Periti avevano fino dal 1904 depositato una marca a brevetto speciale presso il Registro del Trade Marks Inglese. Per la fabbricazione di questa speciale pasta fatta di materie prime e sceltissime si richiede, come è pubblico e notorio, che l'esecuzione segua nel

turalmente all'aria libera, senza l'intervento di mezzi essicatori artificiali. La soppressione dei locali agli ultimi piani del Palazzo adibiti precisamente ad asciugatoi di detta qualità di pasta produsse di necessaria conseguenza, non semplicemente come si sperava, una diminuzione, ma per contro la cessazione completa della fabbricazione della stessa, poichè anzitutto mancava assolutamente la possibilità di sostituire altri locali idonei a quelli demoliti ed in ogni caso perchè, supposto anche in via di semplice ipotesi tale probabilità, la fabbricazione avrebbe dovuto parimente cessare per il fatto che la immediata vicinanza dei lavori murari richiesti per l'alzamento del viadotto ferroviario ed il polvericcio continuo che dagli stessi proveniva rendevano affatto impossibile l'esposizione di detta pasta all'aria libera per il naturale suo asciugamento. Se si considera ora che i Signori Sossardi, come essi affermano di poter dimostrare, non esportano annualmente in Inghilterra meno di 3000 Quintali di detta pasta con un guadagno netto non inferiore a lire 15.000 e che i lavori murari per le modificazioni al viadotto non sono durati meno di 3 anni, si deve di necessità concludere che le lire 5000 liquidate dai Signori Periti non possono

certo rappresentare il giusto risarcimento che per tale titolo deve essere ai Signori Noscardi liquidato e corrisposto."

IV° - In quella parte della perizia in cui a pag. 80 discutono la domanda di speciale indennità proposta dagli espropriati in ordine alla soppressione dei locali del Molino demoliti, i Signori Periti dichiarano che, pure riconoscendo come la mancanza dei detti locali abbia potuto turbare il regolare andamento dell'industria sono di avviso "che se i Signori Noscardi impiegheranno le somme loro concesse quale "indennità per la demolizione dei locali stessi in "lavori di adattamento ed in nuove costruzioni che "si possono erigere nel terreno sito a levante della Via Cristoforo Colombo potranno in brevissimo "tempo riorganizzare la loro industria".

Con tale dichiarazione i Signori Periti ammettono e riconoscono che il detto terreno costituisce un'area ~~adattata~~ fabbricabile ed idonea all'ulteriore sviluppo ed ingrandimento dello Stabilimento Industriale, e come tale data la località in cui tale terreno è situato e l'assoluta mancanza nella contiguità dello stabilimento di altre aree fabbricabili si ha tutto il diritto di attribuire alle stesse un valore ben superiore alle lire 10- al m² q^o, che i

periti stessi hanno creduto di determinare.- Se si considera inoltre che in dipendenza dell'allargamento del Viadotto e della conseguente servitù dei 6 metri dalla più vicina rotola che sul detto terreno venne ad essere imposta per il lato verso mezzogiorno ed in dipendenza dei distacchi prescritti dall'art. 31 del Reg. Edilizio della città di Nervi per il lato di tramontana la fabbricazione del terreno residuo venne ad essere ridotta al punto, che non solo non resta più atto alla costruzione dei locali ad uso dello Stabilimento, ma neanche a costruzioni di altra sorte, deve necessariamente concludersi che, tenuto di ciò il debito conto e considerato che con tale espropriazione parziale venne ad essere tolta ogni possibilità di ulteriore aumento della potenzialità dello stabilimento stesso, la giusta e ragionevole indennità che per la parziale occupazione di detto terreno dovrebbe essere liquidata non può certo essere rappresentata dalla esigua somma di Lire 2450, determinata per tale titolo dai Sigg. Periti al N° 5 della loro perizia.-

V°- Queste le principali osservazioni ed appunti che il sottoscritto ritiene di dover muovere alla perizia in esame.

Il sottoscritto però non può dispensarsi dal rileva-

re come anche per altri titoli e cause - che i Signori Periti non hanno tenuto conto - i Signori Bossardi possono nutrire fondata speranza di vedere accolta le loro istanze per un congruo aumento di indennità.

Tale, fra le altre, quella tendente ad ottenere un equo risarcimento per il danno derivato al proprietario-direttore per il trasloco della sua abitazione reso necessario dall'~~espropriazione~~ (V. Sabatini 3^a ediz. Vol. 1^o pag. 762).

Nell'ipotesi poi che dai certificati catastali fosse per risultare, dimostrata la esistenza del magazzino sito nel terreno a levante della Via Cristoforo Colombo, di cui a pag. 74 e seguenti della perizia, già in epoca anteriore alla costruzione della linea Genova-Chiavari, il sottoscritto ritiene che non potrebbe ragionevolmente essere ai Signori Bossardi contestato il diritto ad ottenere un'indennità per la demolizione dello stesso nella somma da essi proposta di Lire 5.000,=

C O N C L U D E N D O

Per tutte le anzispette considerazioni ed anche specialmente perchè la proprietà Bossardi venne dai Periti divisa in 4 parti (vedi pag. 60) delle quali poi solo due vennero dai periti trattate dimentican-

de così affatto le prime due, le quali formavano la massima parte del valore dell'immobile, per cui il valore delle stesse nè prima nè dopo il parziale esproprio è indicato e quindi non sono conosciute, credo che la perizia giudiziaria debba essere annullata.-

Genova, 30 Settembre 1918.-

Fto: Ing. Giov. Ciceri.-

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno millesimecentodiciotto addi primo del mese di Ottobre in Genova;

avanti di Noi Avv. Emilio Benvenuto V. Pretore del 1° Mandamento di questa città, assistito dal Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Cav. Ciceri Giovanni fu Cesare nato a Spezia di anni 65 Ingegnere il quale domanda di asseverare col proprio giuramento l'avanti scritta sua perizia ed in nostra presenza firmata nella causa Nossardi-Ferrovie.-

Previa ammonizione fatta allo stesso delle pene severe sancite dalla Legge contro i falsi e reticenti periti e dei vincoli religiosi che i credenti contraggono avanti Dio giurando, lo stesso stando in piedi a capo scoperto giurò in questa formula: Giuro di avere fedelmente proceduto negli incarichi affidatomi al solo

scope di fare conoscere ai giudici la verità.

Letto, confermato e sottoscritto.-

Fto: Ing. Giov. Cicari

IL VICE PISTORE

Fto: Avv. Emilio Devenuto

IL CANCELLIERE

F° Consorno.-