

Le TF rappelle que pour tout acte illicite ayant des effets patrimoniaux, **le délai de prescription de l'action en réparation d'un dommage en évolution commence à courir à partir de sa complète manifestation**, selon les principes développés en matière de dommage corporel (c. 2.5). L'ampleur du dommage peut être déterminée lors d'un écroulement d'un immeuble dû à un vice de la construction et à des défauts préexistants, dès que les conséquences patrimoniales consécutives à l'acte illicite ont pu être définies dans les grandes lignes.

Une expertise chiffrant des coûts de remise en état, sans déterminer la part du dommage imputable à l'auteur recherché, ne peut renseigner de manière suffisante le lésé sur le dommage. **La partie adverse qui met en oeuvre une expertise complémentaire pour déterminer la part de dommage lui revenant peut inciter le lésé à ne pas agir en vue d'interrompre le cours de la prescription.** Il est abusif dans ces conditions de se prévaloir de la prescription.

Le TF retient que la question de la connaissance du dommage et celle de l'opportunité d'agir en vue d'interrompre le cours de la prescription évoluent de manière parallèle et sont influencées par le comportement de la partie adverse.

*Auteure : Monica Zilla, avocate à Neuchâtel*

Ricorso contro la sentenza emanata il 5 dicembre 2016 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (11.2014.72).

## Fatti:

### A.

**A.a.** Le numerose parti ricorrenti sono - con B. - comproprietarie delle attigue particelle www e xxx RFD di X. , su cui sorgono due stabili. Queste particelle confinano a sud con il viale Y. (particella yyy RFD) e fronteggiano la particella zzz RFD. Entrambi i fondi appena menzionati appartengono al Comune di X. .

**A.b.** Nel corso del mese di giugno 2002, il Comune di X. ha ottenuto la licenza di costruzione per un parcheggio sotterraneo sulla particella zzz RFD.

**A.c.** I lavori sono iniziati nel febbraio 2003. Nel dicembre 2003 si sono riscontrati cedimenti strutturali, con la formazione di crepe, sugli stabili siti sui fondi www e xxx RFD. L'ing. C. , già autore di due perizie a futura memoria, ha constatato i danni subiti dagli immobili, esposti in un nuovo reperto del 23 dicembre 2003. I lavori sono ripresi a gennaio 2004, e la parte sotterranea del manufatto è stata completata nel corso della primavera del 2005. In data 26 settembre 2005 l'ing. C. ha allestito un rapporto finale di constatazione dei danni subiti dagli immobili siti sulle particelle www e xxx RFD.

**A.d.** Su richiesta dei comproprietari delle due particelle, nel novembre 2005 l'ing. D. ha

allestito un primo preventivo dei costi necessari per il risanamento dei due immobili, ammontanti a un importo complessivo di fr. 4'139'101.--. Sono seguiti numerosi contatti fra le parti, con una temporanea rinuncia alla prescrizione da parte del Comune di X. e della sua compagnia assicurativa, nonché la stesura di un'ulteriore relazione sui danni (v. in dettaglio *infra* consid. 3).

**A.e.** Il 30 aprile 2008, i comproprietari hanno sottoposto al Comune di X. una richiesta di risarcimento per complessivi fr. 1'697'967.74 e hanno fatto intimare al Comune di X. due precetti esecutivi per fr. 1'500'000.-- rispettivamente fr. 500'000.-- oltre interessi, contro i quali il Comune ha sollevato opposizione. Con perizia 3 ottobre 2008, così invitato dai comproprietari, l'ing. E. ha quantificato i danni in complessivi fr. 960'000.--, oltre alla perdita delle locazioni e al minor valore degli stabili. Nel frattempo, nel giugno 2008 erano iniziati i lavori di risanamento dei due immobili.

**A.f.** Con petizione 23 aprile 2009, i comproprietari delle due particelle hanno convenuto in giudizio il Comune di X. per ottenere il pagamento di complessivi fr. 1'514'807.49 (particella www RFD) rispettivamente fr. 463'669.48 (particella xxx RFD) oltre a interessi al 5 %. Con decreto 15 marzo 2011, il Pretore del Distretto di Lugano ha deciso di limitare l'istruttoria all'eccezione di prescrizione sollevata dal Comune di X. . Con giudizio 12 giugno 2014, il Pretore ha respinto l'eccezione di prescrizione, con conseguenza di spese processuali e ripetibili a carico del Comune di X. .

## **B.**

Contro la sentenza pretorile è insorto il Comune di X. con appello 21 agosto 2014, chiedendo di accogliere l'eccezione di prescrizione o, in subordine, di accertare le pretese attoree in fr. 230'374.-- rispettivamente fr. 121'667.--. Con la sentenza 5 dicembre 2016 qui impugnata, la I Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha accolto il gravame e riformato il giudizio pretorile nel senso che l'eccezione di prescrizione è accolta e la petizione è respinta. Esso ha inoltre posto spese processuali e ripetibili a carico dei comproprietari soccombenti.

## **C.**

I comproprietari dei due fondi, ad esclusione di B. , propongono un ricorso in materia civile 27 gennaio 2017 contro la sentenza di appello, postulandone la riforma nel senso che l'eccezione di prescrizione è respinta e l'incarto è trasmesso al Pretore per il prosieguo della procedura.

Con allegato 28 settembre 2017 il Comune di X. (qui di seguito anche: opponente) ha chiesto di respingere il ricorso. Il Tribunale di appello ha rinunciato a esprimersi.

## **Diritto:**

### **1.**

**1.1.** Il presente ricorso è inoltrato tempestivamente (art. 100 cpv. 1 e art. 45 cpv. 1 lett. c LTF combinati) dalle parti uscite soccombenti in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF), ed è diretto

contro una decisione finale (art. 90 LTF; sentenze 4C.246/1992 del 4 dicembre 1992 consid. 1, non pubblicato in DTF 118 II 479; 5C.43/2001 del 25 maggio 2001 consid. 1) pronunciata su ricorso da un tribunale cantonale supremo (art. 75 LTF) in una contestazione civile di carattere pecuniario (DTF 52 II 292 consid. 1; sentenze 5C.117/2005 del 16 agosto 2005 consid. 1, in SJ 2006 I 237; 4A\_60/2017 del 28 giugno 2017 consid. 1, non pubblicato in DTF 143 III 242), il cui valore di lite supera abbondantemente l'importo minimo fissato dalla legge (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Nell'ottica dei requisiti esposti, il gravame appare senz'altro ammissibile.

**1.2.** Con il ricorso in materia civile può in particolare essere censurata la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF). Il Tribunale federale è tenuto ad applicare d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 142 III 364 consid. 2.4; 140 III 115 consid. 2; 140 III 86 consid. 2). Nell'atto di ricorso occorre pertanto spiegare in modo conciso, riferendosi all'oggetto del litigio, in cosa consiste la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4; 134 II 244 consid. 2.1). Le esigenze di motivazione sono più rigorose quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali. Il Tribunale federale esamina queste censure solo se la parte ricorrente le ha debitamente sollevate e motivate, come prescritto dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Ciò significa che il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato con riferimento ai motivi della decisione impugnata in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4; 134 II 244 consid. 2.2).

**1.3.** Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo d'ufficio solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3).

## **2.**

Controversa è la prescrizione dell'azione di responsabilità del proprietario di immobili giusta l'art. 679 cpv. 1 CC.

**2.1.** L'art. 679 cpv. 1 CC conferisce a chiunque sia danneggiato o minacciato di danno a seguito di un eccesso nell'esercizio della proprietà altrui (art. 684 segg. CC) le azioni di cessazione della molestia, di prevenzione di un danno temuto, infine di risarcimento del danno. Tali azioni concorrono con quelle fondate sulla responsabilità per atti illeciti (art. 41 segg. CO) e del proprietario di un'opera (art. 58 CO) e fondano una responsabilità oggettiva, ovvero indipendente da un'eventuale colpa del proprietario (v. sentenza 5A\_914/2016 del 5 luglio 2017 consid. 3.2 con rinvii, anche alla DTF 119 Ib 334 consid. 3c).

**2.2.** L'azione di risarcimento del danno sottostà alla prescrizione annuale dell'art. 60 CO (DTF 127 III 257 consid. 2b/aa; Braconi/Carron, CC & CO annotés, 10aed. 2016, ad art. 679 CC pag. 370 e ad art. 60 CO pag. 73). Secondo il primo capoverso di quest'ultima norma, la prescrizione inizia a decorrere dal giorno in cui il danneggiato conobbe il danno e la persona responsabile, e in ogni caso nel termine di dieci anni dal giorno dell'atto che ha causato il danno.

**2.3.** Secondo la ricca giurisprudenza in merito, ha sufficiente conoscenza il creditore che apprende la realizzazione dell'evento pregiudizievole nonché la natura e l'entità approssimativa del danno subito, e viene così messo nella situazione di poter adeguatamente fondare e motivare un'azione in giudizio (DTF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1; sentenze 4A\_689/2015 del 16 giugno 2016 consid. 3.1; 4A\_576/2010 del 7 giugno 2011 consid. 3.2, non pubblicato in DTF 137 III 352) - in parole semplici, quando sono noti gli elementi essenziali del danno (sentenza 2C\_707/2010 del 15 aprile 2011 consid. 4.4). Se da un lato, considerata la brevità del termine, il suo rispetto non deve essere esaminato in modo eccessivamente restrittivo, d'altro lato la sicurezza del diritto richiede che la parte lesa non tardi ad agire in giudizio (DTF 111 II 55 consid. 3a; 74 II 30 consid. 1a; sentenza 4A\_689/2015 cit. loc. cit.), rischiando in tal modo di farsi rimproverare un comportamento in mala fede (sentenza 4A\_454/2010 del 6 gennaio 2011 consid. 3.1, in JdT 2011 I 343). In particolare non è necessaria una determinazione assolutamente esatta dell'ammontare del danno, tanto più che può essere richiesto anche il risarcimento di un danno futuro, e che quest'ultimo può essere stimato in applicazione dell'art. 42 cpv. 2 CO (DTF 131 III 61 consid. 3.1.1; 111 II 55 consid. 3a; sentenze 4A\_693/2014 del 4 febbraio 2016 consid. 5; 4A\_576/2010 cit. loc. cit.; 2C\_707/2010 cit. loc. cit.). Fa nondimeno stato il momento in cui la parte lesa viene a effettiva conoscenza del danno subito, non il momento in cui essa, adoperando l'attenzione richiesta dalle circostanze, avrebbe potuto avere conoscenza sufficiente (DTF 136 III 322 consid. 4.1, riferito all'analogo art. 760 cpv. 1 CO; 111 II 55 consid. 3a; v. anche DTF 131 III 61 consid. 3.1.2).

**2.4.** Va poi tenuto conto che un danno è considerato realizzato unicamente nel momento in cui si è manifestato completamente. Quando l'ampiezza del danno dipende da una situazione in evoluzione, la prescrizione non inizia a decorrere prima della fine di questa situazione evolutiva. Questo principio, sviluppato in primo luogo per lesioni alla salute, può trovare applicazione ad altri casi nei quali un atto illecito esercita un effetto mediato sul patrimonio (DTF 112 II 118 consid. 4; 108 Ib 97 consid. 1c; v. anche DTF 127 III 257 consid. 2b; inoltre sentenze 4A\_689/2015 cit. loc. cit. e 2C\_707/2010 cit. loc. cit.).

**2.5.** Infine, l'invocazione della prescrizione può costituire un abuso di diritto (art. 2 cpv. 2 CC). È il caso non solo quando il debitore induce con astuzia il creditore a non agire in tempo utile, bensì anche quando - seppur senza cattive intenzioni - assume un comportamento tale da incitare il creditore a rinunciare a intraprendere passi giuridici prima dell'intervento della prescrizione, e che un siffatto ritardo ad agire, considerato sulla base di un apprezzamento ragionevole e fondato su criteri oggettivi, appaia comprensibile (DTF 143 III 348 consid. 5.5.1).

### **3.**

Le parti sono state lungamente in contatto. Dalla sentenza impugnata si evince la seguente cronologia; essa è, come tale, incontestata. Divergenti sono per contro gli apprezzamenti delle parti sulla portata di questi contatti per la determinazione della conoscenza del danno e, di conseguenza, per il decorso del termine di prescrizione.

**3.1.** Prima dell'inizio dei lavori, su incarico conferitogli dal Pretore del Distretto di Lugano, l'ing. C. ha redatto, in data 20 novembre 2002, una perizia a futura memoria per ognuno dei due stabili. Quando, il 12 dicembre 2003, in occasione della preparazione dello scavo, si sono riscontrati nei due immobili cedimenti strutturali con conseguente formazione di crepe, l'ing. C. ha presentato un nuovo referto datato 23 dicembre 2003. Sospesi i lavori, l'opponente ha immediatamente finanziato iniezioni di resina sotto le fondamenta dello stabile www RFD. I lavori d'opera sono ripresi a gennaio 2004, e nel giugno 2005 è stata ultimata la parte sotterranea dell'autosilo. In data 26 settembre 2005, l'ing. C. ha allestito un rapporto finale di constatazione dei danni.

**3.2.** Su mandato dei comproprietari delle due particelle, nel corso del mese di novembre 2005 l'ing. D. ha stilato un preventivo delle spese necessarie per il risanamento dei due immobili. Ha indicato un importo di fr. 1'683'101.-- a titolo di risarcimento dei danni, un importo di fr. 756'000.-- a titolo di perdita di locazioni, fr. 200'000.-- per spese di trasloco e fr. 1'500'000.-- per minor valore dei fabbricati. L'avv. A10. in rappresentanza dei comproprietari ha chiesto, il 3 febbraio 2006, un incontro con il Comune di X. , indicando di essere in possesso dei rapporti necessari per procedere alla discussione delle indennità rivendicate a seguito della costruzione dell'autosilo. L'incontro è avvenuto il 23 marzo 2006, alla presenza pure di un rappresentante dell'assicurazione del Comune di X. . Su richiesta dell'avv. A10. del 21 aprile 2006, la F. Assicurazioni SA ha rinunciato, con scritto 8 maggio 2006 e anche a nome del Comune di X. , a eccepire la prescrizione sino al 30 aprile 2007, nella misura in cui essa non fosse già intervenuta.

**3.3.** Nel corso del mese di settembre 2006, la F. Assicurazioni SA ha allora incaricato l'ing. G. di valutare i danni agli immobili, inclusa l'eventuale perdita di locazione durante i lavori di riparazione. Il perito ha reso il proprio rapporto il 23 aprile 2007: egli ha quantificato i danni in fr. 210'374.-- per la particella www RFD e in fr. 111'677.-- per la particella xxx RFD, da aggiungersi ai quali fr. 30'000.-- per perdita delle locazioni. Una corrispondente proposta di liquidazione della compagnia assicurativa non ha avuto seguito.

**3.4.** In data 30 aprile 2008, i comproprietari hanno notificato al Comune di X. la loro pretesa risarcitoria di complessivi fr. 1'697'967.74 e hanno contestualmente introdotto due domande di esecuzione per fr. 1'500'000.-- rispettivamente fr. 500'000.--.

**3.5.** Nel giugno 2008 sono iniziati i lavori di risanamento dei due immobili; contemporaneamente, l'ing. E. , su incarico dei comproprietari, ha allestito, in data 3 ottobre 2008, una perizia che ha quantificato i danni in fr. 578'000.-- per la particella www RFD e in fr. 382'000.-- per la particella xxx RFD, oltre alla perdita delle locazioni e al minor valore degli stabili.

#### **4.**

Prima e seconda istanza hanno apprezzato in modo divergente la rilevanza di questi contatti

e dei vari referti in punto al momento in cui sarebbe iniziata a decorrere la prescrizione delle pretese risarcitorie dei ricorrenti.

**4.1.** Il Pretore ha per l'essenziale ritenuto che il preventivo delle spese necessarie per il risanamento degli stabili stilato nel mese di novembre 2005 dall'ing. D. ( *supra* consid. 3.2) permetteva invero ai ricorrenti di stimare i costi globali, ma non di avere coscienza della posta più importante, ossia quali lavori fossero ascrivibili all'agire dell'opponente e quali alla vetustà degli immobili. Poiché il termine di prescrizione comincia a decorrere non per le singole poste del danno, bensì dal momento in cui si conosce l'ultimo suo elemento, esso non poteva iniziare a decorrere prima del 30 aprile 2007, se non addirittura solo dal momento della consegna della perizia dell'ing. E. nell'ottobre 2008 - unico documento atto a stabilire in quale misura il danno fosse da ricondurre allo stato pregresso degli immobili. I precetti esecutivi del 30 aprile 2008 avevano pertanto evitato la prescrizione delle pretese dei ricorrenti.

#### **4.2.**

**4.2.1.** Il Tribunale di appello esordisce il proprio esame ipotizzando che già il preventivo redatto dall'ing. D. nel novembre 2005 poteva fornire ai ricorrenti le informazioni necessarie per quantificare, oggettivamente e seriamente, le loro pretese; tant'è che essi avevano, alla riunione del 23 marzo 2006, formulato corrispondenti richieste all'indirizzo dell'opponente. Tuttavia il Comune di X. , in occasione di tale riunione, aveva chiesto ai ricorrenti di scindere i lavori dovuti alla vetustà da quelli causati dal cantiere dell'autosilo; e tale richiesta fa apparire ragionevole concedere ai ricorrenti un adeguato lasso di tempo per portare i chiarimenti richiesti.

I Giudici cantonali considerano poi che una distinzione fra danni preesistenti e danni dovuti all'edificazione dell'autosilo fosse possibile già a quel momento: richiamandosi alla deposizione dell'ing. D. (e a quella dell'ing. H. ), attingendo ai referti dell'ing. C. i ricorrenti potevano dedurre i danni preesistenti che vi erano constatati - come avrebbero peraltro fatto in occasione dell'inoltro della loro richiesta di risarcimento del 30 aprile 2008, corretta al ribasso. La conclusione dei Giudici cantonali è pertanto che i ricorrenti non potevano lecitamente aspettare fino al momento di conoscere l'esatto ammontare del pregiudizio: era loro dovere assumere con sollecitudine i raggugli necessari per promuovere causa. In situazione di incertezza, la prudenza più elementare imponeva di intraprendere i passi necessari per evitare l'eventuale prescrizione, eventualità nota all'allora rappresentante dei ricorrenti, il quale aveva nell'aprile 2006 chiesto all'opponente la rinuncia alla prescrizione.

**4.2.2.** I Giudici cantonali aggiungono poi che, data la rinuncia 8 maggio 2006 dell'opponente ad eccepire la prescrizione, in concreto non occorre approfondire quando, esattamente, il termine di prescrizione sia cominciato a decorrere (se il 3 febbraio, il 23 marzo o il 21 aprile 2006). A prescindere dal cambiamento di giurisprudenza relativa alla portata della rinuncia all'invocazione della prescrizione (DTF 132 III 226 consid. 3.3.8 [recte: 3.3.7]), forse giustificatamente ancora ignota ai ricorrenti (DTF 134 III 533 [recte: 534] consid. 3.2.3.3), il nuovo termine annuale di prescrizione ha cominciato a decorrere il giorno dopo che la rinuncia era stata formulata, ovvero il 9 maggio 2006, ed è scaduto il 10 maggio 2007 (v. DTF 112 II 231 consid. 3e/bb). Quando il primo atto interruttivo della prescrizione è stato

compiuto, con l'invio delle domande di esecuzione il 30 aprile 2008, la pretesa era quindi già prescritta.

Nemmeno il conferimento di un ulteriore incarico all'ing. G. da parte della F. Assicurazioni SA nell'ottobre 2006 soccorre, secondo il Tribunale di appello, ai ricorrenti. Il Comune di X. aveva invero presentato l'esperto quale perito comune, ma i ricorrenti non gli avevano riconosciuto la qualità di perito indipendente; la perizia riguardava dunque la posizione del Comune di X. e non esonerava i ricorrenti dall'onere di interrompere la prescrizione. Parimenti non si può ravvedere un evento interruttivo della prescrizione nella proposta di liquidazione formulata dalla F. Assicurazioni SA in data 6 agosto 2007.

**4.2.3.** Né i Giudici cantonali hanno ritenuto a carico dell'opponente il sospetto di abuso di diritto: certo le parti stavano trattando, già nel 2006, una soluzione stragiudiziale della vertenza. Tuttavia, la questione della prescrizione era nota, tanto che i ricorrenti avevano indirizzato all'assicurazione la menzionata richiesta di rinuncia ad avvalersene. Inoltre, la ripresa dei contatti con il Comune posta in atto dai ricorrenti fra maggio e giugno 2007, con ulteriore riunione il 26 giugno 2007, non costituisce atto interruttivo della prescrizione, peraltro già intervenuta. Secondo i Giudici cantonali, gli indugi dei ricorrenti - assistiti da un legale - a interrompere il decorso della prescrizione non può essere attribuito all'affidamento destato in loro.

**4.2.4.** I Giudici cantonali non lasciano nemmeno valere l'argomento secondo il quale nel 2005 la situazione degli edifici non si era ancora stabilizzata, i danni conseguenti all'evento del dicembre 2003 avendo carattere evolutivo: richiamandosi ancora una volta alla testimonianza dell'ing. D. , il Tribunale di appello ha ritenuto che al momento di redigere il suo preventivo nel 2005, la costruzione grezza dell'autosilo era terminata, la falda freatica stava riprendendo la sua quota normale e i fenomeni [di cedimento] avevano raggiunto un momento di stabilizzazione; in seguito e fino all'aprile 2008 si sarebbero verificati sì ulteriori cedimenti, ma "trascurabilissimi" nell'estensione e con danni aggiuntivi pure "trascurabilissimi". Ne ha dedotto che al momento della stesura del referto dell'ing. D. l'evento dannoso non si trovava più in una situazione evolutiva. Anche un rapporto 23 aprile 2007 dell'ing. G. attesta l'esaurimento degli assestamenti e constata una situazione stabilizzata, mentre l'ing. C. , in un ulteriore referto del 24 novembre 2009, certifica nuovi cedimenti, ma non li pone in relazione con l'edificazione dell'autosilo. La discordante opinione dell'ing. E. , perito dei ricorrenti, espressa nel suo referto dell'ottobre 2008, è implicitamente ritenuta irrilevante, poiché a quel momento il termine di prescrizione era già decorso e non poteva ricominciare a decorrere.

## **5.**

**5.1.** In un primo capitolo del loro ricorso ("In Fatto"), i ricorrenti criticano il Tribunale di appello per aver omesso di indicare fatti rilevanti concernenti gli elaborati tecnici e riportato in maniera errata il contenuto dei vari rapporti tecnici. Così facendo, il Tribunale di appello avrebbe accertato i fatti in modo generalmente e crassamente incompleto e inesatto.

**5.2.** A ben guardare, la loro critica si esaurisce in puntualizzazioni su come il Tribunale di appello abbia definito i vari rapporti tecnici prodotti in tema e di come abbia qualificato le

risultanze degli stessi, contrapponendovi la propria valutazione. Così, a dire dei ricorrenti: il rapporto 26 settembre 2005 dell'ing. C. non cataloga tutti i danni agli immobili; il rapporto del novembre 2005 dell'ing. D. non contempla i soli danni causati dall'edificazione dell'autosilo, sicché non fornisce dati rilevanti per i medesimi; lo stesso vale per il rapporto dell'ing. G. , redatto a fini meramente negoziali e totalmente inadatto a fornire ai ricorrenti qualsiasi informazione utile per valutare i danni; il secondo rapporto dell'ing. D. è il primo documento a fornire indicazioni concrete e distinte sui danni causati dall'edificazione dell'autosilo, proponendo per primo un capitolato ad hoc con le poste del danno, seguito dalla perizia dell'ing. E. dell'autunno 2008, comprensiva di danni non riportati in precedenza.

Queste osservazioni non tangono la sostanza degli accertamenti fattuali operati dal Tribunale di appello, bensì semmai la maniera in cui i Giudici cantonali hanno descritto le varie perizie e i vari rapporti sottoposti al loro esame. La critica ricorsuale, dunque, non porta su un presunto arbitrario accertamento dei fatti, bensì al più su un giudizio di valore.

## **6.**

Invero, il tema centrale della vertenza, a questo stadio, si limita alla questione a sapere quando abbia iniziato a decorrere il termine di prescrizione relativa, e di riflesso, se con l'inoltro della loro petizione in data 23 aprile 2009 le parti ricorrenti abbiano agito per tempo. A tal fine, non importa tanto stabilire quanto completo e attendibile sia l'uno o l'altro rapporto peritale - questioni oggetto, semmai, del processo di merito -, bensì unicamente a partire da quale momento i ricorrenti hanno avuto a disposizione i dati necessari per la quantificazione dei danni riconducibili all'edificazione dell'autosilo, i soli per i quali entra in linea di conto la responsabilità della parte opponente.

**6.1.** È utile, al fine di semplificare la discussione, chiarire sin d'ora che nessuno ritiene determinanti alcuni referti: così, le perizie quali prove a futura memoria dell'ing. C. del 20 novembre 2002 e del 23 dicembre 2003, destinate a rilevare lo stato degli immobili in due precisi momenti, non permettono di - né intendevano - individuare i danni causati dai lavori di costruzione dell'autosilo. Lo stesso pare valere per il rapporto finale di constatazione dei danni allestito dallo stesso perito in data 26 settembre 2005: in nessun momento il Tribunale di appello vi si riferisce.

**6.2.** Essenziale per la questione qui discussa appare invece il preventivo stilato nel corso del mese di novembre 2005 dall'ing. D. sulle spese necessarie per un risanamento dei due stabili.

**6.2.1.** I Giudici cantonali, come già detto ( *supra* consid. 4.2.1), lo hanno ritenuto determinante: hanno considerato che, leggendolo in parallelo alle perizie a futura memoria dell'ing. C. , i ricorrenti erano in grado di operare quella distinzione - richiesta anche dal Comune di X. - fra danni preesistenti e danni causati dai lavori edili e quantificare, oggettivamente e seriamente, le loro pretese.

**6.2.2.** I ricorrenti - oltre alla loro personale lettura della perizia e delle deposizioni - propongono invero un'unica censura di arbitrario accertamento dei fatti. A loro dire, i Giudici cantonali avrebbero frainteso le deposizioni dell'ing. D. e dell'ing. H. . Il documento al quale il teste ing. D. si riferirebbe (per sostenere la fattibilità di una distinzione dei danni pregressi



da quelli causati dall'edificazione dell'autosilo) non sarebbe quello del novembre 2005, bensì quello da lui medesimo elaborato nella seconda metà del 2007 con l'ausilio della ditta I. SA, che - a loro dire - egli chiama "capitolato" per distinguerlo dalla perizia del 2005. L'ing. D. e l'ing. H. avrebbero dichiarato che sarebbe stato possibile procedere agevolmente allo scorporo dei danni ingenerati dall'autosilo solo dopo la realizzazione del "capitolato", ossia non prima dell'autunno 2007.

**6.2.3.** La lettura che il Tribunale di appello ha fatto dei due verbali dell'ing. D. e dell'ing. H. non convince. Lo stralcio di verbale che riportano i ricorrenti colloca la risposta del teste ing. D. temporalmente al febbraio 2008 e all'incontro che ebbe allora luogo con i ricorrenti, il Comune e lui medesimo. E il suo "capitolato" di cui parla, e che egli pone da base per lo scorporamento dei danni pregressi letto in parallelo con il referto dell'ing. C., è senza ombra di dubbio quello del 2007, non quello del 2005. La tesi sostenuta dal Tribunale di appello non può dirsi supportata dalla testimonianza dell'ing. D., né (per gli stessi motivi) da quella dell'ing. H..

Nemmeno può essere condiviso l'apprezzamento che i Giudici cantonali hanno fatto del contenuto della prima perizia dell'ing. D. del novembre 2005. Essa consta di due fogli formato A3, sui quali sono riprodotti i costi totali suddivisi secondo il genere di intervento ("Consolidamento strutturale/Capomastro/Elettricista [...] e così via). Non solo non si può evincere da tale documento quali danni siano riconducibili alla costruzione dell'autosilo; nemmeno si riesce a individuare, anche solo approssimativamente, quali siano le incombenze di ogni singolo artigiano. In particolar modo, non è possibile sussumere la riparazione delle numerose crepe constatate dai vari periti, ed ancor meno circoscrivere, ad esempio, quelle che vi sono genericamente chiamate "Opere di consolidamento strutturale". A ragione i ricorrenti definiscono questo primo rapporto dell'ing. D. "una valutazione spannometrica dei costi". Ben diversa è invece la natura del cosiddetto "capitolato" stilato nella seconda metà del 2007 e confluito poi nella richiesta di risarcimento 30 aprile 2008. In questo "capitolato", stilato dall'ing. D. con l'ausilio della ditta I. SA, sono documentate - mediante fotografie e rilevamenti delle loro dimensioni - tutte le varie crepe riscontrate. Non vi è dubbio, dunque, che si tratta di un referto ben più preciso di quello del 2005; e se questo referto ancora non permette di mettere in relazione ogni singolo intervento con un determinato danno, esso rappresenta nondimeno un documento ben più informativo della perizia del 2005. A torto, pertanto, la parte opponente afferma non comprendere quale plusvalore abbia potuto apportare il "capitolato" 2007 rispetto alla perizia 2005.

La conclusione alla quale è pervenuto il Tribunale di appello, ovvero che la perizia dell'ing. D. del novembre 2005 costituiva base sufficiente per la formulazione di richieste sufficientemente precise di risarcimento dei danni (pur concedendo ai ricorrenti il tempo necessario per procedere allo scorporamento dei danni pregressi, v. *supra* consid. 4.2.1), non appare sostenibile.

**6.3.** Ma vi è di più. Come visto ( *supra* consid. 2.3), l'agire del creditore deve ossequiare due principi di natura opposta: da un lato, la giurisprudenza esige da lui che egli avvii l'azione giudiziaria non appena a conoscenza degli elementi essenziali del danno, pena il rimprovero di comportamento in mala fede e lesivo della sicurezza del diritto. D'altro lato, fa stato il momento in cui la parte lesa viene a *effettiva* conoscenza del danno subito, non il momento in cui essa, adoperando l'attenzione richiesta dalle circostanze, avrebbe potuto avere

conoscenza sufficiente.

**6.3.1.** Il Tribunale di appello, che ha debitamente preso in considerazione questi due fattori di giudizio, risolve questo conflitto affermando che "nella fattispecie gli attori non potevano aspettare fino al momento di conoscere l'esatto ammontare del pregiudizio. [...] si poteva esigere da loro, anzi, che assumessero con sollecitudine i ragguagli necessari per promuovere causa [...]. Non fa dubbio che in una situazione di incertezza la prudenza più elementare imponesse a un avvocato di intraprendere i passi necessari per evitare il compiersi di un'eventuale prescrizione" (sentenza impugnata, consid. 6d pagg. 13-14).

**6.3.2.** Questa sussunzione non convince.

In primo luogo, essa appare fondarsi principalmente su due rimproveri indirizzati all'allora patrocinatore dei qui ricorrenti: quello di non aver assunto con sollecitudine gli ulteriori ragguagli esigibili, e quello di non aver intrapreso quanto necessario per interrompere il decorso della prescrizione. In tal modo, il Tribunale di appello pone in primo piano una presunta negligenza dell'allora patrocinatore dei ricorrenti invece della determinazione precisa del momento in cui i ricorrenti abbiano avuto sufficiente conoscenza del danno nell'insieme delle sue componenti. Un tale approccio non è conforme alla giurisprudenza ( *supra* consid. 2.3 in fine).

Certo, nel caso qui all'esame i due criteri appena citati (opportunità di interrompere il decorso della prescrizione e conoscenza del danno) evolvono in modo parallelo e sono entrambi influenzati dal comportamento della parte opponente. Al fine di valutare se il comportamento della parte lesa possa dirsi in mala fede ( *supra* consid. 2.3), vanno infatti prese in dovuta considerazione le circostanze del caso concreto. In proposito, non va scordato che nella primavera del 2006 le parti erano in piene trattative al fine di addivenire ad una composizione bonale della vertenza: il Comune di X. aveva accettato di incontrare il patrocinatore dei ricorrenti (23 marzo 2006), ma ne aveva respinto le richieste (sempre che di richieste precise si possa parlare), chiedendo invece ai proprietari di distinguere fra i lavori dovuti alla situazione pregressa degli stabili e i lavori secondo loro funzionali al danno ipotetico causato dalla costruzione dell'autosilo. Inoltre, la compagnia d'assicurazione del Comune di X. aveva, l'11 ottobre 2006, conferito mandato all'ing. G. di valutare i danni agli immobili e l'eventuale perdita di canoni locativi dovuti ai lavori di riparazione. Il professionista aveva rassegnato il proprio rapporto il 23 aprile 2007. L'importante divario fra gli importi ritenuti dall'ing. G. e quelli risultanti dalla prima perizia dell'ing. D. aveva spinto i ricorrenti a chiedere un nuovo incontro con i rappresentanti del Comune, che ebbe luogo il 26 giugno 2007. Da quest'ultimo incontro scaturì una proposta transattiva formulata dal Comune di X. in data 6 agosto 2007 poi respinta dai ricorrenti con scritto 14 settembre 2007. Solo in seguito venne conferito l'incarico all'ing. D. di elaborare il suo secondo rapporto, di cui già si è parlato. Seguì un ulteriore incontro fra le parti, in data 20 febbraio 2008.

Quanto precede per dire che i ricorrenti non si erano mai trovati di fronte ad un debitore che contestasse *sic et simpliciter* ogni propria responsabilità, bensì un interlocutore che aveva ripetutamente fatto prova di buona volontà nella ricerca di una soluzione bonale alla vertenza. Anche gli ulteriori chiarimenti che il Comune di X. aveva chiesto ai ricorrenti di fornire erano manifestamente finalizzati alla prosecuzione delle trattative e, se possibile, alla

conclusione di un accordo. Non si può dunque convenire con i Giudici cantonali quando affermano, per l'essenziale, che l'ing. G. non era un perito comune, ragione per cui l'attesa del suo referto riguardava unicamente la posizione del Comune e non esonerava i ricorrenti dall'interrompere la prescrizione. Senza volersi spingere fino ad affermare che il Comune di X. abbia volutamente fatto nascere precise aspettative nei ricorrenti allo scopo di indurli a rinunciare a un passo interruttivo della prescrizione - atteggiamento che costituirebbe chiaro abuso di diritto ( *supra* consid. 2.5) -, si deve ammettere che l'atteggiamento dell'opponente riflette la sua incertezza sull'effettivo ammontare dei danni che avrebbe avuto da risarcire. Se il Comune non avesse avuto dubbi sulle valutazioni del proprio perito ing. G. , non avrebbe acconsentito all'incontro del giugno 2007, non avrebbe formulato successivamente un'ulteriore proposta transattiva ed ancor meno si sarebbe messo a disposizione per l'ulteriore incontro del febbraio 2008.

Pertanto, non può essere condivisa la conclusione alla quale sono giunti i Giudici cantonali, secondo i quali il termine di prescrizione aveva cominciato a decorrere in un momento non meglio precisato dei primi mesi del 2006 ed era comunque giunto a scadenza al più tardi in data 10 maggio 2007: l'atteggiamento della parte opponente dopo la primavera del 2006, se non costitutivo di un abuso di diritto, prova che anche per essa l'entità del danno che poteva essere chiamata a risarcire non era ancora sufficientemente determinata. Di riflesso, non può essere rimproverato ai ricorrenti di non avere, prima del 10 maggio 2007, intrapreso alcun passo interruttivo della prescrizione: in questo senso si diceva poc'anzi che le due questioni dell'opportunità dell'interruzione della prescrizione e della conoscenza del danno evolvono in modo parallelo e sono entrambe influenzate dal comportamento della parte opponente.

L'incertezza ha continuato a persistere anche nei mesi successivi. Ma poiché non è stato preteso che in un qualsiasi ulteriore momento sia intervenuto un fattore di giudizio tale da far dire che i ricorrenti abbiano, a partire da quel momento, avuto sufficiente conoscenza sulle proprie pretese da rendere prescritta l'azione introdotta il 23 aprile 2009, non occorre approfondire la questione. Nemmeno occorre accertare se gli ulteriori incontri tra le parti possano essere considerati come atti interruttivi della prescrizione, ciò che i Giudici cantonali negano.

Obsoleta diviene anche la questione a sapere se la situazione degli edifici si fosse nel frattempo assestata, o se invece ulteriori cedimenti abbiano continuato a verificarsi fino al momento della redazione della perizia dell'ing. E. , nell'ottobre 2008. L'incertezza sull'entità dei danni imputabili al Comune di X. non dipende infatti dal fatto che la situazione potesse non essersi ancora assestata.

## **7.**

**7.1.** Discende da quanto precede che il ricorso appare fondato. Il suo accoglimento ha per conseguenza che - nei confronti dei qui ricorrenti - la pronuncia cantonale è annullata, l'eccezione di prescrizione è respinta e l'incanto è rinviato al Pretore affinché proceda con l'istruzione della causa.

**7.2.** Per quanto riguarda la fissazione e la messa a carico delle spese giudiziarie di prima e

seconda sede (ripetibili incluse), posto che esse non sono state criticate dal punto di vista del *quantume* che nel presente caso l'esito del giudizio è capovolto rispetto a quello dell'istanza precedente, si potrebbe prendere in considerazione la possibilità offerta dalla legge (art. 67 e art. 68 cpv. 5 LTF) di riformare il giudizio cantonale. Tuttavia, come si può evincere implicitamente dal massiccio aumento delle ripetibili di prima istanza (da fr. 5'000.- a fr. 39'000.--) per adeguarle al criterio del valore litigioso e a quello del dispendio di tempo, il Tribunale di appello sembra aver tenuto conto anche del fatto che la propria pronuncia ponesse fine alla vertenza. L'accoglimento del presente ricorso ha come conseguenza che tale premessa non è più soddisfatta. Si impone pertanto di rinviare l'incarto al Tribunale di appello affinché riveda, se lo riterrà opportuno, il proprio giudizio su questo punto.

**7.3.** La tassa di giustizia della sede federale segue la soccombenza ed è posta a carico del Comune di X. , avendo esso difeso i propri interessi pecuniari (**art. 66 cpv. 4 LTF e contrario**); parimenti, l'opponente va condannato al versamento di adeguate ripetibili della sede federale (**art. 68 cpv. 1 LTF**).

**Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:**

**1.**

Il ricorso è accolto. Nei confronti dei qui ricorrenti la sentenza impugnata è annullata e il suo dispositivo n. I/1 è riformato nel senso che l'appello è respinto e l'incarto viene ritornato al Pretore del Distretto di Lugano affinché dia seguito all'iter istruttorio complessivo del procedimento.

**2.**

Per quanto concerne la fissazione e la messa a carico delle spese processuali e delle ripetibili di prima e seconda sede cantonale, l'incarto è rinviato al Tribunale di appello per nuovo giudizio.

**3.**

Le spese giudiziarie di fr. 15'000.-- sono poste a carico dell'opponente, che rifonderà ai ricorrenti l'importo di fr. 18'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

**4.**

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.