

Pubblicato il 27/10/2025

N. 00955/2025 REG.PROV.COLL.
N. 00007/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7 del 2025, proposto da
Hinz Katrin, Moeller Rainer e Moeller Alexander, rappresentati e difesi
dall'avvocato Alberto Luppi, con domicilio digitale come da PEC da Registri
di Giustizia;

contro

Comune di Limone sul Garda, in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Fiorenzo Bertuzzi, Gianpaolo
Sina e Silvano Venturi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di
Giustizia;

per l'annullamento

- in via principale, del provvedimento prot. 12300 del Comune di Limone sul
Garda, datato 25/10/2024 e notificato ai ricorrenti in data 12/11/2024,
avente ad oggetto *“illegittima destinazione d’uso immobile identificato catastalmente al
foglio 19, mappale n. 2888, sub. 1 e 2 del Comune censuario di Limone sul Garda e
terreni attigui: trasmissione sanzione di cui all’art. 53 della Legge Regione Lombardia
11/3/2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”, doc. 6; del provvedimento*

prot. n. 12292 del Comune di Limone sul Garda, datato 25/10/2024 e notificato ai ricorrenti in data 12/11/2024, avente ad oggetto la determinazione dell'importo della sanzione irrogata ex art. 53, comma 2, della L.R. 12/2005, doc. 7, nonché, ove occorrer possa, della comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 2829 del 9/3/2023 del Comune di Limone sul Garda, doc. 5, nonché di ogni atto presupposto, connesso e consequenziale, anche qui non espressamente richiamato;

- in via subordinata, previa, ove occorra, declaratoria di nullità e/o annullamento, anche parziale, dei predetti provvedimenti, per la riduzione dell'entità della sanzione a complessivi €. 1.000 o alla maggiore somma che dovesse risultare accertata in giudizio.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Limone sul Garda;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 1° ottobre 2025 il dott. Ariberto Sabino Limongelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. I provvedimenti impugnati.

1.1. I ricorrenti sono titolari, in forza di atto pubblico di compravendita del 26 ottobre 2021, rispettivamente della nuda proprietà (i signori Hinz Katrin e Moeller Alexander) e dell'usufrutto vitalizio (il sig. Moeller Rainer) sull'immobile sito nel Comune di Limone sul Garda, in località Crocette, identificato catastalmente al foglio 19, mappale n. 2888, sub. nn. 1, 2 e 3, avente destinazione residenziale.

1.2. L'immobile è stato costruito in esecuzione di un piano attuativo denominato "*Piano Attuativo AdT 3 Crocette*", approvato dal Comune di Limone sul Garda con delibera consiliare n.57 del 27 novembre 2014. All'approvazione del piano attuativo ha fatto seguito la stipula di una prima

convenzione urbanistica, con atto del 13 febbraio 2015 n. 1106/690, a cui ha fatto seguito la stipula di una seconda convenzione urbanistica, con atto del 28 settembre 2015 n. 1252/931, di contenuto identico, a seguito del nuovo parere di compatibilità paesaggistica formulato in data 19 maggio 2015 dalla competente Soprintendenza.

1.3. Per ciò che rileva, l'art. 3 della Convenzione Urbanistica, stipulata fra il Comune e i soggetti lottizzanti, danti causa degli odierni ricorrenti, prevedeva che l'esecuzione del piano attuativo era finalizzata alla edificazione di n. 6 (sei) unità immobiliari con volumetria massima di progetto di 2.100 mc; che l'unica destinazione d'uso prevista era ad *“abitazione principale per residenti nel Comune di Limone sul Garda”*; che l'attuatore *“si impegna(va) per sé ed aventi causa, a qualunque titolo, a rispettare detta destinazione ed a rendere edotti gli aventi causa dell'obbligo sopra riportato, impegnandosi a trasferire gli immobili esclusivamente a soggetti residenti nel Comune di Limone sul Garda (BS) o a soggetti che si obblighino a trasferire la residenza nel Comune di Limone sul Garda (BS) entro 90 (novanta) giorni dalla stipula dell'atto di acquisto e ad adibire l'immobile come propria abitazione principale”*.

1.4. Quest'ultima previsione dava attuazione al principale *“obiettivo generale”* previsto dal Piano di Governo del Territorio in relazione all'Ambito di Trasformazione n. 3, ossia la *“realizzazione di sei nuovi fabbricati ad uso residenziale, per l'esigenza esclusiva di famiglie residenti nel territorio comunale”* (così come precisato al punto c.3 degli Indirizzi del Documento di Piano del PGT in allora vigente).

1.5. I predetti vincoli, di identico contenuto, derivanti dalle due convenzioni urbanistiche del 13 febbraio 2015 e del 28 settembre 2015, erano espressamente richiamati nell'atto di compravendita stipulato dagli odierni ricorrenti, a cui era altresì allegato il certificato di destinazione urbanistica.

1.6. È accaduto che i ricorrenti - che risiedono in Germania nel Comune di Rostock - hanno omesso di trasferire la propria residenza nel Comune di Limone sul Garda, nonostante i ripetuti solleciti del Comune a provvedere in

tal senso, in conformità agli obblighi discendenti dalla convenzione urbanistica.

1.7. L'amministrazione ha quindi comunicato ai medesimi, con nota del 9 marzo 2023, l'avvio del procedimento finalizzato all'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 53 comma 2 della L.R. n. 12/2005, il quale prevede che *“Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro”*.

1.8. Nel corso del relativo procedimento, nonostante l'interlocuzione svoltasi tra l'amministrazione e gli interessati (assistiti dal proprio legale), le parti non hanno individuato una soluzione condivisa.

1.9. Pertanto, previa perizia di stima redatta in data 25 ottobre 2024 dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Limone sul Garda, il Responsabile del medesimo Ufficio ha adottato il provvedimento n. 12300 del 25 ottobre 2024, notificato il 12 novembre successivo, con cui ha irrogato ai ricorrenti la sanzione pecuniaria di € 193.652,10 per il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie dell'immobile in questione, ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.R. n. 12/2005, intimandone il pagamento entro 30 giorni dalla notifica dell'atto.

1.10. Al provvedimento è stata allegata la perizia di stima redatta dal competente ufficio comunale, contenente l'analitica illustrazione dei criteri adoperati dall'Ufficio per determinare l'aumento di valore venale dell'immobile derivante all'illegittimo mutamento di destinazione d'uso.

2. Il ricorso.

Con ricorso notificato il 12 dicembre 2024 e ritualmente depositato, i ricorrenti hanno impugnato i predetti provvedimenti (sanzione pecuniaria e relativa perizia di stima) e ne hanno chiesto l'annullamento, previa sospensione, sulla base di due motivi, con il primo dei quali hanno contestato

l'”an” della sanzione (non ci sarebbe stato alcun mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante), mentre con il secondo, dedotto in via subordinata, ne hanno contestato il “quantum” (le valutazioni svolte nella perizia di stima sarebbero errate, illogiche e contraddittorie, e in ogni caso il contestato mutamento d'uso non avrebbe determinato alcun aumento del valore venale del bene).

3. Svolgimento del processo.

3.1. Il Comune di Limone sul Garda si è costituito in giudizio depositando documentazione e memoria difensiva, contestando il fondamento del ricorso e chiedendone il rigetto.

3.2. All'udienza camerale del 23 gennaio 2025, la difesa di parte ricorrente ha dichiarato di rinunciare alla domanda cautelare a fronte dell'impegno manifestato dall'Amministrazione, a mezzo del proprio difensore, a non dare esecuzione alla sanzione fino alla decisione di merito; il Presidente del Collegio, presone atto, ha fissato l'udienza pubblica di trattazione del merito per il 1° ottobre 2025.

3.3. In prossimità dell'udienza di merito, la parte ricorrente ha depositato una memoria conclusiva, a cui il Comune ha replicato nel termine di rito.

3.4. All'udienza pubblica del 1° ottobre 2025, dopo la discussione dei difensori delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Decisione.

Il Collegio ritiene di poter definire il giudizio soltanto parzialmente, con sentenza non definitiva, limitatamente alla censura di cui al primo motivo (che è infondata e va respinta), mentre per la disamina del secondo motivo il giudizio dovrà proseguire per l'espletamento di apposito approfondimento istruttorio, impregiudicata, allo stato, ogni valutazione di merito.

4.1. Con il primo motivo, i ricorrenti hanno contestato l'”an” della sanzione impugnata, deducendo vizi di violazione e falsa applicazione dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e del principio di legalità e tassatività delle sanzioni amministrative, nonché vizi di eccesso di potere per grave travisamento dei

presupposti in fatto ed in diritto e sviamento di potere; in particolare, secondo i ricorrenti:

- la circostanza che essi non abbiano trasferito la propria residenza nel Comune di Limone sul Garda non avrebbe determinato alcuna modificazione della destinazione d'uso *“urbanisticamente rilevante”*, non essendosi verificato alcun passaggio dalla destinazione residenziale ad altra categoria funzionale tra quelle previste dall'art. 23-ter TUE (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale), e quindi non essendosi determinato alcun aumento del carico urbanistico, dal momento che la destinazione residenziale sarebbe rimasta immutata;
- nemmeno si sarebbe verificato alcun passaggio all'interno delle varie *“sotto-articolazioni”* in cui lo strumento urbanistico comunale suddivide la destinazione residenziale (residenza; attività ricettive non alberghiere; alloggi ad uso abitativo locati per finalità turistiche), non essendo contemplata una sottocategoria *“residenza prima casa”*;
- d'altra parte, l'utilizzo turistico dell'immobile contestato dall'amministrazione ai ricorrenti produrrebbe un carico urbanistico certamente inferiore a quello residenziale puro, dal momento che l'uso del bene sarebbe soltanto saltuario e stagionale invece che continuativo; né i ricorrenti avrebbero intenzione di mettere a reddito l'immobile mediante locazioni brevi a fini turistici.

La censura, osserva il Collegio, non può essere condivisa.

4.1.1. L'art. 23-ter comma 1 del D.P.R. 380/2001, dopo aver elencato al comma 1 le diverse *“categorie funzionali”* degli immobili sotto il profilo della destinazione d'uso (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale), e dopo aver qualificato come urbanisticamente *“rilevante”* soltanto il mutamento di destinazione d'uso che, quand'anche realizzato senza opere, sia tale da comportare l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale, precisa, al comma 1-bis, che *“Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre*

consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni”.

In forza di quest’ultima previsione, se in linea generale è sempre consentito il mutamento di destinazione d’uso che avvenga all’interno della stessa categoria funzionale, è però previsto, nel contempo, che gli strumenti urbanistici comunali possono *“fissare specifiche condizioni”*.

4.1.2. Nel caso di specie, l’immobile di cui si discute è stato edificato in forza di una previsione del PGT in allora vigente che aveva previsto, come obiettivo generale della pianificazione all’interno dell’Ambito ADT3, *“la realizzazione di sei nuovi fabbricati ad uso residenziale, per l’esigenza esclusiva di famiglie residenti nel territorio comunale”* (cfr. doc. 2 Comune, pag. 10). Nelle proprie difese, il Comune ha esposto diffusamente le ragioni che hanno giustificato l’introduzione nello strumento urbanistico del vincolo in questione, diretto a tutelare la popolazione residente contro il massiccio sfruttamento del suolo per la realizzazione di seconde case e il conseguente aumento incontrollato dei prezzi, causa anche del forte calo demografico registratosi negli ultimi decenni. Pertanto, in linea di continuità con una scelta politica ultradecennale di sostegno alla residenzialità e al contenimento della realizzazione di seconde case, nel PGT del 2012 e nella successiva Variante generale del 2018 sono stati previsti soltanto 3 Ambiti di Trasformazione, in relazione ai quali il Documento di Piano (doc. 1 Comune) ha stabilito:

- *“La residenza: contenimento del consumo di suolo per il soddisfacimento delle necessità abitative dei soli residenti, con esclusione delle ‘secondo case’”* (pag. 5 formato cartaceo);
- *“Il P.G.T., assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della comunità, ha previsto un’azione finalizzata all’incremento dell’offerta residenziale esclusivamente finalizzata a far fronte alle documentate esigenze delle famiglie residenti o alle richieste di limonesi immigrati di far ritorno al luogo di origine...”* (pag.10);
- *“in ogni caso si è garantito il contenimento del consumo di suolo, finalizzato esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze fisiologiche di crescita della popolazione residente mediante la realizzazione di sole ‘prime case’”* (pag.11);

- in particolare, per l'Ambito di Trasformazione n. 3 è stata prevista la *“realizzazione di sei nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza esclusiva di famiglie di residenti nel territorio comunale”*, contenenti alloggi (ciascuno di un volume massimo non superiore a 350 mc.) che *“dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d'uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica”* (pag. 14 formato digitale).

4.1.3. L'obiettivo generale, esplicitato nello strumento urbanistico comunale, di limitare l'edificabilità dei tre Ambiti di trasformazione alla realizzazione di residenze *“per l'esigenza esclusiva di famiglie residenti nel territorio comunale”*, è stato ribadito nelle convenzioni urbanistiche (di identico contenuto) del 13 febbraio 2015 e 28 settembre 2015, stipulate tra il Comune di Limone sul Garda e i soggetti lottizzanti, danti causa degli odierni ricorrenti; in particolare, l'art. 3 della convenzione ha previsto, come detto, che l'esecuzione del piano attuativo era finalizzata alla edificazione di n. 6 (sei) unità immobiliari con volumetria massima di progetto di 2.100 mc; che l'unica destinazione d'uso prevista era ad *“abitazione principale per residenti nel Comune di Limone sul Garda”*; che l'attuatore *“si impegna(va) per sé ed aventi causa, a qualunque titolo, a rispettare detta destinazione ed a rendere edotti gli aventi causa dell'obbligo sopra riportato, impegnandosi a trasferire gli immobili esclusivamente a soggetti residenti nel Comune di Limone sul Garda (BS) o a soggetti che si obblighino a trasferire la residenza nel Comune di Limone sul Garda (BS) entro 90 (novanta) giorni dalla stipula dell'atto di acquisto e ad adibire l'immobile come propria abitazione principale”*.

4.1.4. Attraverso tali previsioni, il Comune ha impresso agli immobili da edificare nell'Ambito di Trasformazione n. 3 una specifica ed esclusiva destinazione residenziale *“a prima casa”*, motivandone diffusamente le ragioni. Il Comune ha quindi istituito, indirettamente, uno specifico divieto di destinare gli immobili in questione a *“seconda casa”* e a *“casa di vacanze”*, vincolante non soltanto nei confronti del soggetto lottizzante, ma anche nei confronti dei suoi aventi causa (*“...per sé ed aventi causa, a qualunque titolo...”*).

4.1.5. Tale vincolo destinazione “*a prima casa*” dei fabbricati oggetto di convenzione è stato richiamato espressamente anche nell’atto di compravendita stipulato dai ricorrenti in data 26 ottobre 2021, laddove, nella parte relativa alle “*garanzie*”, sono stati espressamente richiamati “*i gravami*” discendenti dalle due convenzioni urbanistiche.

4.1.6. Stipulando l’atto di compravendita, i ricorrenti hanno quindi fatto acquiescenza a dette previsioni, di cui provvedimenti impugnati costituiscono la mera e pedissequa applicazione, nella parte in cui hanno contestato ai ricorrenti l’illegittima modifica della destinazione dell’immobile da prima a seconda casa.

4.1.7. In ogni caso, i ricorrenti non hanno impugnato né la norma del PGT istitutiva del vincolo a prima casa, né la norma della convenzione urbanistica applicativa della medesima: norme in forza delle quali l’immobile da loro acquistato è stato gravato, non da una generica destinazione “*residenziale*”, ma da una specifica destinazione residenziale “*a prima casa*”.

4.1.8. I ricorrenti, di nazionalità tedesca e residenti in Germania, non hanno adempiuto all’obbligo previsto in convenzione (e richiamato nell’atto di compravendita) di trasferire la propria residenza nel Comune di Limone sul Garda entro 90 giorni dalla stipula dell’atto di acquisto, e di adibire l’immobile acquistato a propria abitazione principale, nonostante i ripetuti solleciti comunali. E visto che non l’hanno fatto neppure nel corso del presente giudizio, è del tutto verosimile che non intendano farlo del tutto, avendo l’intenzione di continuare ad utilizzare l’immobile come seconda casa o come immobile turistico, in contrasto con la specifica destinazione del bene a “*prima casa*” prevista dallo strumento urbanistico generale, da essi accettata con la firma dell’atto di compravendita e alla quale, in ogni caso, essi hanno fatto implicita acquiescenza non impugnando nel presente giudizio gli atti presupposti con i quali essa è stata istituita.

4.1.9. Non si tratta in definitiva, come sostenuto dai ricorrenti, di aver modificato la destinazione d’uso dell’immobile all’interno della generica

categoria residenziale, ma di aver modificato la specifica destinazione d'uso a “*residenziale-prima casa*” stabilita dagli atti di pianificazione generale e attuativa, con previsioni non impugnate dai ricorrenti, e come tali definitive vincolanti.

4.1.10. Correttamente, pertanto, il Comune ha contestato ai ricorrenti l'illegittima modifica della destinazione d'uso, provvedendo per l'effetto ad irrogare la sanzione pecuniaria di cui all'art. 53 comma 2 della L.R. n. 12/2005, secondo cui *“Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro”*.

4.1.11. Alla stregua di tali considerazioni, il primo motivi di ricorso deve essere respinto, dovendosi affermare la legittimità della sanzione irrogata dall'amministrazione, a fronte dell'illegittimo mutamento di destinazione d'uso operato dai ricorrenti, consistente nel non aver destinato a prima casa l'immobile residenziale da essi acquistato.

4.2. Con il secondo motivo, dedotto in via subordinata, i ricorrenti hanno contestato il “*quantum*” della sanzione impugnata, deducendo vizi di violazione di legge, con particolare riferimento al disposto di cui all'art. 53 comma 2 della L.R. n. 12/2005, e vizi di eccesso di potere per carenza di istruttoria, illogicità e contraddittorietà della motivazione e travisamento dei presupposti di fatto. Secondo i ricorrenti, la perizia di stima elaborata dagli uffici comunali sarebbe affetta da grave carenza di istruttoria, manifesta illogicità e contraddittorietà e travisamento dei presupposti di fatto, in quanto:

(i) il Comune si sarebbe limitato a comparare il prezzo di vendita dell'immobile con le quotazioni OMI del Comune di Limone, mentre avrebbe dovuto comparare tra loro compravendite analoghe a quella in esame, e cioè contemplanti il medesimo vincolo di destinazione a prima casa;

(ii) il Comune sarebbe partito dall'assunto che il maggior prezzo di vendita rispetto al valore di mercato dell'immobile dipenderebbe dalla circostanza che

lo stesso sarebbe stato compravenduto senza il vincolo di destinazione a prima casa, laddove tale circostanza sarebbe documentalmente smentita proprio dall'atto di compravendita, che richiama espressamente i vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica;

iii) in realtà, l'asserito mutamento di destinazione d'uso, ossia il fatto di non aver destinato l'immobile a prima casa, non avrebbe determinato alcun aumento del valore venale del bene, per cui il Comune non avrebbe dovuto applicare alcuna sanzione, o tutt'al più avrebbe potuto applicarla nel minimo edittale di 1.000 euro.

4.2.1. La difesa comunale ha contestato la fondatezza della censura, difendendo la legittimità e la ragionevolezza delle valutazioni svolte dall'Ufficio nella perizia di stima; in subordine, ha chiesto disporsi una consulenza tecnica d'ufficio per l'accertamento dell'aumento del valore venale del bene conseguente all'illegittimo mutamento d'uso, evidenziando che l'amministrazione si conformerebbe in ogni caso all'esito di tale approfondimento istruttorio, qualora non dovesse confermare le valutazioni svolte dal Comune nella perizia allegata al provvedimento impugnato.

Il Collegio osserva quanto segue.

4.2.2. Nella perizia di stima allegata al provvedimento sanzionatorio, l'Ufficio è pervenuto alla quantificazione della sanzione attraverso il seguente percorso logico:

- l'immobile è stato acquistato dai ricorrenti al prezzo di € 950.000,00;
- peraltro, il valore di mercato dell'immobile, derivante dall'applicazione dei parametri indicati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle condizioni del fabbricato (nuovo; appena ultimato; in ottimo stato di conservazione), è di € 687.589,00, incrementabile prudenzialmente di un 10% per arrivare quindi ad un valore di € 756.347,90;
- la differenza tra il prezzo di vendita e il valore di mercato è di € 193.652,10;
- il maggior prezzo pagato dagli acquirenti dipende verosimilmente dalla circostanza che l'immobile è stato compravenduto come fabbricato

residenziale libero dal vincolo urbanistico che ne imporrebbe l'utilizzo come prima casa, e quindi valorizzandolo come immobile pienamente utilizzabile per finalità turistiche, con conseguente notevole ampliamento della platea dei potenziali futuri acquirenti, tenuto conto che i residenti nel Comune di Limone sono circa 1.100, mentre i turisti potenzialmente interessati ad acquistare immobili residenziali a Limone sono in numero potenzialmente illimitato, non soltanto in Italia ma anche al di fuori della stessa, soprattutto nel nord Europa (da cui proviene la maggioranza dei turisti sul lago di Garda);
- pertanto, la differenza tra il prezzo di vendita dell'immobile (€ 950.000,00) e il valore di mercato dello stesso (€ 756.347,90), pari ad € 193.652,10, corrisponde all'aumento di valore che il bene ha conseguito per effetto dell'illegittimo mutamento di destinazione d'uso da "residenziale prima casa" a "residenziale seconda casa/turistico";

- tale aumento di valore corrisponde, a sua volta, all'ammontare della sanzione da irrogare, ai sensi dell'art. 53 comma 2 L.U.R.

4.2.3. Il Collegio, al fine di decidere sulla censura di parte ricorrente e verificare la correttezza delle valutazioni svolte dal Comune ai fini della quantificazione della sanzione, ritiene necessario disporre una verifica tecnica, ai sensi dell'art. 66 c.p.a., tenuto conto che alcuni dei presupposti di fatto assunti dall'amministrazione a fondamento della propria stima, e in particolare il valore di mercato dell'immobile di cui si discute, pur asseritamente desunti dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI, non sono stati documentati in giudizio.

A tal fine si dispone quanto segue.

5. VERIFICAZIONE TECNICA.

5.1. *Verificatore.*

Alla verifica provvederà il Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia, con facoltà di delega ad uno o più funzionari o tecnici del proprio ufficio.

5.2. *Quesiti.*

Il verificatore, dopo aver preso cognizione degli atti di causa e aver acquisito dai difensori delle parti, anche per via telematica, gli ulteriori atti e documenti ritenuti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico, e dopo aver effettuato - ove ritenuto necessario - apposito sopralluogo presso l'immobile residenziale per cui è causa, sito nel Comune di Limone sul Garda, in località Crocette, identificato catastalmente al foglio 19, mappale n. 2888, sub. nn. 1, 2 e 3, risponderà ai seguenti quesiti:

1) dica il verificatore qual era il valore di mercato dell'immobile alla data del 25 ottobre 2024 (data della perizia di stima elaborata dal Comune e allegata al provvedimento impugnato), o comunque nel semestre in cui si colloca la predetta perizia di stima, indicando i criteri adottati per la determinazione di tale valore;

2) calcoli il verificatore, ove possibile, due diversi valori di mercato dell'immobile riferiti al medesimo periodo temporale: l'uno considerando l'immobile come residenziale "prima casa", e quindi destinato all'uso esclusivo dei cittadini residenti nel Comune di Limone sul Garda e come tale alienabile soltanto a cittadini residenti a Limone; l'altro, invece, considerando l'immobile come residenziale "seconda casa" o "turistico", e quindi non soggetto al vincolo di cui sopra e come tale liberamente alienabile sul mercato.

5.3. Termini.

La verifica dovrà svolgersi nel rispetto dei seguenti termini:

a) entro la data del 28 novembre 2025, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Brescia comunicherà a questo TAR, con nota trasmessa a mezzo pec, il nominativo del soggetto designato per espletamento dell'incarico;

b) entro la data del 19 dicembre 2025, il verificatore designato comunicherà ai difensori delle parti la data di inizio delle operazioni di verifica e la necessità, o meno, di eseguire un sopralluogo presso l'immobile ai fini dell'espletamento dell'incarico; le parti costituite potranno designare propri consulenti tecnici di parte sino alla data di inizio delle operazioni peritali;

b) entro 27 febbraio 2026, il verificatore trasmetterà ai consulenti di parte (ove designati) uno schema della propria relazione;

- d) entro il 31 marzo 2026, i consulenti di parte trasmetteranno al verificatore le proprie eventuali osservazioni e conclusioni;
- e) entro il 30 aprile 2026, il verificatore depositerà presso la Segreteria della Seconda Sezione di questo TAR la propria relazione finale, nella quale darà conto delle osservazioni e delle conclusioni dei consulenti di parte e prenderà specificamente posizione su di esse, formulando conclusioni chiare e possibilmente sintetiche su ciascuno dei quesiti formulati;
- f) unitamente alla relazione conclusiva, il verificatore depositerà la propria nota spese ai fini della liquidazione del compenso.

5.4. Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il verificatore:

- potrà chiedere chiarimenti alle parti costituite, prendere visione ed estrarre copia presso gli uffici comunali di atti e documenti pertinenti all'incarico, assumere informazioni da terzi e svolgere tutte le indagini ritenute necessarie;
- potrà richiedere chiarimenti sull'incarico affidatogli con istanza rivolta al Presidente della Sezione.

5.5. Spese della verifica.

Le spese della verifica saranno liquidate in esito alla definizione della causa, con la sentenza o con separato provvedimento monocratico.

5.6. Fascicolo di causa.

La Segreteria metterà a disposizione del verificatore, anche per via telematica, il fascicolo di causa, con facoltà di estrarre copia degli atti.

5.7. Prosecuzione del presente giudizio.

Per l'esame della relazione di verifica e l'ulteriore trattazione del ricorso, la causa viene rinviata all'udienza pubblica del 17 giugno 2026.

6. Conclusioni (parziali).

6.1. Alla stregua di quanto sopra esposto, il presente giudizio viene definito, allo stato, con sentenza parziale (non definitiva), con la quale si dispone il rigetto del primo motivo di ricorso e l'espletamento di verifica tecnica per l'esame del secondo motivo, impregiudicata, con riferimento a quest'ultimo, ogni valutazione di merito.

6.2. Le spese di lite, l'onere economico della verifica e il compenso del verificatore saranno regolati con la sentenza definitiva.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda), decidendo in modo parziale e non definitivo sul ricorso, come in epigrafe proposto:

- a) respinge il primo motivo di ricorso;
- b) dispone verifica tecnica ai fini della disamina del secondo motivo di ricorso, nei sensi e nei termini di cui in motivazione (paragrafo 5);
- c) rinvia per l'ulteriore trattazione del ricorso all'udienza pubblica del 17 giugno 2026;
- d) rinvia alla sentenza definitiva la regolazione delle spese di lite e la liquidazione del compenso del verificatore;
- e) manda alla Segreteria di comunicare la presente sentenza parziale alle parti costituite e al Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del giorno 1° ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Mauro Pedron, Presidente

Ariberto Sabino Limongelli, Consigliere, Estensore

Costanza Cappelli, Referendario

L'ESTENSORE
Ariberto Sabino Limongelli

IL PRESIDENTE
Mauro Pedron

IL SEGRETARIO

