



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL CONSUMATORE
E LA NORMATIVA TECNICA

Divisione IX – Politiche europee e internazionali, cooperazione amministrativa europea e riconoscimento titoli professionali

IL DIRETTORE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL CONSUMATORE, LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA

VISTO il decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206, recante “Attuazione della direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali, nonché della direttiva 2006/100/CE che adegua determinate direttive sulla libera circolazione delle persone a seguito dell’adesione di Bulgaria e Romania”, come modificato dal decreto legislativo 28 gennaio 2016, n. 15, recante “Attuazione della direttiva 2013/55/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, recante modifica della direttiva 2005/36/CE, relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali e del regolamento (UE) n. 1024/2012, relativo alla cooperazione amministrativa attraverso il sistema di informazione del mercato interno («Regolamento IMI»);

VISTA la domanda della Sig.ra Valeria ASTUTO, cittadina italiana nata ad Erice (TP) il 14 gennaio 1967, volta a chiedere il riconoscimento del titolo di qualifica professionale estero per l’esercizio in Italia dell’attività di agente di affari in mediazione immobiliare ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39 e s.m.i.;

VISTO che l’interessata ha documentato di aver conseguito, in Bulgaria, il Certificato serie II - 21, n. 038682, numero di reg. 1023-12, di qualifica professionale di Agente Immobiliare / Broker, specialità Proprietà Immobiliari, rilasciato in data 10.07.2021 dall’Agenzia Nazionale per l’Istruzione e la Qualifica Professionale - Centro per la Formazione professionale c/o la Fondazione “Ente Nazionale per la formazione e il business” di Sofia (Bulgaria);

CONSIDERATO che con il predetto certificato viene conferito alla Sig.ra Valeria ASTUTO, con decisione della Commissione esaminatrice per le qualifiche professionali (verbale n.12 del 10 luglio 2021, il terzo livello di qualifica professionale per la professione di AGENTE IMMOBILIARE/BROKER, specialità Proprietà immobiliari, al termine del corso della durata di 12 mesi (960 ore)

Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma
tel. +39 06 47055324

roberta.macchione@gov.it
dgmccnt.div09@pec.mise.gov.it
www.mise.gov.it



effettuato, per corrispondenza, presso il Centro per la formazione professionale c/o la Fondazione “Ente nazionale per la formazione e il business”;

VISTO l’Attestato n. 07-00-53/05.08.2021, rilasciato *ai sensi dell’art. 3, comma 2 dell’Ordinanza sui termini e le modalità di rilascio di certificati nell’ambito delle qualifiche professionali, conseguite sul territorio della Repubblica di Bulgaria, necessari ai fini dell’accesso e l’esercizio della professione regolamentata sul territorio di un altro Stato membro*”, con cui il Centro Nazionale d’informazione e di documentazione della Repubblica di Bulgaria certifica, tra l’altro, che l’interessato possiede la qualifica professionale di Agente Immobiliare/Broker conseguita con Certificato serie II - 21, n. 038682, numero di reg. 1023-12, che la qualifica professionale corrisponde al primo livello di qualifica “a” (i) dell’art. 11 della direttiva 2005/36/CE e s.m.i., che il titolare della qualifica ha diritto di esercitare la professione di Agente Immobiliare/Broker sul territorio della Bulgaria, che la professione non è regolamentata e che l’istruzione e la formazione, necessari ai fini dell’esercizio della professione, sono regolamentate in Repubblica di Bulgaria;

CONSIDERATO che il predetto Attestato include anche la dichiarazione della Sig.ra Valeria ASTUTO, titolare della qualifica, che al momento del rilascio del medesimo non sussistono a proprio carico sanzioni amministrative che impediscono l’esercizio della professione;

VISTO il documento del Centro per la formazione professionale presso la Fondazione “Ente nazionale per la formazione e il business” recante le procedure statali per il conseguimento della professione di Agente immobiliare / Broker in Bulgaria (qualifica professionale 341030 - Agente immobiliare/Broker, specializzazione 3410301 “Proprietà immobiliari”) che attesta la regolamentazione nazionale bulgara sull’istruzione, la formazione professionale ed i requisiti normativi obbligatori di accesso alla formazione professionale nonché l’elenco delle materie con il piano didattico;

CONSIDERATO che il predetto documento del Centro per la formazione professionale presso la Fondazione “Ente nazionale per la formazione e il business” attesta anche che il corso di formazione professionale, della durata di 960 ore (di cui 480 di teoria e 480 di pratica), si conclude con un esame di Stato teorico-pratico che si svolge, nell’arco di due giorni, in presenza in Bulgaria, e che la Commissione esaminatrice è composta sia da membri del Centro per la formazione professionale, sia da rappresentanti dell’Agenzia Nazionale per l’istruzione e la formazione professionale (NAPOO);



VISTO che l'Autorità competente bulgara, interpellata per analogo titolo tramite Internal Market Information system (sistema informatico della Commissione europea), con la IMI n. 94905 aveva confermato che l'unico documento da cui derivano i diritti professionali riconosciuti a livello nazionale in Bulgaria è il certificato per la qualifica professionale (Свидетелство за професионална квалификация), rilasciato dal Centro di formazione professionale presso la Fondazione, istituto la cui licenza è stata rilasciata dall'Agenzia nazionale per l'istruzione e la formazione professionale, che certifica 960 ore di formazione e pratica teorica conclusasi con due esami di Stato in Bulgaria;

VISTO che la Sig.ra Valeria ASTUTO è titolare del Diploma di ragioniere e perito commerciale presso l'Istituto Tecnico Commerciale Legalmente riconosciuto "Poliziano" di Roma e rilasciato in data 13 luglio 1985 dal Ministero della Pubblica Istruzione;

VISTO che la Conferenza di servizi di cui all'art. 16 del decreto legislativo n. 206/2007, nella riunione del giorno 11 ottobre 2019, sentiti i rappresentanti di categoria, aveva ritenuto i titoli di formazione regolamentata e di qualifica professionale conseguiti in Bulgaria, riferiti ai corsi della durata di 960 ore, analoghi a quelli prodotti dalla richiedente, idonei ed attinenti all'esercizio dell'attività di Agente di Affari in mediazione immobiliare di cui alla legge n. 39/1989 ed al d.lgs. n. 59/2010, subordinatamente al superamento di una misura compensativa, così come disciplinato dagli articoli 22 e 23 del decreto legislativo 9/11/2007, n.206, necessaria in quanto la formazione richiesta dalla normativa nazionale riguarda *"materie sostanzialmente diverse"* cioè *"materie la cui conoscenza è essenziale all'esercizio della professione regolamentata e che in termini di ... contenuto sono molto diverse rispetto alla formazione ricevuta dal migrante"* (d.lgs. n. 206/2007 art. 22, co. 5);

CONSIDERATO che la predetta Conferenza di servizi aveva altresì determinato che i citati titoli di formazione regolamentata e di qualifica professionale conseguiti in Bulgaria, che verranno presentati con istanze successive a quella oggetto di esame, saranno trattati quali "titoli identici" e che saranno accolti senza necessità di misure compensative in applicazione del principio di proporzionalità di cui all'art. 14, par. 5. della Direttiva 2005/36/CE qualora sia possibile valutare favorevolmente – quale "verifica delle conoscenze, le abilità e le competenze" – l'eventuale Attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale del corso o altra idonea certificazione di verifica degli apprendimenti, del corso italiano di formazione per "Agenti di Affari in mediazione immobiliare" valido ai fini dell'ammissione agli esami camerali per l'iscrizione nel ruolo di Agenti di Affari in



mediazione – sezione immobiliare – ai sensi della Legge n. 39/1989 e del d.lgs. n. 59/2010;

VISTO che la Conferenza di servizi di cui all'art. 16 del d.lgs. n. 206/2007 nella riunione del 26 febbraio 2020, sentiti i rappresentanti delle Associazioni di categoria, aveva valutato documentazione simile a quella prodotta dal richiedente ed aveva determinato l'accoglimento dell'istanza subordinatamente al superamento di una misura compensativa;

VISTO che l'art. 16, comma 5 del citato decreto legislativo 206/2007 consente che le domande di riconoscimento aventi per oggetto "titoli identici a quelli su cui è stato provveduto con precedente decreto" non siano sottoposte nuovamente a parere della Conferenza di servizi;

VISTO l'Attestato di frequenza n. 1252 rilasciato dalla S.A.F.E.T.Y. Corporation S.r.l. di Foggia in data 11.10.2019, in cui risulta che la Sig.ra Valeria ASTUTO ha frequentato il corso abilitante all'esercizio dell'attività di Agenti di Affari in mediazione, codice progetto n. FG/035/A/F/07/02/19/1.5, D.D. Riconoscimento n. 1178 del 05.10.2017, D.D. Autorizzazione n. 1146 del 19.09.2019, periodo svolgimento dal 23.09.2019 al 07.10.2019;

VISTA la nota del 21.10.2021 (prot. MISE n. 330828) con cui la Regione Puglia informa che il corso effettuato presso la S.A.F.E.T.Y. Corporation S.r.l. è propedeutico all'abilitazione per Agenti di affari in mediazione (codice FG/035/A/F/07/02/19/1.5) ed è stato autorizzato e riconosciuto con D.D. Autorizzazione n. 1146 del 19.09.2019;

TENUTO CONTO che l'Ente di Formazione Professionale "S.A.F.E.T.Y. Corporation S.r.l.", con nota del 15 ottobre 2021 (prot. MISE n. 327293), ha precisato che la Regione Puglia non prevede l'obbligo di svolgere un esame finale di verifica formale e che si intende validamente concluso il percorso formativo, con il conseguimento dell'attestato, sulla base della frequenza di almeno l'80% delle ore previste dallo standard formativo e che dagli archivi dell'Ente risulta che la Sig.ra Valeria ASTUTO ha superato l'80% delle ore di frequenza necessarie;

VISTO pertanto che non è possibile applicare il citato principio di proporzionalità di cui all'art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i., non potendo valutare favorevolmente – quale verifica delle conoscenze, le abilità e le competenze – il predetto Attestato di frequenza del corso di Agente d'Affari in mediazione effettuato presso l'Ente di Formazione Professionale "S.A.F.E.T.Y.



Corporation S.r.l.” non avendo l’interessata documentato la verifica finale degli apprendimenti del corso di formazione;

CONSIDERATO che in applicazione dell’art. 14, par. 3, comma 3 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i. la misura compensativa, di cui all’Allegato A del presente decreto, è stata individuata, dalla Conferenza di servizi del 26 febbraio 2020, nella prova orale di cui all’art. 2, comma 2 del Decreto Direttoriale 12 febbraio 2016 recante *“Regolamento in applicazione delle misure compensative al fine del riconoscimento delle qualifiche professionali: attività di agente di affari in mediazione, sezione immobiliare e mandatario a titolo oneroso – agente immobiliare”*, sulla base dei contenuti delle materie stabilite ai sensi dell’art. 2, del decreto del Ministro dell’Industria, commercio e artigianato, 21 febbraio 1990, n. 300;

VISTO che il Ministero dello Sviluppo Economico con nota prot. 3911 del 05.01.2022 ha comunicato alla richiedente, a norma dell’art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, che la richiesta di riconoscimento è stata accolta subordinatamente al superamento della misura compensativa per le motivazioni sopra riportate;

VERIFICATO che la richiedente non si è avvalsa della facoltà di controdeduzione prevista dal citato art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241;

TENUTO CONTO che l’imposta di bollo di € 32,00 (equivalente a n. 2 marche da bollo di € 16,00) è stata corrisposta dall’interessato, in data 21 settembre 2021 tramite bonifico bancario, eseguito dalla banca Unicredit alla Tesoreria dello Stato codice IBAN IT07Y0100003245348008120501 presso BIC: BITAITRRENT Banca d’Italia;

DECRETA

1. Alla Sig.ra Valeria ASTUTO, cittadina italiana, nata a Erice (TP) il 14 gennaio 1967, sono riconosciuti ai sensi degli artt. 18-21 del decreto legislativo n. 206/2007 e s.m.i. i titoli di qualifica e di formazione professionale citati in premessa, quale titolo valido per lo svolgimento in Italia dell’attività di agente di affari in mediazione immobiliare, di cui alla legge 3 febbraio 1989 n. 39 e s.m.i., **subordinatamente al superamento di una misura compensativa** di cui agli artt. 22 e 23 del citato d.lgs. n. 206/2007 e s.m.i, per le motivazioni esposte in preambolo.



2. La misura compensativa, volta a colmare la differenza riscontrata nella formazione citata nelle premesse, consiste in una prova attitudinale. L'oggetto della misura compensativa e le modalità di svolgimento sono indicati nell'allegato A che costituisce parte integrante del presente decreto.

3. Il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Ministero dello Sviluppo economico www.mise.gov.it, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009 n. 69.

4. Avverso il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni.

Roma, 15.02.2022

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Loredana GULINO

All.1: "Allegato A"

RM



ALLEGATO A

La prova attitudinale di cui al Decreto Direttoriale 12 febbraio 2016 recante *Regolamento in applicazione delle misure compensative al fine del riconoscimento delle qualifiche professionali: attività di agente di affari in mediazione, sezione immobiliare e mandatario a titolo oneroso – agente immobiliare*” **si articola nella prova orale di cui all’art. 2, comma 2** del citato Decreto, sulla base dei contenuti delle materie stabilite ai sensi dell’art. 2, del decreto del Ministro dell’Industria, commercio e artigianato 21 febbraio 1990, n. 300, ed è mirata a verificare il possesso da parte del candidato di adeguate conoscenze sugli argomenti oggetto della stessa.

Gli oneri per l’attuazione della misura compensativa sono a carico dell’interessato (art. 25 D.Lgs. 9 novembre 2007 n. 206). In caso di esito sfavorevole o di mancata presentazione dell’interessato senza valida giustificazione, la prova non può essere ripetuta prima di sei mesi (art. 23, comma 2, D.Lgs. n. 206/2007).

L’esame, organizzato dalla regione territorialmente competente, si svolge in lingua italiana, è diretto ad accertare la conoscenza dell’attività di agente immobiliare, e **verte sulle seguenti materie:**

- nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile - con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni, ai contratti ed in particolare al mandato, alla mediazione, alla vendita, locazione o affitto di immobili ed aziende, all’ipoteca di diritto tributario - con specifico riferimento alle imposte e tasse relative ad immobili ed agli adempimenti fiscali connessi;
- nozioni concernenti i permessi di costruire, le DIA, le SCIA, le concessioni, autorizzazioni e licenze in materia edilizia, la comunione ed il condominio di immobili;
- nozioni concernenti il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili;
- conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

La prova attitudinale è organizzata dalla **Regione territorialmente competente (rispetto all’ufficio comunale SUAP prescelto dal richiedente per lo stabilimento professionale)** presso una struttura da essa individuata. Il candidato, per essere ammesso a sostenere la prova, presenta apposita domanda.

La Regione ammette il candidato a sostenere la prova, comunicandone luogo e data, al recapito da questi indicato nella domanda, con almeno 20 giorni di anticipo. Lo svolgimento della prova è presieduto da una commissione costituita dalla Regione, che può fare riferimento, per la composizione della stessa, alle proprie norme in materia di esami di qualifica. Il richiedente deve presentarsi alla prova munito di valido documento di riconoscimento. La prova si svolge in lingua italiana.

La prova si intende superata se, a conclusione della stessa, la commissione d’esame esprime parere favorevole e dichiara idoneo il richiedente. In ogni caso il giudizio della commissione deve essere adeguatamente motivato.

La commissione d’esame comunica l’esito della prova con apposito verbale alla struttura regionale competente, la quale rilascia al richiedente attestazione dell’avvenuto superamento **e ne dà comunicazione a questo Ministero.**



Ove la Regione si avvalga della commissione d'esami camerale, trasmetterà alla camera di commercio del capoluogo di Regione, o altra camera della Regione indicata dal richiedente, il decreto di riconoscimento condizionato, comprensivo della misura compensativa indicata dal Ministero. La camera di commercio inserirà il candidato nella prima sessione d'esame utile, sottoponendolo alla prova indicata dal Ministero. Della stessa sarà redatto processo verbale attestante il superamento o il mancato superamento della prova, che sarà trasmesso alla Regione, che procederà alla redazione del provvedimento di cui al comma 4 del sopra citato DD 12 febbraio 2016.

Il decreto ministeriale di riconoscimento, accompagnato dall'attestazione regionale di avvenuto superamento della prova d'esame costituisce titolo per consentire al candidato, secondo le modalità di legge, di avviare l'attività per la quale possiede la qualifica.