



Ministero dello Sviluppo Economico

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

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

IL DIRETTORE GENERALE

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, riguardante “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)’”;

VISTO il Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286, recante “Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero”;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n. 394, riguardante il Regolamento recante norme di attuazione del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell’immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, a norma dell’art. 1, comma 6, del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286;

VISTO in particolare, l’art. 49 del predetto D.P.R. n. 394 del 1999, che disciplina le procedure di riconoscimento dei titoli professionali abilitanti per l’esercizio di una professione, conseguiti in un Paese non appartenente all’Unione europea, come richiamato dall’art. 60, comma 3, del Decreto Legislativo 9 novembre 2007, n. 206;

VISTA la legge della Regione Lombardia 3 aprile 2014, n. 14, recante “Modifiche alla legge regionale 21 novembre 2011, n. 17 (Partecipazione della Regione Lombardia alla formazione e attuazione del diritto dell’Unione europea). Legge comunitaria regionale 2014 (Legge europea regionale 2014) - Disposizioni per l’adempimento degli obblighi della Regione Lombardia derivanti dall’appartenenza dell’Italia all’Unione europea: attuazione della Direttiva 2005/36/CE, della Direttiva 2006/123/CE, della Direttiva 2011/92/UE, della Direttiva 2009/147/CE, della Direttiva 2011/36/UE e della Direttiva 2011/93/UE”;

VISTO in particolare l’articolo 5, comma 1, della predetta L.R. n. 14 del 2014, di attuazione dell’articolo 5, comma 2, del d.lgs. n. 206/2007, secondo cui la Regione Lombardia è l’Autorità competente a pronunciarsi sulle domande di riconoscimento presentate dai beneficiari per le attività di cui al titolo III, capo III, del citato decreto legislativo n. 206/2007;

VISTA la domanda della SIG,RA SOFIA FALLERONI, cittadina italiana, volta a chiedere il riconoscimento della qualifica professionale estera, acquisita negli Stati Uniti d’America, per l’esercizio in Italia dell’attività di “Agente di affari in mediazione immobiliare”, disciplinata dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e s.m.i e dal Decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, art. 74;

NELLE MORE dell’attuazione delle disposizioni di cui all’articolo 5, comma 2, della citata L.R. n. 14 del 2014, ossia che la Giunta regionale della Lombardia individui la struttura regionale competente a pronunciarsi sulle domande di riconoscimento e definisca le modalità procedurali di valutazione dei titoli, qualificazioni e attestazioni pubbliche, anche attraverso l’utilizzo del sistema d’informazione del mercato interno europeo (Internal Market Information System - IMI) di cui al Regolamento (UE) n. 1024/2012;



VISTA la CERTIFICAZIONE DELLA LICENZA IMMOBILIARE, rilasciata ad Albany dal DIPARTIMENTO DELLO STATO DI NEW YORK l'11 ottobre 2019, in cui si attesta che dalla ricerca effettuata nei Registri di tale DIPARTIMENTO DI STATO-DIVISIONE DEI SERVIZI DI LICENZA (*articolo 12A della Legge sulla proprietà immobiliare*), tra i mediatori immobiliari presenti (i cui documenti risiedono nella custodia e sotto il controllo del SEGRETARIO DI STATO), alla predetta data, la SIG.RA SOFIA FALLERONI risulta quale *Broker Immobiliare*, qualificata tramite Esame di Stato in esito al completamento della formazione riguardante sia il corso di 75 ore per "*Venditore immobiliare*" (*Salesperson*) che quello di 45 ore per *Broker Immobiliare*, in possesso di relativa licenza numero: 10301206977 (dal 23 Gennaio 2014 fino al 22 Gennaio 2020 - in base al sistema vigente per la visualizzazione dei dati presenti in tali Registri) e associata all'impresa *CORCORAN GROUP DI NEWYORK*, con "*nessuna azione disciplinare*" a carico nell'esercizio della professione;

VISTA la DICHIARAZIONE DI VALORE IN LOCO del 29 novembre 2019 redatta, con riferimento all'Attestazione citata al punto precedente, dal Consolato Generale d'Italia a New York mediante la quale si documenta che la Signora SOFIA FALLERONI, nata a Jesi (AN) il 4 novembre 1982, cittadina italiana, risulta in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legislazione locale dello Stato di New York per l'espletamento della professione di *REAL/ESTATE BROKER* nello Stato di New York, come da certificazione rilasciata dal *DIVISION OF LICENSING SERVICES* presso il *DEPARTMENT OF STATE* (licenza n. 10301206977) valida sino al 22 gennaio 2020 (ed in corso di rinnovo, a seguito di completamento del richiesto corso di formazione della durata di 22,5 ore, già svolto dalla richiedente), debitamente legalizzata tramite l'apposizione della "*Apostille*" da parte dello Stato di New York, a norma della Convenzione de L'Aja del 5 ottobre 1961;

APPURATO inoltre, sempre con la predetta Dichiarazione, che nello Stato di New York (Stati Uniti d'America) la professione di *REAL ESTATE BROKER* ("*Mediatore/Agente Immobiliare*") è regolamentata attraverso l'iscrizione del soggetto che viene abilitato all'esercizio della professione in un Registro, tenuto presso la *DIVISION OF LICENSING SERVICES* del *DEPARTMENT OF STATE* e che *l'articolo 12-A della Legge sulla proprietà immobiliare dello Stato di New York (New York State Real Property Law — "RPL")* prevede che un soggetto, per poter essere autorizzato allo svolgimento di tale attività, deve essere titolare di licenza di *REAL ESTATE BROKER* ("*Mediatore/Agente Immobiliare*");

CONFERMATO altresì dal predetto Consolato che nello Stato di New York, per ottenere tale licenza, il richiedente deve svolgere almeno due anni di esperienza come *Real Estate Salesperson* ("*venditore immobiliare*"), completare in modo soddisfacente sia il corso di qualificazione da *Real Estate Salesperson* della durata di 75 ore, sia un corso aggiuntivo della durata di 45 ore di *Real Estate Broker*, approvato dal SEGRETARIO DI STATO e superare un esame di idoneità gestito dal *DEPARTMENT OF STATE*.

CONSIDERATO che la SIG.RA SOFIA FALLERONI, esibendo anche il "*Patentino (Licenza immobiliare)*" rinnovato ed in scadenza al 22 gennaio 2022, rilasciato sempre dallo STATO DI NEW YORK - DIPARTIMENTO DI STATO - DIVISIONE DEI SERVIZI DI LICENZA in cui si riscontra l'autorizzazione all'esercizio della professione di *Agente immobiliare associato con Corcoran Group* (COD. ID 1030120697), ha altresì dimostrato di aver superato tutti i livelli di formazione, previsti dall'ordinamento locale vigente per l'ottenimento della qualifica professionale e della relativa licenza di *REAL ESTATE BROKER*, compresi quelli riguardanti la formazione continua della durata complessiva di 22,5 ore, necessaria per assolvere all'obbligo stabilito dallo STATO DI NEW YORK di procedere al rinnovo delle licenze immobiliari ogni due



anni dall'esatta data di scadenza della abilitazione, previo congruo aggiornamento istruttivo del professionista;

VISTI gli Attestati di formazione professionale (ATTESTATO DI BROKER IMMOBILIARE, relativo alla formazione di 45 ore e i tre ATTESTATI DI FORMAZIONE CONTINUA, ognuno di 7,50 ore) rilasciati dal CONSIGLIO IMMOBILIARE DI NEW YORK (REBNY, INC.-REAL ESTATE BOARD OF NY) e considerato che quello relativo alla formazione di *Real Estate Salesperson* della durata di 75 ore, essendo propedeutico a quello successivo di 45 ore, non è stato trasmesso dalla richiedente ma il relativo regolare conseguimento è stato confermato dalla predetta Autorità competente dello Stato di New York;

CONSIDERATO inoltre che non sono stati trasmessi i piani formativi con l'elenco delle discipline studiate nell'ambito dei predetti corsi;

CONSIDERATO inoltre che l'annotazione già riferita, *"nessuna azione disciplinare"*, riportata nella CERTIFICAZIONE DELLA LICENZA IMMOBILIARE rilasciata ad Albany l'11 ottobre 2019 dal DIPARTIMENTO DELLO STATO DI NEW YORK, in mancanza di apposita certificazione ottenibile in tale Stato, documenta nei riguardi della SIG.RA SOFIA FALLERONI, la sussistenza dei requisiti dell'onorabilità e della moralità, dell'assenza di dichiarazione di fallimento, dell'assenza di sospensione o divieto per gravi mancanze professionali o condanne penali, poiché in presenza di tali reati detta Autorità competente non avrebbe potuto procedere al rilascio ed al successivo rinnovo della Licenza di Broker immobiliare, essendo l'assenza di illeciti/crimini uno dei requisiti di accesso a tale professione, secondo l'ordinamento vigente a New York;

VISTI altresì i Certificati in data 26 novembre 2020, acquisiti con richiesta IMI n. 110553, tramite il sistema informativo della Commissione europea IMI ed estratti dal Casellario Centrale italiano e dal Casellario Giudiziale europeo, dai quali non emergono reati a carico della SIG.RA SOFIA FALLERONI;

TENUTO CONTO di tutta la documentazione acquisita agli atti, oltre a quella riferita nel presente provvedimento;

VISTA la delibera del 13 GENNAIO 2021, assunta dalla Conferenza di servizi (art. 16 del decreto legislativo n. 206/2007), con il parere conforme espresso dai rappresentanti delle Associazione di categoria F.I.M.A.A. e FIAP, secondo la quale, ai sensi del Decreto Legislativo 9 novembre 2007, n. 206 - CAPO II – REGIME GENERALE – art. 18-21, il titolo di qualifica professionale valutato, sulla base delle citate premesse, è stato ritenuto idoneo a consentire in Italia l'esercizio della professione di "AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE IMMOBILIARE", di cui alla Legge 3 febbraio 1989, n. 39 e s.m.i., e si è determinato di accogliere al riconoscimento la domanda dell'interessata, subordinatamente al superamento di una misura compensativa, così come disciplinato dagli articoli 22 e 23 del citato d.lgs. n. 206/2007 e s.m.i.;

RITENUTO necessario prevedere la predetta misura compensativa, in quanto *"...la formazione richiesta dalla normativa nazionale riguarda materie sostanzialmente diverse da quelle dell'attestato di competenza o del titolo di formazione del richiedente (art. 22, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 206/2007)",* 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" (art. 22, comma 5) del d.lgs. 206/2007);*

RILEVATO infatti, nel caso in esame, che oltre a non esser stato possibile procedere ad una comparazione della formazione professionale, ottenuta dalla richiedente negli Stati Uniti d'America, con quella richiesta dalla normativa nazionale di settore, non essendo stati



trasmessi i piani di studio dei rispettivi corsi professionali seguiti (corso di 75 ore, corso di 45 ore e tre corsi di formazione continua di 7,50 ore ciascuno), l'assegnazione delle predette misure compensative si ritiene comunque necessaria per la conoscenza della vigente disciplina italiana che regola la professione di "AFFARI IN MEDIAZIONE – AGENTE IMMOBILIARE".

STABILITO che la citata misura compensativa, diretta a colmare la differenza di formazione riscontrata, viene individuata nella prova attitudinale, di cui al Decreto Direttoriale 12 febbraio 2016, recante "*Regolamento in applicazione delle misure compensative al fine del riconoscimento della qualifiche professionali: attività di agente di affari in mediazione, sezione immobiliare e mandatario a titolo oneroso – agente immobiliare*" e si articola in una prova scritta ed in una prova orale, 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, dettagliatamente indicate nell'"ALLEGATO A", che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

CONSIDERATO che il Ministero dello Sviluppo Economico, con nota PROT. N 0014940 del 19 gennaio 2021, ha comunicato alla SIG.RA SOFIA FALLERONI, a norma dell'art. 10-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, che la domanda di riconoscimento era stata accolta subordinatamente al superamento della riferita misura compensativa;

CONSIDERATO 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'interessata, in data 2 dicembre 2019, con bonifico bancario per l'importo di 36,60 dollari statunitensi (corrispondente a Euro 32,00 secondo i cambi di riferimento del 2 dicembre 2019), eseguito dalla First Republic Bank alla Tesoreria dello Stato codice IBAN IT07Y0100003245348008120501 presso BIC: BITAITRRENT Banca d'Italia, secondo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, con nota prot. n. 0111398 del 14 luglio 2016, in risposta all'interpello n. 954-224/2016 della Presidenza del Consiglio dei Ministri;

DECRETA

Articolo 1

1. Con il presente provvedimento, alla SIG.RA SOFIA FALLERONI, cittadina italiana, nata a Jesi (AN) il 4 novembre 1982, viene riconosciuto il titolo di qualifica professionale, riferito in premessa, quale titolo valido per lo svolgimento in Italia dell'attività di "*AGENTE DI AFFARI IN MEDIAZIONE IMMOBILIARE - LEGGE N. 39/1989*", subordinatamente al superamento di una misura compensativa (Artt. 22 e 23 del citato D.Lgs. n. 206/2007 e s.m.i.), volta a colmare le carenze formative riscontrate, consistente in una prova attitudinale.

2. I contenuti della misura compensativa e le relative modalità di svolgimento sono riportate 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.

IL DIRETTORE GENERALE
(*Avv. Loredana GULINO*)

Roma, 26 marzo 2021



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 scritta e orale di cui all'art. 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:

PROVA SCRITTA E ORALE:

- *nozioni concernenti l'estimo, la trascrizione;*
- *nozioni concernenti i registri immobiliari e il catasto;*
- *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.*

PROVA ORALE:

La prova orale verte, oltre che sulle predette materie, sulla conoscenza del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

La prova attitudinale è organizzata dalla **Regione Lombardia**, territorialmente competente, presso una struttura da essa individuata. La predetta Regione può avvalersi delle Commissioni d'esame, stabilite presso le Camere di commercio, di cui all'articolo 1, comma 5, del DM n. 300 del 1990.

Il candidato, per essere ammesso a sostenere la prova, presenta apposita domanda alla predetta Regione ai seguenti uffici:

C.A. DR. GIOVANNI BOCCHIERI - ACCREDITAMENTO CONTROLLI E COMUNICAZIONE - D. G. ISTRUZIONE, FORMAZIONE E LAVORO - P.zza Città di Lombardia, 1 - Nucleo 4 - Settore Arancione - Piano 2 - Stanza 28 - 20124 MILANO - PEC: lavoro@pec.regione.lombardia.it

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.

Ove la Regione si avvalga della Commissione di 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.

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.**

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.