



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”);

VISTA la domanda della SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, cittadina italiana, 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 la richiedente ha documentato il conseguimento, in Bulgaria, del Certificato Serie II-19 n. serie II -19, n. 045924, Numero di reg.884-58 dell’01.07.2019, di qualifica professionale di AGENTE IMMOBILIARE/BROKER, specialità *Proprietà Immobiliari*, rilasciato dall’AGENZIA NAZIONALE PER L’ISTRUZIONE E LA QUALIFICA PROFESSIONALE - CENTRO PER LA FORMAZIONE PROFESSIONALE PRESSO LA FONDAZIONE “ENTE NAZIONALE PER LA FORMAZIONE E IL BUSINESS” di Sofia (Bulgaria);

CONSIDERATO che con il suddetto Certificato viene conferito alla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, con decisione della Commissione esaminatrice per le qualifiche professionali, 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) effettuato, per corrispondenza, seguendo gli insegnamenti impartiti dal citato CENTRO PER LA FORMAZIONE PROFESSIONALE PRESSO LA FONDAZIONE “ENTE NAZIONALE PER LA FORMAZIONE E IL BUSINESS”;

VISTO l’Attestato n. 07-00-79/04.12.2019, 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, altresì, che l’interessato possiede la qualifica professionale di AGENTE IMMOBILIARE/BROKER conseguita con Certificato Serie II-19 n. 045924, Numero di reg.884-58 dell’01.07.2019, 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 Repubblica Bulgaria, ove la professione non è regolamentata, e che l’istruzione e la formazione, necessari ai fini dell’esercizio della professione, sono invece regolamentate nella predetta Nazione;



CONSIDERATO che il riferito Attestato include anche la dichiarazione della SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, titolare della qualifica, che al momento del rilascio di tale Attestato, non sussistono a proprio carico sanzioni amministrative che impediscono l'esercizio della professione;

VISTO l'ulteriore Certificato numero rif. in uscita 15-5/10.07.2019 del CENTRO PER LA FORMAZIONE PROFESSIONALE PRESSO LA FONDAZIONE "*ENTE NAZIONALE PER LA FORMAZIONE ED IL BUSINESS*" di Sofia (Bulgaria) – che attesta la validità del citato Certificato di qualifica professionale, Serie Π -19, n. 045924, numero di reg. 884-58/01.07.2019, della SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, nonché il conseguimento della qualifica professionale di "AGENTE IMMOBILIARE/BROKER" specialità "*Proprietà immobiliari*" nel periodo dall'1.07.2018 al 30.06.2019, con durata di 960 ore, nell'ambito della formazione regolamentata;

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 succitato 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 da effettuarsi in presenza nell'arco di due giorni, 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 l'Attestato di partecipazione al Corso di formazione online per "*Agenti di affari in mediazione in Bulgaria*" (*Real Estate training course*) – (agente immobiliare) rilasciato all'interessato in data 31 ottobre 2017 dagli Enti di formazione: "*Universitas Mercatorum*", Università telematica delle Camere di Commercio di Roma (Italia) e "*European Polytechnical University*" di Pernik (Bulgaria), al termine di un corso della durata di 84 ore;

VISTO il Diploma di "*Ragioniere e Perito Commerciale*" conseguito presso l'Istituto di Tecnico Commerciale Statale "*Ernesto Cesaro*" di Torre Annunziata (NA) e rilasciato in data 30 aprile 1999 (Anno scolastico 1997-1998);

VISTO che, per analoga documentazione esaminata nella Conferenza di servizi dell'11 OTTOBRE 2019, l'Autorità competente bulgara, interpellata tramite *Internal Market Information system* (IMI-sistema informativo della Commissione europea), con la richiesta IMI n. 94905 aveva confermato che l'unico documento, da cui derivano i diritti professionali per l'esercizio dell'attività di AGENTE IMMOBILIARE/BROKER riconosciuti a livello statale in Bulgaria, è il CERTIFICATO PER LA QUALIFICA PROFESSIONALE (Свидетелство за професионална квалификация), attestante una formazione pratica e teorica di 960 ore, conclusasi con due esami di Stato nella predetta Nazione, rilasciato dal citato CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PRESSO LA FONDAZIONE, ente la cui licenza è stata concessa dall'AGENZIA NAZIONALE PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE PROFESSIONALE (NAPOO);



CONSIDERATO che con la medesima IMI n. 94905, l'Autorità bulgara aveva altresì dichiarato (e successivamente confermato anche con IMI 95712) che il predetto Corso di formazione online per Agenti di affari in mediazione in Bulgaria (*Real Estate training course*) degli enti di formazione "*Universitas Mercatorum*" e "*European Polytechnical University*" di Pernik "*non conferisce una qualifica finale bulgara e non vi sono diritti professionali riconosciuti a livello nazionale in Bulgaria che ne derivano*";

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 che la Conferenza di servizi, di cui all'art. 16 del decreto legislativo n. 206/2007, nella riunione dell'11 OTTOBRE 2019, sentiti i rappresentanti di categoria, aveva ritenuto i titoli di formazione regolamentata e di qualifica professionale conseguiti in Bulgaria, relativi ai corsi della durata di 960 ore, analoghi a quelli prodotti dal 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;

CONSIDERATO che la Conferenza di servizi, nella predetta adunanza, aveva altresì determinato che i citati titoli di formazione regolamentata e di qualifica professionale conseguiti in Bulgaria, presentati con successive domande, sarebbero stati trattati quali "*titoli identici*", secondo la riferita disposizione normativa, e che sarebbero stati accolti, senza necessità di misure compensative, in applicazione del principio di proporzionalità di cui all'art. 14, par. 5, della Direttiva 2005/36/CE, solo potendo favorevolmente valutare – quale "*verifica delle conoscenze, le abilità e le competenze*" – l'eventuale Attestato di frequenza, con superamento di esame o altra valutazione finale 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 SIG.RA ANTONELLA DONNELLO ha presentato al riconoscimento la "*Dichiarazione*", rilasciata il 31 luglio 2009 dall'Ente di Formazione Professionale "*A.C.I.I.E.F.-Associazione Culturale Italiana Informazione e Formazione*" (sede: Loc. Madonna dell'Arco Sant'Anastasia - NA), in cui si attesta che l'interessata ha partecipato (dal 24/02/2009 al 22/07/2009) al "*Corso propedeutico di Formazione Professionale Autofinanziata n. 03 per Agente di Affari in mediazione*" (autorizzato dalla Regione Campania, ai sensi della L.R. n.19/87 con decreto regionale n. 95 del 13.10.2008) ed ha sostenuto con esito positivo il colloquio finale in data 31.07.2009;

VISTO che il Ministero dello Sviluppo Economico ha richiesto alla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, per la definizione del procedimento, documentazione integrativa della citata Dichiarazione A.C.I.I.E.F. con informazioni inerenti la specificità delle materie previste da detto corso riguardanti anche la mediazione immobiliare, e considerata la copiosa corrispondenza intercorsa che però non è stata risolutiva della criticità individuata già in sede di istruttoria, comunicata alla richiedente;



VISTE da ultimo le informazioni acquisite con risposta fornita dall'Ente A.C.I.I.E.F., con cui in particolare è stato precisato che *“essendo decorsi ben oltre 10 anni dal corso non è possibile indicare il programma sostenuto dall'allieva”*, e considerato che trattandosi di un corso del 2009 per Agente di Affari in mediazione, antecedente al Decreto Dirigenziale della Regione Campania 11 agosto 2020, n. 809, mancano gli elementi informativi circa la formazione conseguita dalla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO anche nel settore immobiliare dell'attività mediatizia che ne permettono l'utilizzo ai fini dell'applicazione del cosiddetto *principio di proporzionalità*, di cui all'art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE;

CONSIDERATO che tali informazioni peraltro non sono state integrate da parte della richiedente che al riguardo non ha prodotto alcuna documentazione di supporto;

RITENUTO che sulla base della documentazione agli atti e degli elementi di risposta forniti dal citato Ente di formazione A.C.I.I.E.F., in considerazione delle riferite premesse, non è applicabile il citato principio di proporzionalità, di cui all'art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i, non potendo favorevolmente valutare - *“quale verifica delle conoscenze, le abilità e le competenze”* - la succitata *“Dichiarazione A.C.I.I.E.F. del 31 luglio 2009-”* del *“Corso propedeutico di Formazione Professionale Autofinanziata n. 03 per Agente di Affari in mediazione*, rilasciata alla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, non essendo stato possibile acquisire idonea documentazione attestante la struttura del programma formativo impartito da tale Ente, per verificare se sia stato incluso anche lo studio di discipline riferite al ramo immobiliare dell'attività di mediazione;

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 della relativa istanza subordinatamente al superamento di una misura compensativa;

VISTO che, sulla base delle citate informazioni fornite dall'Autorità bulgara, tramite IMI-Internal Market Information System per la cooperazione amministrativa, la Conferenza di servizi nelle adunanze dell'11 OTTOBRE 2019 E DEL 26 FEBBRAIO 2020 ha determinato che il Corso di formazione online per Agenti di affari in mediazione in Bulgaria (Real Estate training course) degli enti di formazione *“Universitas Mercatorum”*-Università telematica delle Camere di Commercio di Roma (Italia) ed *“European Polytechnical University”* di Pelnik (Bulgaria) della durata di 84 ore, non può essere valutato quale *“verifica delle conoscenze, delle abilità e delle competenze formalmente convalidate a tal fine da un organismo competente”*, di cui all'art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i, per la professione di agente immobiliare;

VISTO dunque che sussistano le medesime condizioni del caso analogo valutato dalla Conferenza di servizi del 26 FEBBRAIO 2020, in quanto parimenti non applicabile, sulla base delle riferite premesse e degli elementi informativi forniti dall'Ente di formazione A.C.I.I.E.F., il citato principio di proporzionalità di cui all'art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i, e che quindi si ritiene, ai sensi del Decreto Legislativo 9 novembre 2007, n. 206 - CAPO II – REGIME GENERALE – art. 18-21, di dover procedere al riconoscimento del titolo di qualificazione professionale conseguito dalla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO in Bulgaria, relativo al corso della durata di 960 ore, essendo tale titolo analogo a quello esaminato nella predetta Conferenza e pertanto considerato idoneo ed attinente 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;

RITENUTA necessaria tale misura compensativa in quanto la formazione riguarda *“materie sostanzialmente diverse” da quelle coperte dal titolo di formazione richiesto in Italia* (art. 22, co. 1, lett. b) del d.lgs. 206/2007 e s.m.i.), cioè quelle materie *in relazione alle quali conoscenze, abilità e competenze acquisite sono essenziali per l'esercizio della professione e in cui la formazione ricevuta dal migrante presenta significative differenze in termini di contenuto rispetto alla formazione richiesta in Italia* (art. 22, co. 5, d.lgs. 206/2007 e s.m.i.);

CONSIDERATO che, in applicazione dell'art. 14, par. 3, comma 3 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i., la citata misura compensativa, diretta a colmare la differenza di formazione riscontrata, viene individuata nella prova attitudinale, di cui all'art. 2 del *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”*, consistente in una prova orale sulle materie indicate nell'Allegato A, che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

CONSIDERATO che il Ministero dello Sviluppo Economico, con nota PROT. MISE N 0160994 del 6 maggio 2022, ha comunicato alla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, 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, fornendo le motivazioni di tale determinazione;

CONSIDERATO che il richiedente, non si è avvalso 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 2 marzo 2021, tramite bonifico bancario, eseguito dalla Banca FIDEURAM 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. Alla SIG.RA ANTONELLA DONNELLO, cittadina italiana, nata a TORRE ANNUNZIATA (NA) IL 15 APRILE 1978, ai sensi degli artt. 18-21 del Decreto Legislativo n. 206/2007 e s.m.i. (di recepimento della Direttiva 2005/36/CE), è riconosciuto il titolo estero di qualificazione professionale, citato 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 all'applicazione 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, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla pubblicazione di cui il comma 3.

Roma,

IL DIRETTORE GENERALE
(*Avv. Loredana GULINO*)



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 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 ORALE:

- 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. La 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.

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 ad 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 all'art.1, 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.