



Ministero dello Sviluppo Economico

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

Divisione VI – Registro delle Imprese, professioni ausiliarie del commercio e artigiane e riconoscimento titoli professionali

**ALLE CAMERE DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA
LORO SEDI**

per conoscenza:

CIRCOLARE N. 3688 /C

ALL'UNIONCAMERE
PEC: unioncamere@cert.legalmail.it

ALL'ISTITUTO GUGLIELMO TAGLIACARNE
PEC: tagliacarne@legalmail.it

Roma, 3 maggio 2016, prot. 122683

Oggetto: Accesso da parte di cittadini comunitari e di paesi terzi all'esercizio delle attività regolamentate. Tessera professionale europea, per lo svolgimento dell'attività di agente immobiliare.

Con la Circolare 3685/C del 30 dicembre 2015, si segnalava la prossima entrata in vigore della direttiva 2013/55/UE, che ha apportato delle modifiche organiche alla precedente direttiva 2005/36/CE, in materia di riconoscimento dei titoli professionali.

La più recente direttiva, entrata in vigore il 18 gennaio 2016 e definitivamente recepita con il decreto legislativo 28 gennaio 2016, n. 15, introduce tra le altre novità, l'istituto della tessera professionale europea (EPC – european professional card).

In sede di prima applicazione della direttiva, è stato stabilito a livello comunitario che sperimentalmente è soggetta alla disciplina la sola attività di **real estate - agente immobiliare**, secondo la nomenclatura unionale.

A livello di legislazione nazionale, si deve ritenere che la fattispecie dell'agente immobiliare verifichi le ipotesi di agente di affari in mediazione, sezione “agenti immobiliari” e sezione “agenti muniti di mandato a titolo oneroso”.



Quanto precede, sulla base dei chiarimenti ministeriali forniti con la Circolare di questo Ministero n. 3254/c del 10 settembre 1991, che in commento all'art.3 del DM 21 dicembre 1990, n. 452 – attuativo della legge n. 39 del 1989 - precisa che discende l'assunto che la fattispecie dell'agente munito di mandato a titolo oneroso è rinvenibile unicamente in quella dell'agente immobiliare, essendo di quest'ultima una modalità di esplicazione. La citata Circolare espressamente afferma che «Per quanto concerne i mandatari a titolo oneroso, occorre tener presente che tale figura riguarda soltanto il settore immobiliare», anche sulla scorta di quanto previsto dall'articolo 1 , comma 2 del Decreto Ministeriale 21 febbraio 1990, n. 300 (regolamento sulle materie e modalità degli esami per l'iscrizione al ruolo) « l'esame per l'iscrizione nella sezione per gli **agenti immobiliari** e quello per l'iscrizione nella sezione per gli **agenti muniti di mandato a titolo oneroso** consiste in due [identiche] prove scritte ed una orale».

La tessera professionale europea è rilasciata a seguito di una procedura elettronica, compiuta dal richiedente esclusivamente sulla base del *form* compilabile *on line* nel portale dell'Unione a ciò dedicato.

È opportuno sin d'ora evidenziare che il procedimento *de quo* è e resta alternativo alle ordinarie modalità di riconoscimento dei titoli professionali acquisiti all'estero ed alla dichiarazione preventiva di libera prestazione di servizi, di cui alla Circolare 3685/C sopra richiamata.

Tuttavia rispetto alle tradizionali modalità di riconoscimento, il procedimento EPC appare più facile e più rapido da gestire e consente al migrante di seguire l'andamento della domanda *on line* ed eventualmente riutilizzare i documenti già caricati per presentare nuove domande in altri paesi.

Tramite la procedura dell'EPC è possibile per il cittadino comunitario sia richiedere il riconoscimento dei documenti ai fini dello stabilimento in un paese unionale, sia ai fini della mera prestazione occasionale di servizi.

In entrambi i casi (stabilimento o libera prestazione) il sistema genera una tessera immateriale ed elettronica (stampabile in pdf, ma pur sempre immateriale), che dimostra il superamento dei requisiti necessari all'esercizio in regime di stabilimento o di libera prestazione temporanea ed occasionale dell'attività di agente immobiliare in uno dei paesi unionali.

Operativamente la EPC relativa all'attività di agente immobiliare, consente l'esercizio in Italia dell'attività in **regime di stabilimento**, secondo le regole dettate dall'articolo 73 del decreto legislativo 59 del 2010 e dal decreto ministeriale attuativo 26 ottobre 2011, cioè previa presentazione della SCIA all'ufficio del registro delle imprese competente per territorio.



Il migrante utilizzerà la modulistica approvata col predetto DM, indicando nella fincatura della sezione “REQUISITI” «[DICHIARA] che il proprio titolo professionale è stato riconosciuto, ai sensi del titolo III del decreto legislativo n. 206 del 2007, con provvedimento del Ministero dello sviluppo economico in data _____;», il numero della tessera professionale preceduto dall’acronimo EPC. È evidente che non spetterà all’ufficio ricevente la SCIA alcuna verifica in termini di requisiti professionali, morali, verificati dall’*home* e *host state*.

Ove la tessera consenta al migrante l’esercizio dell’attività in **libera prestazione**, l’ufficio del registro delle imprese non è tenuto ad alcuna verifica, né l’agente immobiliare è tenuto ad alcuna comunicazione a detto ufficio.

Il Ministero, nella pagina apposita del proprio sito, dà notizia delle ordinarie dichiarazioni preventive e degli esiti, indicando la data da cui può essere iniziata la prestazione e la relativa scadenza. Nella stessa pagina risultano caricate in colore rosso e con la precisazione “EPC”, le tessere professionali rilasciate per l’esercizio del diritto in prestazione temporanea. Le CCIAA potranno pertanto consultare la pagina: <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/cittadino-e-consumatori/titoli-professionaliesteri/prestazioni-occasional>, al fine di verificare se l’agente immobiliare in questione, ignoto alla CCIAA stessa per quanto precedentemente affermato, sia o meno autorizzato a svolgere l’attività in prestazione occasionale, anche in relazione all’eventuale esercizio dell’azione disciplinare. Si rileva inoltre che in caso di rilascio di tessera per attività occasionale e temporanea, l’agente immobiliare ha diritto di esercitare l’attività per un tempo massimo di diciotto mesi dal rilascio.

In ogni caso tutte le Amministrazioni, a partire da codesti uffici in sede di verifica della SCIA, potranno sempre ed in ogni tempo verificare la rispondenza della ECP (sia in regime di stabilimento che di libera prestazione), collegandosi alla pagina del portale <https://ec.europa.eu/epc/public/validity?locale=it>.

Alternativi alla EPC restano i tradizionali procedimenti di riconoscimento e di dichiarazione preventiva di libera prestazione. Con riferimento al secondo si rinvia alla Circolare 3685/C più volte citata, mentre rispetto al primo, questo Ministero rilascerà, all’esito del procedimento, apposito decreto di riconoscimento dei titoli professionali destinato all’esercizio esclusivo della o delle attività e eventuali sezioni espressamente richiamate, eventualmente subordinandolo a misura compensativa.

Il decreto di riconoscimento costituisce uno dei requisiti e presupposti di cui all’articolo 19 della legge 241/1990. Pertanto in ogni caso e per tutte le attività che ricadono nella competenza di questo Ministero, il decreto di riconoscimento sarà parte integrante della SCIA. A differenza della EPC, in



caso di riconoscimento tradizionale, il Ministero accerterà esclusivamente la rispondenza dei titoli culturali ed esperienziali ai fini dell'esercizio della specifica attività. Pertanto in tal caso l'ufficio è tenuto alle verifiche relative agli eventuali requisiti morali e quelli ulteriori richiesti dalle singole normative settoriali (ad es. la copertura assicurativa nel caso dell'agente di affari in mediazione).

I decreti di riconoscimento sono pubblicati sul sito web di questo Ministero alla pagina <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/cittadino-e-consumatori/titoli-professionali-esteri/riconoscimenti-effettuati> distinti per categorie di attività e ordinati cronologicamente dal più recente al più vecchio. Codesti Uffici ed i SUAP riceventi potranno pertanto effettuare la verifica del titolo alla sopra indicata pagina.

Alternativo al riconoscimento del titolo professionale è l'equivalenza o equipollenza del titolo culturale, nei soli casi in cui esso sia autosufficiente all'esercizio dell'attività. Sul punto si rinvia alla Circolare 3610/C (punto 4) dell'8 giugno 2007.

Vi è infine da segnalare che, nel caso dell'attività di agente di affari in mediazione, qualora il migrante sia in possesso del solo titolo culturale, che a norma di legge è generico, e debba pertanto completare il proprio iter formativo tramite il corso e l'esame previsti dalla legge 39 del 1989, sarà sufficiente la dichiarazione di corrispondenza del titolo medesimo effettuata dal MIUR.

Si invitano infine le CCIAA a dare la più ampia pubblicità alla presente, trasmettendola anche ai SUAP, non in delega o convenzione, operanti nel territorio di competenza.

La presente circolare è trasmessa anche ad Unioncamere, per la pubblicazione sul portale <https://www.impresainungiorno.gov.it>,

IL DIRETTORE GENERALE
(*Gianfrancesco Vecchio*)