



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 del Sig. Giuseppe ZONFRILLO, cittadino italiano nato a Napoli (NA) il 5 aprile 1974, 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’interessato ha documentato di aver conseguito, in Bulgaria, il Certificato serie II n. 045928– numero di reg. del Certificato 888-62 del 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 c/o la Fondazione “Ente Nazionale per la formazione e il business” di Sofia (Bulgaria);

CONSIDERATO che con il predetto certificato viene conferito al sig. Giuseppe ZONFRILLO con decisione della Commissione esaminatrice per le qualifiche professionali (Protocollo n. 14 del 16 maggio 2019), 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,

Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma

tel. +39 06 47055521

dirigente roberto.tato@mise.gov.it

rossana.boscolo@mise.gov.it

dgmccnt.div09@pec.mise.gov.it

www.mise.gov.it



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. 07-00-81/04.12.2019, 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, tra l’altro, che l’interessato possiede la qualifica professionale di Agente Immobiliare/Broker conseguita con Certificato serie II -19, n. 045928, numero di reg. 888-62, del 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 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 del sig. Giuseppe ZONFRILLO, titolare della qualifica, che al momento del rilascio del medesimo Attestato, non sussistono a proprio carico sanzioni amministrative che impediscono l’esercizio della professione;

VISTO il Certificato numero rif. 15-9/10.07.2019 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 II 19, n. 045928, numero di reg. 888-62, del 01.07.2019 del Sig. Giuseppe ZONFRILLO 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 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 l'Attestato di partecipazione al Corso di formazione online per Agenti di affari in mediazione in Bulgaria (Real Estate training course) – (agente immobiliare e agente munito di mandato a titolo oneroso) rilasciato all'interessato il 31 ottobre 2017 dagli enti di formazione (Training Agency) “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 che l'Autorità competente bulgara, interpellata per analogo titolo tramite IMI - Internal Market Information system (sistema informatico della Commissione europea), 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;

CONSIDERATO che con la medesima IMI l'Autorità bulgara aveva ribadito 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 il Sig. Giuseppe ZONFRILLO ha documentato di essere titolare del diploma di superamento dell'esame conclusivo del corso di studio di “Ragioniere e perito Commerciale” conseguito presso l'Istituto Poliscolastico – legalmente riconosciuto – “Santa Maria” L.R. di Giugliano in Campania (NA) e rilasciato in data 18 luglio 2002;

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, riferiti 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, 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 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 di esame o 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 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. 18, 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, sulla base delle citate informazioni fornite dall’Autorità bulgara tramite Internal Market Information System per la cooperazione amministrativa, la medesima Conferenza di servizi nella riunione dell’11 ottobre 2019 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 Pernik (Bulgaria) della durata di 84 ore, non può essere valutato quale “verifica delle conoscenze, delle abilità e delle competenze formalmente convalidate da 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 che il sig. Giuseppe ZONFRILLO ha documentato l’Attestato di frequenza e di superamento del corso per “Agente di Affari in mediazione” effettuato presso la sede dell’Ente di Formazione Professionale “ALMA POINT” di Napoli (Ente autorizzato dalla Regione Campania con decreto Dirigenziale n. 246 del 09.11.2011), nel periodo dal 26.02.2013 al 28.03.2013, in cui risulta che “ha superato con esito



favorevole il colloquio finale di cui al verbale della Commissione Esaminatrice riunitasi il giorno 8 maggio 2013, e che “si rilascia ai sensi dell’art. 2, comma 3, lett. e) della legge n. 39 del 3 febbraio 1989 e s.m.i.

CONSIDERATO che non è, altresì, possibile applicare il medesimo 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 e di superamento del corso per “Agente di Affari in mediazione” effettuato presso l’Ente di Formazione Professionale “ALMA POINT” di Napoli nel periodo dal 26.02.2013 al 28.03.2013 non avendo l’interessato trasmesso, seppur richiesta, idonea certificazione volta a documentare il ramo della mediazione oggetto del corso (e, specificatamente, della mediazione immobiliare) oppure il programma formativo con l’indicazione delle materie;

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 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;

CONSIDERATO che con la nota prot. 134213 del 28 maggio 2020 il Ministero dello Sviluppo economico ha comunicato al richiedente, a norma dell’art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 che, in mancanza di idonea certificazione dell’Ente di Formazione Professionale “ALMA POINT”, volta a comprovare il ramo della mediazione del corso effettuato, avrebbe concluso il procedimento sulla base della documentazione acquisita agli atti;

VERIFICATO che il richiedente non ha prodotto la documentazione richiesta e pertanto 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 31 gennaio 2020, tramite bonifico bancario, eseguito dalla Banca FIDEURAM con n. ordine INTER20190611BOSBE528094128 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;



DECRETA

1. Al Sig. Giuseppe ZONFRILLO, cittadino italiano, nato a Napoli (NA) il 5 aprile 1974, 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 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.
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, 21 settembre 2020

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, 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 Campania**, 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:

Direzione Generale per l’istruzione, la formazione, il lavoro e le politiche giovanili – Centro Direzionale, is. A6 – 80143 NAPOLI – Pec: dg.11@pec.regione.campania.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 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 216.



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.