



## *Ministero dello Sviluppo Economico*

DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, LA TUTELA DEL CONSUMATORE,  
E LA NORMATIVA TECNICA  
Divisione IX - *Politiche Europee ed Internazionali, Cooperazione Amministrativa Europea  
e Riconoscimento Titoli Professionali*

### IL DIRETTORE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, LA TUTELA DEL CONSUMATORE, 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 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 che ai sensi dell’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, 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 206 del 2007;

IN ATTESA dell’attuazione delle disposizioni di cui all’articolo 5, comma 2, della predetta L.R. n. 14 del 2014, ed in particolare che la Giunta regionale della Lombardia individui la struttura regionale competente a pronunciarsi sulle domande di riconoscimento e definisca le modalità procedurali di valutazione

Via Sallustiana, 53 – 00187 Roma  
tel. 06 47055486– fax + fax +39 06 47055338  
e-mail roberto.tato@mise.gov.it  
stefania.sindici@mise.gov.it  
dgmccnt.div09@pec.mise.gov.it  
www.mise.gov.it

dei titoli, qualificazioni e attestazioni pubbliche, anche attraverso l'utilizzo del sistema d'informazione del mercato interno (Internal Market Information system - IMI) di cui al [Regolamento \(UE\) n. 1024/2012](#);

VISTA la domanda del Sig. TRINGALI LUCA, cittadino italiano volta a chiedere il riconoscimento del titolo di qualifica professionale estero per l'esercizio in Italia dell'attività di agente 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 di qualifica professionale di Agente Immobiliare / Broker serie II -19, n. 047945, numero di reg. 947-12, rilasciato in data 13/02/2020 dalla 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. TRINGALI LUCA con decisione della Commissione esaminatrice per le qualifiche professionali (protocollo n. 01 del 03 febbraio 2020) il terzo livello di qualifica professionale "agente immobiliare/broker", "specialità proprietà immobiliari" a conclusione di un corso per CORRISPONDENZA della durata di 11 mesi per un totale di 960 ore di insegnamenti, effettuato presso la Fondazione "Ente nazionale per la formazione e il business";

VISTO l'Attestato n. 07-00-43/11.03.2020 rilasciato dal Centro Nazionale d'informazione e di documentazione della Repubblica di Bulgaria "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", in cui si certifica che la qualifica professionale corrisponde al primo livello di qualifica "a" (i) ai sensi dell'art. 11 della direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali, modificata con Direttiva n. 2013/55/UE; 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; che, come da dichiarazione del sig. TRINGALI LUCA, al momento del rilascio del citato Attestato, non sussistono a carico dell'interessato sanzioni amministrative che impediscono l'esercizio della

professione;

VISTO il documento denominato “CERTIFICATO” rilasciato dalla FONDAZIONE “ENTE NAZIONALE PER LA FORMAZIONE E IL BUSINESS” con sede a Sofia, in Bulgaria che attesta la validità del Certificato di qualifica professionale serie II -19, n. 047945, numero di reg. 947-12, rilasciata il 13/02/2020 dal Centro per la formazione professionale presso la Fondazione “Ente Nazionale per la formazione e il business” a favore del sig. TRINGALI LUCA per la qualifica professionale conseguita per la professione “Agente immobiliare/Broker” specialità “proprietà immobiliari” nell’ambito della formazione regolamentata, nel periodo dal dall’01/03/2018 al 31/03/2019 con durata di 960 ore;

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 e la formazione professionale ed i requisiti normativi obbligatori di accesso alla formazione professionale;

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 al completamento del corso di formazione professionale, della durata di 960 ore (di cui 480 di teoria e 480 di pratica), con conseguimento della qualifica di terzo livello è previsto un Esame di Stato (teoria e pratica) che si svolge nell’arco di due giorni; che l’esame si svolge 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 in data 30 giugno 2018 dagli enti di formazione (Training Agency) “Universitas Mercatorum” università telematica delle Camere di Commercio di Roma (Italia) e European Polytechnical University di Pernik (Bulgaria) della durata di 84 ore;

VISTO che per analoga documentazione esaminata nella Conferenza di servizi dell'11 ottobre 2019, l'Autorità competente bulgara interpellata tramite Internal Market Information system (sistema informatico della Commissione europea) con IMI n. 94905, aveva informato 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 n. 94905 l'Autorità bulgara aveva altresì informato che con 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 esistono diritti professionali riconosciuti a livello nazionale in Bulgaria e che il corso non conferisce una qualifica finale bulgara;

VISTO che il Sig. TRINGALI LUCA ha conseguito un diploma di istruzione secondaria superiore- maturità classica conseguito nell'anno scolastico 2002/2003 presso l'Istituto Civico Liceo Ginnasio Paritario Serale "Gandhi" di Milano;

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 dei servizi;

VISTO che la Conferenza di servizi di cui all'art. 16 del decreto legislativo n. 206/2007 nella riunione del giorno 26 febbraio 2020, sentiti i rappresentanti delle Associazioni di categoria FIMAA e FIAIP, 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 Agenti di Affari in mediazione di cui alla Legge n. 39 del 03 febbraio 1989 ed al D.lgs n. 59 del 29 marzo 2010, subordinatamente al superamento di una misura compensativa;

CONSIDERATO che la Conferenza di servizi nella riunione del giorno 11

ottobre 2019 aveva altresì determinato che i citati titoli di formazione regolamentata e di qualifica professionale conseguiti in Bulgaria, presentati con ulteriori domande, verranno trattati quali “titoli identici” e che verranno 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 “Agente di Affari in mediazione immobiliare” valido ai fini dell’ammissione agli esami camerali per l’iscrizione nel ruolo di Agenti di Affari in mediazione ai sensi della Legge n. 39 del 03 febbraio 1989, e del D.lgs n. 59 del 29 marzo 2010;

VISTO che l’interessato ha trasmesso un ATTESTATO DI FREQUENZA ad un corso abilitante per agenti di affari in mediazione di 220 ore rilasciato da *Studio Sannino Sas Centro di Formazione Professionale e Consulenza di Direzione Accreditato dalla Regione Lombardia;*

CONSIDERATO che, come nel caso analogo citato, non è possibile applicare il principio di proporzionalità di cui all’art. 14, par. 5 della Direttiva 2005/36/CE non potendo valutare favorevolmente - quale “verifica delle conoscenze, le abilità e le competenze” - il corso di formazione abilitante per Agente di Affari in mediazione di 220 ore rilasciato dallo *Studio Sannino Sas, Centro di Formazione Professionale e Consulenza di Direzione*, accreditato dalla Regione Lombardia, non avendo l’interessato trasmesso un’attestazione di superamento dell’esame finale o altra idonea certificazione di verifica degli apprendimenti ottenuti con il nominato corso, di cui peraltro non è stato specificato il settore di riferimento se immobiliare, se merceologico, se agenti con mandato a titolo oneroso, se agenti in servizi vari;

CONSIDERATO che tale valutazione è di competenza delle Camere di Commercio in sede di esame così come stabilito dalla normativa vigente della regione Lombardia;

RITENUTO pertanto che sussistano le medesime condizioni del caso analogo valutato dalla Conferenza di servizi in data 26 febbraio 2020, e che si possa procedere al riconoscimento dei titoli esteri ai sensi del d.lgs. 206/2007 - Capo II - Regime generale - artt. 18-21, 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 contenuto sono molto diverse rispetto alla formazione ricevuta dal migrante (d.lgs. n. 206/2007 art. 22, co. 5)”*;

VISTO che, in applicazione dell’art. 14, par. 3, comma 3 della Direttiva 2005/36/CE e s.m.i., la nominata misura compensativa 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”*, 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, viene individuata nella prova orale di cui all’art. 2, comma 2 del citato D.D;

CONSIDERATO che il Ministero dello Sviluppo Economico con nota prot. 172410 del 23 luglio 2020, ha comunicato alla richiedente, a norma dell’art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, i motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza;

VERIFICATO che il richiedente pur avvalendosi della facoltà di controdeduzione prevista dal citato art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, non ha presentato documentazione utile al superamento dei citati motivi ostativi;

TENUTO CONTO che l’imposta di bollo di € 32,00 è stata corrisposta in data 02 luglio 2020, tramite bonifico bancario effettuato presso istituto bancario FIDEURAM a favore del Bilancio dello Stato Capo VIII, capitolo 1205, art 1- IBAN: IT07 Y010 0003 2453 4800 8120 501;

## DECRETA

### Art. 1

1. Al sig. TRINGALI LUCA, cittadino italiano, nato a Milano in data 02 marzo 1981 è riconosciuto, ai sensi del decreto legislativo n. 206/2007 - Capo II – Regime generale – artt. 18-21, e s.m.i., il titolo 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. concernente la disciplina della professione di mediatore, **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.

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](http://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, 12 agosto 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 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 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 orale è organizzato dalla regione territorialmente competente la quale 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; l'esame si svolge in lingua italiana, è diretto ad accertare la conoscenza dell'attività di agente immobiliare, e verte sulle seguenti materie:

### **Prova orale:**

1. nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile - con specifico riferimento 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 -;



2. 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;

3. nozioni concernenti il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili;

4. nozioni del mercato immobiliare urbano ed agrario e sui relativi prezzi ed usi.

\*\*\*\*\*

La prova attitudinale è organizzata dalla **Regione Lombardia** presso una struttura da essa individuata. Il candidato, per essere ammesso a sostenere la prova, presenta apposita domanda alla regione Lombardia

Regione Lombardia  
Accreditamento, Controlli Comunicazione  
Direzione Generale 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](mailto:lavoro@pec.regione.lombardia.it)

La Regione Lombardia 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 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 tramite PEC**. 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.