CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE F. G. JACOBS

presentate il 4 giugno 1992 *

Signor Presidente,
Signori Giudici,

1. Ancora una volta la Corte deve pronunciarsi sulla compatibilità con il diritto comunitario della normativa spagnola che riserva l'esercizio della professione di agente immobiliare alle persone la cui qualificazione è ufficialmente riconosciuta dallo Stato spagnolo. La stessa normativa era oggetto dei procedimenti riuniti C-330/90 e C-331/90, López Brea e Hidalgo Palacios (Racc. pag. I-323) nei quali la Corte ha pronunciato la sua sentenza il 28 gennaio 1992. Su di essa verteva pure il procedimento C-104/91, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria/Aguirre Borrell, Newman e altri, nei quali la Corte si è pronunciata il 7 maggio 1992 (Racc. pag. I-3003).

2. Di queste cause ricorderò che secondo la legge spagnola (in particolare decreto 4 dicembre 1969, n. 3248) l'esercizio della professione di agente immobiliare è riservato a coloro che: i) hanno compiuto tre anni di studi di livello universitario; ii) hanno superato un esame indetto dal ministero dei Lavori pubblici e dei Trasporti; e iii) sono iscritti all'albo professionale della categoria, detto « Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ». Coloro che svolgono detta attività senza possedere i requisiti prescritti commettono un illecito perseguibile penalmente. In passato bisognava anche essere cittadini spagnoli per esercitare la professione di agente immobiliare. Ad ogni modo attualmente, in forza del decreto 2 dicembre 1988, n. 1464/88, che mira a porre in atto la direttiva del Consiglio 12 gennaio 1967, 67/43/CEE (GU 1967, n. 10, pag. 140), relativa all'attuazione della libertà di stabilimento e della libera prestazione dei servizi per le attività non salariate, tra le quali rientra anche la professione di agente immobiliare, i cittadini degli altri Stati membri godono di parità di diritti con gli spagnoli. Ho illustrato ampiamente il contenuto di detta direttiva nei procedimenti López Brea e Hidalgo Palacios.

3. L'imputata nella causa principale, signora Michele Ferrer Laderer, è stata denunciata per esercizio abusivo della professione di agente immobiliare, giacché non possedeva i requisiti prescritti dalla legge spagnola. Come già nelle cause López Brea e Hidalgo Palacios, il giudice proponente era il Juzgado de lo Penal n. 4 di Alicante. Le questioni sottoposte alla Corte sono le seguenti:

« 1) Se sia valido l'art. 1 del decreto 4 dicembre 1969 e del regio decreto n. 1464/88, con cui si dispone che

* Lingua originale: l'inglese.

sono attività proprie degli agenti immobiliari la mediazione nella compravendita e permuta di beni immobili rustici e urbani, i prestiti con garanzia ipotecaria su questi ultimi, le locazioni di detti immobili e le cessioni di detti contratti anche per immobili non adibiti ad uso abitativo, le prestazioni di consulenza circa il valore alla vendita, alla cessione od alla cessione della locazione di detti beni, alla luce di quanto disposto dagli artt. 3, 2 e 5 della direttiva del Consiglio della Comunità economica europea 67/43, determinando se, dalla sua entrata in vigore, uno Stato membro possa attribuire nel settore immobiliare ad una determinata categoria professionale l'esclusività dell'esercizio di tali attività.

2) Se uno Stato membro possa in qualche modo limitare od escludere l'applicazione di detta direttiva.

3) Se, considerato quanto stabilito dalle direttive invocate, lo Stato spagnolo possa esigere dai cittadini di altri Stati membri titoli o prove come quelle che si richiedono in Spagna per poter accedere al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria ed essere così abilitati all'esercizio delle attività sopra elencate, quando il possesso di tali requisiti non sia imposto agli interessati per l'esercizio delle suddette attività nei paesi di cui sono cittadini ».

4. Osservo che le due prime questioni sono identiche a quelle sottoposte alla Corte nei procedimenti López Brea e Hidalgo Palacios, nei quali la Corte ha dichiarato che la normativa nazionale che riserva l'esercizio di talune attività del mercato immobiliare a chi è ufficialmente autorizzato ad esercitare la professione di agente immobiliare non è incompatibile con la direttiva 67/43.

5. In quella causa gli imputati erano cittadini spagnoli e la situazione era circoscritta al diritto nazionale, nel senso che non vi era alcun rapporto con altri Stati membri. Nella causa odierna la terza questione lascia intendere che l'imputata è cittadina di un altro Stato membro. I documenti prodotti dinanzi alla Corte dimostrano invece che la signora Ferrer Laderer è cittadina svizzera, ed evidentemente fino ad ora la Svizzera non fa parte della Comunità. All'udienza è stato confermato che la signora Ferrer Laderer è di origine svizzera ed è pure risultato che è coniugata con un cittadino spagnolo. Ma, come ha osservato l'agente della Commissione, è evidente dalla sentenza 18 ottobre 1990, cause riunite C-297/88 e C-197/89, Dzodzi (Racc. pag. I-3763), che questa circostanza non può far scattare le norme del Trattato sulla libertà di movimento delle persone; la situazione non esula dall'ambito nazionale. Per di più non sembra molto probabile che la signora Ferrer Laderer abbia acquisito qualifiche utili in altri Stati membri. Il patrono del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, che agisce come parte civile in questa causa, ha sostenuto all'udienza che l'imputata non ha acquisito alcuna qualifica utile né in qualche Stato membro né in Svizzera. Questa dichiarazione non è stata contestata dal patrono della signora Ferrer Laderer.

6. Tutti questi punti di fatto vanno naturalmente accertati e risolti esclusivamente dal

giudice nazionale. Se, come è probabile, la signora Ferrer Laderer non è cittadina di uno Stato membro diverso dalla Spagna e non possiede alcuna qualifica utile acquisita in uno Stato membro diverso, è evidente che non può giovarsi né della direttiva 67/43 né degli articoli del Trattato CEE che reggono la materia (specie l'art. 52 e seguenti), come non hanno potuto trarne giovamento i signori López Brea e Hidalgo Palacios. Queste norme impongono agli Stati membri di trattare i cittadini degli altri Stati membri alla stessa stregua dei propri. Esse non conferiscono però diritti ai cittadini degli Stati terzi.

7. Poiché la terza questione sottoposta alla Corte dal giudice nazionale espressamente mira ad ottenere una pronuncia sulla posizione dei cittadini di altri Stati membri, si può osservare che, nonostante le indicazioni di cui sopra, se risultasse che la signora Ferrer Laderer è cittadina di uno Stato membro diverso dalla Spagna e in questo Stato ha acquisito qualifiche utili, le autorità spagnole dovrebbero, conformemente alla sentenza Aguirre Borrell, Newman ed altri, vedere fino a qual punto queste qualifiche sono conformi a quelle richieste dalla legge spagnola. Se corrispondono in parte alle qualifiche prescritte in Spagna, all'interessata si potrebbe chiedere di dimostrare, specie mediante un esame, che possiede le conoscenze e le capacità non comprovate, dai titoli conseguiti nell'altro Stato membro. Una pronuncia negativa dovrebbe indicare le ragioni sulle quali si fonda e dovrebbe essere impugnabile giurisdizionalmente.

8. Nelle sue osservazioni scritte, il patrono della signora Ferrer Laderer ha tentato di architettare, con un'ingenuità degna di don Chisciotte in persona, un complesso argomento secondo il quale la normativa spagnola contestata porta ad un abuso di posizione dominante per quel che riguarda i membri dell'albo ufficiale degli agenti immobiliari in Spagna ed ha l'effetto di farli fruire di un aiuto dello Stato. Basterà osservare che il giudice nazionale non ha sollevato alcuna questione sull'interpretazione dell'art. 86 o degli artt. 92-94 del Trattato e, in ogni modo, è difficile concepire come la normativa in questione possa avere gli effetti che le si attribuiscono.

9. Di conseguenza, penso che si debbano risolvere le questioni sottoposte alla Corte dal Juzgado de lo Penal n. 4 di Alicante nel modo seguente:

« 1) La direttiva del Consiglio 67/43/CEE non vieta una normativa nazionale che riserva l'esercizio di alcune attività inerenti al settore immobiliare a persone regolarmente iscritte all'albo professionale degli agenti immobiliari.

2) La direttiva del Consiglio 67/43/CEE non legittima un cittadino di uno Stato terzo ad esercitare la professione di agente immobiliare in uno Stato membro se non possiede le qualifiche prescritte dalla legge di detto Stato membro per essere iscritto all'albo professionale delle categorie degli agenti immobiliari.

3) Se un cittadino di uno Stato membro desidera esercitare la professione di agente immobiliare in un altro Stato membro nel quale l'esercizio di detta professione è riservato a coloro che posseggono particolari qualifiche, le autorità competenti del secondo Stato membro devono accertare in qual misura le qualifiche ottenute dall'interessato nel primo Stato membro sono equivalenti alle qualifiche prescritte nel secondo Stato membro. Se le qualifiche conseguite nel primo Stato membro non corrispondono appieno alle qualifiche prescritte nel secondo Stato membro, la persona interessata può essere chiamata a dimostrare, eventualmente mediante un esame, che ha acquisito conoscenze e capacità non comprovate dai titoli conseguiti nel primo Stato membro. Se non viene riconosciuta la piena equivalenza delle qualifiche conseguite nel primo Stato membro, la persona interessata ha diritto di conoscere le ragioni sulle quali si fonda la decisione e deve essere legittimata ad impugnarla dinanzi al giudice, affinché possa esserne vagliata la conformità con le norme del diritto comunitario ».