SENTENZA DELLA CORTE (Seconda Sezione)

17 aprile 2008 *

Nel procedimento C-197/06,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'art. 234 CE, dal voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt (Belgio), con decisione 28 aprile 2006, pervenuta in cancelleria il 3 maggio 2006, nella causa tra

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

e

Willem Van Leuken,

LA CORTE (Seconda Sezione),

composta dal sig. C.W.A. Timmermans, presidente di sezione, dai sigg. K. Schiemann (relatore), J. Makarczyk, P. Kūris e J.-C. Bonichot, giudici,

* Lingua processuale: l'olandese.

avvocato generale: sig. P. Mengozzi
cancelliere: sig. M.-A. Gaudissart, capo unità

vista la fase scritta del procedimento e in seguito alla trattazione orale del 6 settembre 2007,

considerate le osservazioni presentate:

— per la Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW e per il Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, dall'avv. S. Beer, advocaat;

— per il sig. Van Leuken, dagli avv.ti. P. Berben e H. Lamon, advocaat;

— per il governo olandese, dalla sig.ra C. Wissels, in qualità di agente;

— per il Consiglio dell'Unione europea, dal sig. F. Florindo Gijón, dalle sig.re K. Michoel e A.-M. Colaert, in qualità di agenti;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. H. Støvlbæk e W. Wils, in qualità di agenti,

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l'avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione della direttiva del Consiglio 21 dicembre 1988, 89/48/CEE, relativa ad un sistema generale di riconoscimento dei diplomi di istruzione superiore che sanzionano formazioni professionali di una durata minima di tre anni (GU 1989, L 19, pag. 16), nella versione modificata con direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 14 maggio 2001, 2001/19/CE (GU L 206, pag. 1; in prosieguo: la «direttiva 89/48»), nonché sull'art. 49 CE.

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di un procedimento, diretto a far constatare il mancato rispetto di un ordine inibitorio intimato con sentenza del voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (presidente del Tribunale di commercio di Hasselt in qualità di giudice del procedimento sommario) 10 gennaio 2003, avviato dalla Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Confederazione degli immobiliaristi del Belgio, associazione senza scopo di lucro; in prosieguo: la «CIB») nonché dal Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Istituto professionale degli agenti immobiliari; in prosieguo: il «BIV») contro il sig. Van Leuken e vertente sull'esercizio, da parte di quest'ultimo, in Belgio, di talune attività professionali rientranti nella professione regolamentata di agente immobiliare.

Contesto normativo

La direttiva 89/48

3 Dal terzo e dal quarto 'considerando' della direttiva 89/48 risulta che quest'ultima si prefigge di istituire un sistema generale di riconoscimento dei diplomi diretto ad agevolare ai cittadini europei l'esercizio di tutte le attività professionali, subordinate, in un determinato Stato membro ospitante, al possesso di una formazione post-secondaria.

4 Ai sensi del suo art. 2, la direttiva 89/48 si applica a qualunque cittadino di uno Stato membro che intenda esercitare, come lavoratore autonomo o subordinato, una professione regolamentata in uno Stato membro ospitante.

5 L'art. 3, primo comma, lett. b), di tale direttiva prevede che quando, nello Stato membro ospitante, l'accesso a/o l'esercizio di una professione regolamentata è subordinato al possesso di un diploma, l'autorità competente di tale Stato membro non può rifiutare ad un cittadino di un altro Stato membro (in prosieguo: il «richiedente»), per mancanza di qualifiche, l'accesso a/o l'esercizio di tale professione, alle stesse condizioni che vengono applicate ai propri cittadini se, da una parte, il richiedente ha esercitato a tempo pieno tale professione per due anni durante i precedenti dieci anni in un altro Stato membro in cui questa professione non è regolamentata e, dall'altra, è in possesso di uno o più titoli di formazione rispondenti a taluni criteri.

6 Nonostante l'art. 3 della direttiva 89/48, l'art. 4 della medesima consente allo Stato membro ospitante, in presenza di determinati presupposti ivi definiti, di esigere che il richiedente provi di possedere un'esperienza professionale di una durata

determinata, che compia un tirocinio di adattamento per un periodo massimo di tre anni o si sottoponga a una prova attitudinale (in prosieguo: le «misure di compensazione»). Questo stesso articolo fissa talune regole e condizioni applicabili a tali misure di compensazione.

7 Così, ai sensi dell'art. 4, n. 1, lett. b), terzo comma, di questa direttiva, lo Stato membro ospitante che impone misure di compensazione, in linea di principio, deve lasciare al richiedente la scelta tra il tirocinio di adattamento e la prova attitudinale. Nondimeno, per quanto riguarda le professioni «il cui esercizio richieda una conoscenza precisa del diritto nazionale e nelle quali la consulenza e/o l'assistenza per quanto riguarda il diritto nazionale costituisce un elemento essenziale e costante dell'attività», lo Stato membro ospitante può, in deroga a tale principio, prescrivere un tirocinio di adattamento o una prova attitudinale.

Il diritto belga

8 L'art. 3 della legge quadro 1° marzo 1976, che disciplina la tutela del titolo professionale e l'esercizio delle professioni intellettuali di prestazione di servizi (*Belgisch Staatsblad* del 27 marzo 1976, pag. 3604), come modificata dalla legge programma 10 febbraio 1998 (*Belgisch Staatsblad* del 21 febbraio 1998, pag. 4889; in prosieguo: la «legge-quadro»), dispone:

«Nessuno può esercitare in qualità di lavoratore autonomo, a titolo principale o accessorio, una professione regolamentata in esecuzione della presente legge, o fregiarsi del relativo titolo professionale, senza essere iscritto nell'albo dei titolari della professione o nell'elenco dei tirocinanti oppure, ove risieda all'estero, senza aver ottenuto l'autorizzazione ad esercitare occasionalmente tale professione.

Quando la professione regolamentata è esercitata nell'ambito di una persona giuridica, il comma precedente può essere applicato solo agli amministratori, gestori o soci attivi che esercitino personalmente l'attività regolamentata o che abbiano la direzione effettiva dei servizi in cui essa è esercitata. In mancanza di tali persone, l'obbligo enunciato al primo comma si applica ad un amministratore, ad un gestore o ad un socio attivo della persona giuridica designato a tale scopo.

(…)».

9 Per quanto riguarda gli agenti immobiliari, la legge quadro è stata attuata dal regio decreto 6 settembre 1993, recante tutela del titolo professionale e dell'esercizio della professione di agente immobiliare (*Belgisch Staatsblad* del 13 ottobre 1993, pag. 22447), come modificato dal regio decreto 2 maggio 1996 (*Belgisch Staatsblad* dell'8 giugno 1996, pag. 15773). L'art. 2 di detto regio decreto, come modificato, dispone che:

«Nessuno può esercitare come lavoratore autonomo, a titolo principale o accessorio, la professione di agente immobiliare, o fregiarsi del titolo professionale di "agente immobiliare autorizzato BIV" o di "agente immobiliare tirocinante" senza essere iscritto nell'albo dei titolari della professione o nell'elenco dei tirocinanti tenuti dal [BIV] oppure, ove risieda all'estero, senza aver ottenuto l'autorizzazione ad esercitare occasionalmente tale professione (…)».

10 L'art. 6 del medesimo regio decreto, come modificato, dispone che:

«L'iscrizione nell'albo dei titolari è subordinata allo svolgimento soddisfacente di un tirocinio di un anno.

I titolari di un [diploma prescritto da un altro Stato membro della Comunità europea o da uno Stato parte dell'accordo sullo Spazio economico europeo 2 maggio 1992 (GU 1994, L 1, pag. 3), per accedere alla professione di agente immobiliare sul suo territorio o ivi esercitarla] sono dispensati dal tirocinio. Tuttavia, nei casi elencati all'art. 4, [n. 1, lett b),] della direttiva [89/48], al fine di ottenere l'iscrizione nell'albo dei titolari, la commissione esecutiva del BIV può imporre ai medesimi, a loro scelta, di svolgere un tirocinio di adattamento di un anno o di sottoporsi ad una prova attitudinale.

(…)».

11 La legge 14 luglio 1991, sulle pratiche del commercio e sull'informazione e la tutela dei consumatori (*Belgisch Staatsblad* del 29 agosto 1991, pag. 18712), al suo art. 93, prevede che:

«È vietato qualsiasi atto contrario agli usi leali in materia commerciale mediante il quale un venditore pregiudica o può pregiudicare gli interessi professionali di uno o più altri venditori».

12 L'art. 95, primo comma, della medesima legge dispone:

«Il presidente del Rechtbank van Koophandel accerta l'esistenza ed ordina la cessazione di un atto, anche penalmente rilevante, costituente infrazione alle disposizioni della presente legge».

Il diritto olandese

13 Dalle osservazioni presentate in udienza dal governo olandese e dalla Commissione delle Comunità europee emerge che, dal 1° marzo 2001, la professione di agente immobiliare non è più regolamentata nei Paesi Bassi.

Causa principale e questioni pregiudiziali

Le parti nella causa principale

14 La CIB è un'associazione senza scopo di lucro di diritto belga il cui oggetto statutario è quello di difendere gli interessi degli agenti immobiliari autorizzati in Belgio. Il BIV è una persona giuridica di diritto pubblico belga che raggruppa gli agenti immobiliari autorizzati stabiliti in Belgio.

15 Il sig. Van Leuken è un agente immobiliare stabilito nei Paesi Bassi. Egli svolge la sua attività sotto la denominazione commerciale «Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed» (in prosieguo: la «Grensland»). Secondo le informazioni fornite dal sig.Van Leuken, che spetta al giudice del rinvio verificare, egli è specializzato nella vendita di beni ubicati in Belgio ad una clientela olandese. Egli ha stabilito il suo ufficio in un ex ufficio doganale alla frontiera tra i Paesi Bassi ed il Belgio.

Il procedimento inibitorio

16 L'11 marzo 2002, il sig. Van Leuken è stato citato nell'ambito di un'azione inibitoria dinanzi al giudice del rinvio dalla CIB e dal BIV, che gli contestavano di esercitare in Belgio l'attività professionale di agente immobiliare in violazione dell'art. 3 della legge quadro e di commettere pertanto un'infrazione all'art. 93 della legge 14 luglio 1991.

17 Con sentenza 10 gennaio 2003, tale azione è stata dichiarata ricevibile e in gran parte fondata. Al sig.Van Leuken è stato fatto divieto «di esercitare l'attività di agente immobiliare e di presentarsi in qualsiasi modo, oralmente o per iscritto, come esercente attività di intermediatore per la vendita, l'acquisto, lo scambio, la locazione o la cessione di immobili, di diritti immobiliari e di aziende commerciali aventi ad oggetto beni immobili ubicati in Belgio, fermo restando che tale divieto produrrà i suoi effetti solo fino al momento in cui [il sig. Van Leuken] avrà soddisfatto i requisiti posti dalla normativa belga e europea in vigore».

18 Il sig. Van Leuken è stato inoltre condannato al pagamento di una penalità di EUR 3 700 per ogni infrazione accertata a partire dalla scadenza del termine di sei mesi dalla notifica della sentenza, fermo restando che l'importo massimo dell'ammenda dovuta non può essere superiore a EUR 100 000.

19 Nell'ambito di tale procedimento inibitorio, il sig. Van Leuken aveva sostenuto di non esercitare l'attività di agente immobiliare sul territorio belga, dato che il suo ufficio è stabilito nei Paesi Bassi e che, benché egli intervenga come intermediario per la vendita di beni immobili situati in Belgio, egli li pubblicizza solo nei Paesi Bassi. Tali argomenti sono stati respinti nei termini seguenti:

«Non si può ragionevolmente contestare che [il sig. Van Leuken], laddove non è dimostrato che egli ricorre ad agenti immobiliari locali nell'esercizio della sua attività

di intermediazione per vendere beni immobili ubicati in Belgio, eserciti anche talune delle sue attività in Belgio, come l'accompagnamento di possibili acquirenti nella visita del bene offerto in vendita. Tale [accompagnamento] può difficilmente essere considerato un'attività subalterna. Tenuto conto della natura dell'attività professionale [interessata], non si può ragionevolmente contestare che [il sig. Van Leuken] eserciti perlomeno una parte essenziale della sua attività di agente sul luogo in cui si trova il bene, a prescindere dall'indirizzo in cui ha stabilito il suo ufficio o dal mezzo di comunicazione di cui si avvale per la pubblicità».

La domanda di autorizzazione per esercitare occasionalmente la professione di agente immobiliare in Belgio

20 In pendenza del procedimento inibitorio, il sig. Van Leuken aveva presentato, il 15 maggio 2002, una domanda presso il BIV per ottenere l'autorizzazione ad esercitare occasionalmente la professione di agente immobiliare sul territorio belga.

21 Il BIV aveva dato seguito a questa domanda imponendo al sig. Van Leuken, come condizione preliminare, una prova attitudinale in nove materie giuridiche. Secondo il BIV, l'esercizio della professione di agente immobiliare richiede una buona conoscenza del diritto immobiliare in senso ampio. Il BIV ha anche considerato che, in tutte le professioni aventi ad oggetto la prestazione di servizi, l'obbligo di informare può essere considerato essenziale al punto che il richiedente non può esserne esonerato. Inoltre, la consulenza e/o l'assistenza in diritto belga costituirebbe una parte essenziale e inscindibile dell'esercizio dell'attività professionale di agente immobiliare. Il BIV ha pertanto ritenuto che fosse necessario imporre al sig. Van Leuken una prova attitudinale, piuttosto che lasciargli la scelta fra un tirocinio d'adattamento ed una tale prova.

22 Tenuto conto dell'ampiezza delle materie giuridiche coperte dalla prova attitudinale, il sig. Van Leuken ha deciso di non presentarsi alla medesima.

La riorganizzazione delle attività del sig. Van Leuken

23 Il sig. Van Leuken afferma di avere riorganizzato le sue attività, per conformarsi all'ordine inibitorio intimato con sentenza 10 gennaio 2003. A tale scopo, egli avrebbe concluso, il 30 settembre 2003, un accordo di cooperazione con un agente immobiliare stabilito in Belgio e autorizzato dal BIV, la sig.ra van Asten (in prosieguo: l'«accordo di cooperazione»).

24 In applicazione di tale accordo, il sig. Van Leuken si rivolge ormai alla sig.ra van Asten, che è stata nominata gestore della Grensland e iscritta in tale qualità alla Camera di commercio di Eindhoven (Paesi Bassi), per intervenire come intermediario nella vendita di beni immobili ubicati in Belgio. Tutte le attività della Grensland sono esercitate in Belgio o dalla sig.ra van Asten o dal sig. Van Leuken, agente per conto e sotto la responsabilità della sig.ra van Asten.

La domanda di sentenza declaratoria

25 In seguito alla notifica al sig. Van Leuken della sentenza 10 gennaio 2003, la CIB e il BIV hanno introdotto, il 27 maggio 2004, una prima domanda di sentenza declaratoria delle penalità inflitte. Tale domanda è stata dichiarata fondata fino ad un importo di EUR 14 800 con sentenza 26 novembre 2004, contro cui il sig. Van Leuken non ha proposto ricorso, procedendo peraltro al pagamento di tale importo.

26 Il 25 ottobre 2005, la CIB e il BIV hanno adito nuovamente il voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt per far accertare che il sig. Van Leuken non si è conformato all'ordine inibitorio intimato con sentenza 10 gennaio 2003 e, pertanto, far dichiarare che l'importo definitivo della penalità inflitta conformemente a tale sentenza ammonta a EUR 100 000.

27 La CIB e il BIV si basano, a tal riguardo, sulla pubblicità relativa alla messa in vendita di oltre 50 abitazioni e altri beni immobili ubicati in Belgio figuranti sul sito Internet www.grensland.nl.

28 Essi fanno altresì riferimento ad un verbale di un ufficiale giudiziario belga che ha constatato che il sig. Van Leuken ha condotto in loco un possibile acquirente di un bene immobile ubicato in Belgio e ha fornito commenti tecnici sulla costruzione di tale bene. Durante questa visita, il sig. Van Leuken ha consegnato agli eventuali acquirenti un opuscolo contenente informazioni sul detto bene immobile, in cui figura la menzione che le attività di diritto belga sono esercitate mediante l'intervento del gestore, la sig.ra van Asten, autorizzata dal BIV. Tale informazione figura anche sul sito Internet della Grensland.

29 Il giudice del rinvio si chiede pertanto se un agente immobiliare stabilito nei Paesi Bassi, che offra in vendita beni immobili ubicati in Belgio, violi l'ordine inibitorio intimato con sentenza 10 gennaio 2003 qualora organizzi la sua attività in forma di cooperazione con un agente immobiliare belga autorizzato dal BIV.

30 Ciò premesso il voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt ha deciso di sospendere il procedimento e di proporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se gli artt. 3 e 4 della direttiva 89/48 (…) debbano essere interpretati nel senso che un agente immobiliare stabilito nei Paesi Bassi, che svolge in Belgio attività di intermediatore nel settore immobiliare, non deve più integrare i requisiti posti dal legislatore belga in attuazione della detta direttiva (…), nel caso in cui abbia concluso un accordo di cooperazione con un agente immobiliare stabilito in Belgio e autorizzato dal [BIV] e si organizzi in maniera tale che: (i) per le attività svolte in Belgio, il consumatore possa sempre rivolgersi a tale agente immobiliare autorizzato in Belgio; e (ii) tale cooperazione venga annunciata nella pubblicità, facendo cioè menzione dell'intervento di tale agente immobiliare autorizzato in Belgio dal BIV, nel caso in cui le attività vengano svolte secondo il diritto belga;

ovvero

se gli artt. 3 e 4 della direttiva 89/48 (…) debbano essere interpretati nel senso che un agente immobiliare, stabilito nei Paesi Bassi, che svolge in Belgio attività di intermediatore nel settore immobiliare, debba comunque soddisfare i requisiti posti dal legislatore belga in attuazione della detta direttiva (…), a prescindere dall'eventuale accordo di cooperazione [concluso da tale agente immobiliare] con l'agente immobiliare autorizzato in Belgio che presta il suo concorso per le attività di diritto belga.

2) Se, nell'ipotesi in cui la Corte [dovesse accogliere la seconda alternativa], non [ne] consegua che tale direttiva e le disposizioni nazionali adottate in attuazione di detta direttiva siano in contrasto con l'art. 49 CE (…) in quanto, in tale interpretazione, tale direttiva e le norme nazionali adottate in attuazione di detta

direttiva tengono isolato, in maniera dolosa, artificiosa e senza giustificazione oggettiva, il mercato degli incarichi di intermediazione nel settore degli immobili ubicati in Belgio da ogni rapporto di cooperazione con gli agenti immobiliari indipendenti stabiliti in vari Stati membri ([Regno del] Belgio e [Regno dei] Paesi Bassi) di cui almeno uno (l'agente immobiliare [stabilito in Belgio]) integra i requisiti posti dalla direttiva e dalle norme nazionali [soprammenzionate], con la conseguenza che la condizione secondo la quale, in aggiunta, anche l'agente [immobiliare stabilito nei Paesi Bassi] deve integrare tali requisiti (…) equivale ad una discriminazione indiretta fondata sulla cittadinanza e costituisce quantomeno una restrizione non discriminatoria vietata».

Sulla prima questione

31 Dal fascicolo trasmesso alla Corte emerge che al convenuto nella causa principale viene contestato di aver esercitato in Belgio, anche dopo la riorganizzazione delle sue attività in seguito alla conclusione dell'accordo di cooperazione, talune attività rientranti, in virtù della normativa belga, nella professione regolamentata di agente immobiliare senza aver ottenuto preventivamente un'autorizzazione ad esercitarvi tale professione. Le attività che gli sono contestate nella causa principale sono, da una parte, la pubblicità di beni immobili ubicati in Belgio su un sito Internet e, dall'altra, l'aver condotto in loco possibili acquirenti in occasione della visita di tali beni fornendo commenti tecnici sulla costruzione di questi. Emerge da tale fascicolo e dalle osservazioni delle parti della causa principale, che spetta al giudice del rinvio verificare, che le altre attività, in particolare quelle relative agli aspetti giuridici della vendita, sono svolte, in virtù dell'accordo di cooperazione, mediante l'intervento di un agente immobiliare debitamente autorizzato in Belgio.

32 Di conseguenza, occorre considerare che, con la sua prima questione, il giudice del rinvio cerca di sapere, in sostanza, se gli artt. 3 e 4 della direttiva 89/48 ostino ad una normativa di uno Stato membro che subordini lo svolgimento, sul suo territorio, di attività come quelle di cui trattasi nella causa principale, da parte di un fornitore di

servizi stabilito in un altro Stato membro e che si trovi in una situazione identica a quella del convenuto nella causa principale, a un'autorizzazione, la cui concessione dipende dal superamento di una prova attitudinale in diritto.

33 L'art. 3, primo comma, lett. b), di tale direttiva prevede che uno Stato membro non può rifiutare al cittadino di un altro Stato membro, per mancanza di qualifiche, l'esercizio di una professione regolamentata sul suo territorio qualora quest'ultimo soddisfi taluni criteri quanto alle sue qualifiche professionali. Non è stato contestato dinanzi alla Corte che il sig. Van Leuken soddisfa i criteri in questione; tuttavia, tale circostanza deve essere verificata dal giudice del rinvio.

34 Nonostante l'art. 3 della direttiva 89/48, l'art. 4 della medesima consente allo Stato membro ospitante di esigere che, a certe condizioni ivi definite, il richiedente si sottoponga a misure di compensazione.

Sulla scelta della misura di compensazione

35 Dall'art. 4, n. 1, lett. b), terzo comma, di tale direttiva, emerge che lo Stato membro ospitante che impone misure di compensazione deve, in linea di principio, lasciare al richiedente la scelta tra un tirocinio di adattamento e una prova attitudinale.

36 Tuttavia, per quanto riguarda le professioni «il cui esercizio richiede una conoscenza precisa del diritto nazionale e nelle quali la consulenza e/o l'assistenza per quanto riguarda il diritto nazionale costituisce un elemento essenziale e costante dell'attività», lo Stato ospitante può prescrivere un tirocinio di adattamento o una prova attitudinale, in deroga all'art. 4, n. 1, lett. b), terzo comma, della direttiva 89/48.

37 Alla luce delle informazioni relative alla formazione di agente immobiliare in Belgio fornite alla Corte da parte della Commissione in udienza, che spetta al giudice del rinvio verificare, non appare tuttavia che si tratti di una professione rientrante nell'ambito di applicazione di tale deroga. Infatti, secondo tali informazioni, basterebbe essere titolare di un diploma belga di ingegnere civile, di ingegnere agronomo o di ingegnere tecnico o industriale per poter accedere alla professione di agente immobiliare in Belgio e le formazioni sanzionate da tali diplomi non conterrebbero insegnamenti giuridici significativi.

38 Orbene, come la Corte ha già affermato, il contenuto della formazione prescritta da uno Stato membro che regolamenta una professione è un criterio particolarmente rilevante per dedurre le esigenze collegate all'esercizio di quest'ultima (sentenza 7 settembre 2006, causa C-149/05, Price, Racc. pag. I-7691, punto 55). Di conseguenza, non si può considerare che una professione cui possono accedere persone che non abbiano ricevuto una formazione giuridica significativa costituisca una professione «il cui esercizio richiede una conoscenza precisa del diritto nazionale».

Sulla proporzionalità delle misure di compensazione

39 Ad ogni modo, l'ambito di applicazione dell'art. 4 della direttiva 89/48, il quale esplicitamente consente misure di compensazione, deve essere limitato ai casi in cui queste ultime si rivelino proporzionate al fine perseguito (sentenza 19 gennaio 2006, causa C-330/03, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Racc. pag. I-801, punto 24).

40 A tal riguardo, occorre ricordare che, come è stato esposto al punto 31 della presente sentenza, almeno a partire dal momento della riorganizzazione delle sue attività mediante la conclusione dell'accordo di cooperazione, il sig. Van Leuken non

avrebbe più esercitato tutti gli aspetti della professione regolamentata di agente immobiliare, come è stata definita in Belgio, ma che avrebbe ivi esercitato solo talune delle attività professionali regolamentate costituenti tale professione. In particolare, non sarebbe più intervenuto, secondo quanto da egli affermato, negli aspetti giuridici della vendita, in quanto questi ultimi sono stati assunti, in virtù dell'accordo di cooperazione, dalla sig.ra van Asten, agente immobiliare debitamente autorizzata in Belgio. Spetta al giudice del rinvio verificare la veridicità di tali affermazioni.

41 In siffatte circostanze, l'obbligo imposto ad un fornitore di servizi di sottoporsi a misure di compensazione per quanto riguarda le sue conoscenze del diritto dello Stato membro di cui trattasi va manifestamente oltre quanto è necessario per proteggere i destinatari dei servizi come quelli di cui trattasi nella causa principale contro il rischio di un'assistenza inadeguata per quanto riguarda gli aspetti giuridici dell'attività. Infatti, con riferimento al modus operandi come descritto al punto precedente, gli interessi di detti destinatari sono preservati dall'intervento di un agente immobiliare debitamente autorizzato in detto Stato membro in ciascuna operazione di vendita di un immobile, ubicato nel medesimo, allo stesso modo di quanto sarebbero nell'ambito di un'operazione in cui non intervenga, in alcun suo aspetto, un intermediario stabilito in un altro Stato membro.

Sulle conseguenze di una violazione del diritto comunitario

42 Per quanto riguarda la condanna ad una penalità in condizioni come quelle della causa principale, va ricordato che uno Stato membro non può applicare una sanzione per il mancato espletamento di una formalità amministrativa allorché l'adempimento di tale formalità viene rifiutato o è reso impossibile dallo Stato membro interessato in violazione del diritto comunitario (v., in tal senso, sentenza 6 marzo 2007, cause riunite C-338/04, C-359/04 e C-360/04, Placanica e a., Racc. pag. I-1891, punto 69). Ciò avviene, in particolare, quando l'espletamento della formalità interessata è subordinato a condizioni contrarie al diritto comunitario.

43 Con riferimento a tutte le considerazioni che precedono, occorre risolvere la prima questione dichiarando che gli artt. 3 e 4 della direttiva 89/48 ostano ad una normativa di uno Stato membro che subordini lo svolgimento, sul suo territorio, di attività come quelle di cui trattasi nella causa principale, da parte di un fornitore di servizi stabilito in un altro Stato membro e che si trovi in una situazione identica a quella del convenuto nella causa principale, a un'autorizzazione la cui concessione dipende dal superamento di una prova attitudinale in diritto.

Sulla seconda questione

44 Tenuto conto della soluzione fornita alla prima questione, non occorre risolvere la seconda questione.

Sulle spese

45 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Seconda Sezione) dichiara:

Gli artt. 3 e 4 della direttiva del Consiglio 21 dicembre 1988, 89/48/CEE, relativa ad un sistema generale di riconoscimento dei diplomi di istruzione superiore

che sanzionano formazioni professionali di una durata minima di tre anni, come modificata dalla direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 14 maggio 2001, 2001/19/CE, ostano ad una normativa di uno Stato membro che subordini lo svolgimento, sul suo territorio, di attività come quelle di cui trattasi nella causa principale, da parte di un fornitore di servizi stabilito in un altro Stato membro e che si trovi in una situazione identica a quella del convenuto nella causa principale, a un'autorizzazione la cui concessione dipende dal superamento di una prova attitudinale in diritto.

Firme