

Una guida per il consumatore in Massachusetts

ACQUISTARE E VENDERE UNA CASA IN MASSACHUSETTS



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Italian

PREFAZIONE

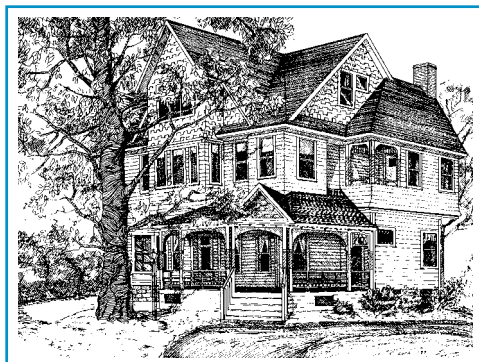
L'acquisto o la vendita di una casa è una delle operazioni finanziarie più importanti che un individuo sostiene durante la propria vita. Dopo anni di pianificazione e di risparmio, un acquirente inizia il processo di ricerca della casa dei suoi sogni. La ricerca può essere allo stesso tempo una sfida ed un'opportunità. L'assistenza di un agente immobiliare qualificato può trasformare dei negoziati complessi in un'esperienza piacevole sia per l'acquirente che per il venditore. Questo opuscolo viene fornito come servizio al consumatore e dimostra l'impegno dei Massachusetts REALTORS® alla promozione della proprietà immobiliare per tutti i cittadini del Commonwealth del Massachusetts.

Per ulteriori informazioni relative al procedimento di acquisto e di vendita di una casa, invitiamo i consumatori a visitare il sito pubblico della Massachusetts Association of REALTORS® (MAR) a www.marealtor.com. I profili della comunità e le informazioni e linee guida pratiche per gli acquirenti e i venditori di proprietà residenziali sono disponibili su questo sito.

IL RUOLO DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Accordi di inclusione esclusiva nella lista di vendita

Nonostante ci siano diversi tipi di diritti di inclusione esclusiva nella lista di vendita che il venditore può conferire ad un suo rappresentante di vendita, il più comune in Massachusetts è un accordo di "diritto esclusivo di vendita". Secondo un "diritto esclusivo di vendita" l'agente immobiliare ha il diritto di ottenere una parcella per servizi professionali quando la proprietà viene venduta, da chiunque venga venduta e anche se viene acquistata da un acquirente trovato esclusivamente dal proprietario dell'immobile stesso.



Servizio con inclusione in elenchi di vendita multipli

Qualora un acquirente si avvale dei servizi di un agente immobiliare che partecipa nel servizio con inclusione in elenchi di vendita multipli (“MLS”), l’agente immobiliare può cooperare nel far visitare all’acquirente tutte le proprietà che sono elencate nel MLS, anche se sono nell’elenco di vendita di un altro ufficio.

Rapporto dell’agenzia immobiliare

Qualora voi siate l’acquirente o il venditore potete avvalervi dei consigli, dell’aiuto e della rappresentanza del vostro agente. Non bisogna pensare che un agente immobiliare agisca per vostro conto a meno che sia stato ingaggiato appositamente per rappresentarvi. Se vendete la vostra proprietà, potete autorizzare il vostro agente a cooperare con agenti immobiliari di altre società per aiutarvi a vendere la vostra proprietà. Questi agenti possono essere subagenti che rappresentano un venditore o possono essere agenti di acquirenti. In generale, un venditore può ottenere esposizione maggiore per una proprietà autorizzando un agente immobiliare a compensare un agente cooperante che trova un acquirente. Se siete un acquirente potete scegliere di utilizzare un agente del venditore o un agente dell’acquirente. La decisione dipenderà dal tipo di servizi desiderati e dal metodo di compensazione dell’agente. Un intermediario che rappresenta un acquirente e gli mostra una proprietà rappresentata in vendita dal suo ufficio viene considerato un “doppio agente”. La doppia agenzia è consentita purché sia l’acquirente che il venditore ne siano stati

informati e abbiano accettato la situazione. I doveri di un agente immobiliare non eliminano il dovere del consumatore a proteggere i propri interessi. Se si desidera ottenere dei consigli relativi a questioni legali, fiscali, assicurative o d'altra natura, sarà necessario consultare un esperto in tale campo. Le normative imposte dalla associazione di categoria degli agenti immobiliari (Board of Registration of Real Estate Brokers and Salespersons) richiedono che venga fornita agli acquirenti ed ai venditori di una proprietà immobiliare, durante il primo incontro, una specifica informativa relativa all'agenzia immobiliare. All'acquirente ed al venditore verrà richiesto di firmare una notifica di ricevimento di detta informativa.

Gli agenti immobiliari non sono ispettori immobiliari e pertanto non garantiscono le condizioni di una proprietà immobiliare

Gli agenti immobiliari non sono addestrati ad identificare possibili problemi di natura strutturale, elettrica, idrica, delle acque di scarico o di altra natura che una proprietà immobiliare possa presentare e non garantiscono le condizioni di una proprietà in vendita. In genere, gli agenti immobiliari non sono tenuti a ispezionare una proprietà immobiliare per verificarne eventuali difetti e non sono tenuti a verificare le informazioni ricevute dal venditore della proprietà, dalla municipalità o da altre fonti reputabili. Naturalmente, gli agenti immobiliari non possono "scientemente fornire informazioni sostanzialmente false" (MGL c. 112 section 87AAA(a)). Gli agenti immobiliari non sono responsabili per passare all'acquirente, in tutta innocenza, informazioni raccolte da fonti reputabili, anche se dette informazioni vengono poi comprovate come false. Gli agenti immobiliari che forniscono agli acquirenti nomi di avvocati, contabili o altri professionisti, non garantiscono automaticamente l'accuratezza del lavoro svolto da detti professionisti. Dal 1 maggio 2001 gli ispettori di proprietà immobiliari devono ottenere una licenza da parte del commonwealth del Massachusetts e devono essere assicurati contro eventuali errori ed omissioni. Un elenco completo degli ispettori di proprietà immobiliari con licenza è disponibile dalla Division of Professional Licensure dello stato.

DIRITTI E DOVERI DEL VENDITORE DI UNA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Diritto di accettare i termini dell'inclusione nell'elenco di proprietà in vendita

Il venditore di una proprietà immobiliare ha il diritto assoluto di determinare il prezzo di vendita di detta proprietà. L'agente immobiliare potrà preparare un' "opinione di valore" per aiutare il venditore della proprietà immobiliare nella determinazione del suo prezzo di vendita. Un agente potrà rifiutare di accettare di includere una proprietà nel proprio elenco delle proprietà in vendita per qualsiasi ragione legalmente valida.

Diritto di ricevere tutte le offerte

Per legge, gli agenti immobiliari devono presentare tutte le offerte ad un venditore di proprietà immobiliare. La Massachusetts Board of Registration of Real Estate Brokers And Salespersons interpreta questo obbligo come continuativo finché viene firmato un accordo di vendita. Normalmente, gli agenti immobiliari non continueranno a cercare un acquirente, né mostreranno la proprietà in vendita a potenziali acquirenti dopodiché sia stata accettata un'offerta, a meno che ci si sia accordati diversamente. Anche se un acquirente propone un'offerta per l'intero prezzo di vendita di una proprietà, il venditore di tale proprietà non è tenuto ad accettare tale offerta, poiché i prezzi di vendita di una proprietà sono considerati come inviti a fare un'offerta.

Natura dei doveri del venditore della proprietà in relazione alla condizione della stessa

Tutti coloro che vendono una proprietà immobile hanno il dovere di rispondere completamente ed accuratamente a qualsiasi richiesta di informazioni relative alla proprietà stessa. Questa clausola è valida sia che le informazioni vengano richieste da un possibile acquirente che da un agente immobiliare che, a sua volta, potrebbe passare dette informazioni ad un possibile acquirente. Non vanno date risposte ingannevoli o mezze verità. Se colui che vende la proprietà non è sicuro delle risposte, non deve tirare ad indovinare, ma deve cercare di trovare una risposta qualificata. Altrimenti

l'acquirente potrebbe essere ingannato. Ai venditori di proprietà potrebbe essere richiesto di fornire informazioni relative alla presenza di vernice contenente piombo o a schiuma ureica isolante.

Sistemi a serbatoio di raccolta delle acque di scarico

Le normative di protezione dell'ambiente del Massachusetts richiedono che una proprietà immobiliare che sia dotata di un sistema a serbatoio di raccolta delle acque di scarico o di un altro sistema simile privato venga controllato entro due (2) anni prima della vendita (tre (3) anni se viene svuotato almeno una volta all'anno) o entro sei (6) mesi dalla data della vendita (qualora le condizioni meteorologiche non consentano un controllo pre-vendita). Queste ispezioni possono essere eseguite soltanto da ispettori e addetti alla campionatura del suolo dotati di licenza. Qualora un sistema non passasse il controllo, il venditore e l'acquirente possono negoziare chi paga le riparazioni al sistema o la sua sostituzione o, qualora l'accordo di vendita abbia una clausola di evenienza, l'acquirente può decidere di ritirarsi dall'acquisto. Il fatto che un sistema passa un controllo di tipo Title 5 non è però garanzia che continuerà a funzionare perfettamente. Anche un sistema ben mantenuto può durare solo una media di 15 – 20 anni.

Certificati relativi agli allarmi antincendio

La legge del Massachusetts richiede che tutte le strutture per uso residenziale siano dotate di allarmi antincendio approvati al momento della vendita. Il corpo locale dei vigili del fuoco emetterà un certificato all'uopo.

DIRITTI E DOVERI DELL'ACQUIRENTE

Condizione della proprietà immobiliare

Un acquirente può voler avvalersi dei servizi di un ispettore professionista, di un ispettore esperto di vernice con piombo, di un ispettore esperto di termiti o di animali nocivi, di un ispettore esperto di sistemi a serbatoio di raccolta delle acque di scarico, di un tecnico o di un altro esperto che possa aiutarlo a valutare la proprietà per poter fare un'offerta. La legge del Massachusetts non

conferisce automaticamente agli acquirenti il diritto di ispezionare una proprietà immobiliare. Qualora l'acquirente desideri che l'obbligo di acquisto sia contingente ad un'ispezione, l'acquirente stesso deve includere l'evenienza di un'ispezione nei documenti di offerta. Inoltre, l'acquirente può controllare i documenti pubblici del catasto per verificare le informazioni relative alle tasse o al valore determinato dalla municipalità della proprietà nella quale è interessato e all'evenienza passata di lavori effettuati.

Vernice contenente piombo ed altri materiali pericolosi o tossici

Nell'acquisto di una proprietà, l'acquirente può decidere di condurre delle prove specifiche per determinare la presenza di materiali tossici o pericolosi. Questi comprendono vernice contenente piombo, rado, particelle di amianto nell'aria, scarichi di olio minerale, ecc. Vi verranno fornite informazioni da parte del Ministero della salute pubblica (Department of Public Health) in relazione alla vernice contenente piombo ed alla schiuma ureica isolante, qualora necessario. Per le abitazioni costruite prima del 1978 le leggi del Massachusetts e le leggi federali dispongono che agli acquirenti venga conferito il diritto di ispezionare una proprietà per un periodo di fino a dieci (10) giorni per verificare la presenza di vernice contenete piombo. Questo diritto può essere forfettato. Dei livelli elevati di piombo possono dare come risultato danni cerebrali o altri problemi seri nei bambini. La legge del Massachusetts non proibisce la vendita di proprietà immobiliari dove sia presente vernice contenente piombo o altre sostanze potenzialmente pericolose.

Legge di trattamento equo rispetto all'alloggio (Fair Housing)

Gli agenti immobiliari e i rivenditori devono per legge, sia statale che federale, trattare entrambe le parti coinvolte nella transazione immobiliare equamente e senza pregiudizio verso la loro razza, la loro religione, il colore della pelle, la loro origine nazionale, il loro sesso, il loro orientamento sessuale, la loro età, le loro informazioni genetiche, la loro discendenza, il loro stato civile, l'eventuale presenza di bambini, l'espletazione del servizio militare, il loro stato di veterani di guerra o il ricevimento di assistenza pubblica o eventuali disabilità fisiche o mentali. Qualora si ritenga di essere stati vittima di discriminazione illegale, ci si deve mettere in contatto con la Massachusetts Commission Against Discrimination.

NORMATIVE LEGALI RELATIVE ALLA TRANSAZIONE IMMOBILIARE

Obbligo di contratto

I contratti relativi all'acquisto di proprietà immobiliare devono essere redatti per iscritto e devono essere firmati per essere validi. Un'offerta firmata dall'acquirente che comprende tutti i termini essenziali e che è accettata e firmata dal venditore può costituire un contratto vincolante. Una contro-offerta scritta fatta dal venditore che è accettata per iscritto dall'acquirente può anch'esso costituire un contratto vincolante. Gli agenti immobiliari hanno forme diverse di tali accordi per l'uso da parte dei loro clienti. Spesso l'acquirente ed il venditore possono firmare un accordo più dettagliato, conosciuto come un accordo di acquisto e vendita (Purchase And Sale Agreement ("P&S")) dopo che l'offerta è stata accettata. L'accordo P&S sostituirà poi l'accordo precedente. Se non si è sicuri dei rischi e delle responsabilità che un accordo può comportare, mettersi in contatto con un legale qualificato.

Deposito da parte dell'acquirente

È normale che un acquirente paghi un deposito come dimostrazione di buona fede al momento della presentazione di un'offerta. Mentre l'importo è negoziabile, normalmente è compreso tra il 5 e il 10 per cento del prezzo di acquisto. Normalmente questo deposito viene tenuto in sequestro, ma non viene depositato finché il venditore non ha accettato l'offerta dell'acquirente.

Evenienza di mutuo o di finanziamento

Nel caso in cui sia necessario ottenere un finanziamento per l'acquisto, l'acquirente deve rientrare nelle linee guida del finanziatore per potersi qualificare per un prestito. I pacchetti di finanziamento, i tassi di interesse di un mutuo, i punti (interesse prepagato o costi amministrativi) e i termini variano tra i vari enti finanziari e possono essere modificati di tanto in tanto. Qualora fosse necessario ottenere un finanziamento, l'acquirente può decidere di fare un'offerta contingente al ricevimento di un impegno di mutuo entro un certo periodo specifico. L'aderenza alle condizioni di una clausola di contingenza di un mutuo è cruciale.

Esame ed assicurazione del titolo di proprietà

La maggior parte delle banche e delle istituzioni finanziarie richiede un esame del titolo di proprietà del venditore in modo da accertare che la proprietà sia acquistabile e che fornisca sicurezza adeguata per il finanziamento. I finanziatori, normalmente richiedono un'assicurazione sul titolo di proprietà fino all'importo del prestito e per un costo aggiuntivo, l'assicurazione può essere ottenuta per coprire la parte dell'acquisto fornita dall'acquirente.

INFORMAZIONI VARIE

Aderenza alle normative di azionamento e di regolamento edilizio

Il regolamento edilizio si riferisce al diritto di una municipalità di regolare l'uso di una proprietà immobiliare. Può determinare l'uso della proprietà: residenziale, commerciale o industriale; il numero di abitazioni che possono essere ubicate su un terreno, la dimensione minima di un terreno; la dimensione minima di apertura alla carreggiata; la distanza minima tra una struttura e la strada, tra una struttura e il confine laterale, tra una struttura ed il confine posteriore. Le strutture che sono conformi al regolamento edilizio al momento della loro edificazione, possono essere vincolate ("grandfathered") nel regolamento edilizio attuale, mentre le strutture che non erano conformi al momento della loro edificazione necessitano di una "varianza" dalla municipalità in modo da poter essere legali.



Spesso le case vengono pubblicizzate come contenenti un altro appartamento. Tali appartamenti vengono spesso chiamati appartamenti per i suoceri ("in-law" apartment), per la ragazza alla pari ("au pair" suite) o con un altro nome. In genere questo si riferisce ad una struttura che è stata convertita per aggiungere un'unità separata. L'acquirente può decidere di chiedere alla municipalità se tale uso è approvato o meno.

CHI È UN REALTOR®?

Tutti gli agenti immobiliari con licenza devono agire in maniera equa, professionale e etica. Tuttavia, non tutti gli agenti immobiliari sono REALTORS®. Gli agenti immobiliari che sono REALTORS® sottoscrivono un codice nazionale di etica che aiuta ad assicurare l'equità, l'integrità ed il professionismo di tutti i REALTORS®. Inoltre, sono membri della Massachusetts Association of REALTORS® un'organizzazione commerciale composta di professionisti di agenzie immobiliari di tutte le città del Massachusetts.



I REALTORS® possono anche avere titoli professionali, come Graduate REALTOR® Institute (GRI), Certified Residential Specialist (CRS), e Certified Buyer Representative (CBR) il che dimostra un livello ulteriore di addestramento nell'industria o una concentrazione in un'area di specialità della sfera delle transazioni immobiliari.

AVVISO

Questo opuscolo è pubblicato per uso e distribuzione volontari da parte dei membri della Massachusetts Association of REALTORS®. La distribuzione non è obbligatoria, ma completamente discrezionale. La pubblicazione delle informazioni contenute in questo opuscolo non crea un rapporto avvocato/cliente e non è sostitutiva di una consulenza con un avvocato specializzato in proprietà immobiliari. In qualsiasi transazione possono essere presenti degli obblighi e potrebbe essere necessario prendere altre precauzioni per proteggersi. È necessario consultare un avvocato per consigli legali relativi ad una transazione.

© Copyright 2002

Massachusetts Association of REALTORS®,

Tutti i diritti riservati

Altre risorse.

Guide per il consumatore

Banche che vendono polizze assicurative
Guida per coloro che acquistano proprietà
immobiliari per la prima volta*

Miglioramenti alle proprietà immobiliari

Diritti e doveri di un padrone di casa*

Lemon Aid Law (Legge di protezione per
acquisti di autovetture usate con problemi
costanti)

Come gestire crediti e debiti

New and used car Lemon Law (Legge di
protezione per acquisti di autovetture nuove
e in leasing con problemi costanti)

Diritti dell'acquirente

Tribunale per cause con valore limitato

Diritti e doveri di un inquilino

Informazioni per il consumatore relative al Title5*

Lettera di richiesta a 30 giorni

Legge relativa alla garanzia di autovetture usate

Fogli informativi per i consumatori

Diritti relativi alle riparazioni di autovetture

Segreti delle carte di credito

Palestre al vostro servizio

Cosa fare per non ricevere più posta, telefonate e
email indesiderate

Come sopravvivere il furto d'identità

Linea telefonica di pronto intervento per il consumatore:

617-973-8787

888-283-3757 (linea verde, solo in MA)

Centro risorse in linea:

<http://www.state.ma.us/consumer>

e-mail

consumer@state.ma.us

info@marealtors.com

Questo opuscolo fornisce informazioni relative a problemi del consumatore nello stato del Massachusetts, non è creata per rispondere a tutti i particolari e si suggerisce ai consumatori di cercare consiglio avvalendosi dei servizi di un avvocato o contattando direttamente l'ente preposto.

♻ Stampato su carta riciclata.

Preparato dall *

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700

www.marealtor.com

Ufficio degli affari del
consumatore e delle nor-
mative commerciali del
Massachusetts

10 Park Plaza
Suite 5170
Boston MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
Governatore

Kerry Healey
Vice-Governatore

Beth Lindstrom
Direttore

Con ringraziamenti
particolari a
Robert S. Kutner, Esq.
Casner & Edwards, Boston
Per aver fornito servizi
editoriali per questo
opuscolo



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com