

Scheda per il consumatore del consulente domestico

Il sopralluogo domiciliare

Un sopralluogo domiciliare è una valutazione visiva della struttura fisica e degli impianti interni principali di un edificio residenziale composto da una a quattro unità abitative. È importante sapere che esistono dei rischi intrinseci legati all'acquisto di una proprietà immobiliare, e che qualsiasi sopralluogo domiciliare è soggetto a limiti di portata e approfondimento. Le informazioni raccolte grazie al sopralluogo domiciliare condotto secondo lo standard 266 CMR 6.00 può ridurre alcuni di questi rischi, ma il sopralluogo non intende offrire al cliente protezione da tutti i potenziali rischi.

Si può paragonare un sopralluogo a una visita dal dottore; è tuttavia importante comprendere chiaramente che non si deve ritenere questa attività una sorta di perizia, una verifica secondo il codice edilizio, una garanzia di qualsiasi genere, e/o una polizza assicurativa sulle condizioni della proprietà immobiliare.

Nel corso del sopralluogo il consulente valuterà se le porzioni accessibili ed esposte della struttura dell'abitazione, compresi tetti, solai, pareti, soffitti, pavimenti, finestre, porte, massetti, fondamenta, oltre agli impianti di riscaldamento e condizionamento dell'aria, idraulici ed elettrici presentano potenziali problematiche.

I sopralluoghi domiciliari non hanno lo scopo di individuare ogni minima criticità, né alcun difetto impercettibile o latente di un'abitazione. L'acquirente dovrebbe essere in grado di rilevare la maggior parte delle imperfezioni minori o visive senza il contributo di un professionista.

Tempistiche del sopralluogo domiciliare

In genere, chi intende acquistare un immobile si rivolge a un consulente domestico subito dopo la firma del compromesso e prima della stipula del contratto di compravendita vero e proprio. In ogni caso, prima di firmare il compromesso per l'acquisto, il potenziale acquirente dovrebbe assicurarsi che il contratto di compravendita preveda una clausola relativa al sopralluogo che imponga determinate responsabilità rispetto ai rilievi risultanti da un sopralluogo domiciliare effettuato da un professionista. Tale clausola dovrebbe specificare i termini degli impegni vincolanti reciproci fra le parti.

Selezione di un consulente domestico

Una buona fonte di riferimento per fornitori di sopralluoghi domiciliari sono amici, vicini o partner professionali o commerciali soddisfatti dei servizi di un consulente domestico. Inoltre, anche avvocati e mediatori possono raccomandare un buon consulente domestico. È possibile ottenere un elenco dei consulenti locali inserendo le parole chiave **sopralluogo domiciliare** e il **codice postale** della località in cui si desidera acquistare l'abitazione e/o effettuando una ricerca sul sito web della Division of Occupational Licensure (DOL - Divisione per la certificazione professionale) all'indirizzo www.mass.gov/dpl/boards/hi, o sfogliando le Pagine gialle, dove molti pubblicizzano la propria attività come "Servizio di sopralluogo degli edifici" o "Servizio di sopralluogo domiciliare".

I mediatori immobiliari e gli addetti che non siano incaricati e rappresentanti dell'acquirente non possono raccomandare direttamente una società di sopralluoghi domiciliari o un consulente domestico in particolare. I mediatori, tuttavia, possono assistere agli acquirenti nell'accesso alle informazioni sui consulenti domestici autorizzati.

Anche il proprietario attuale un immobile potrebbe voler richiedere un sopralluogo domiciliare per identificare eventuali problemi, soprattutto se ha intenzione di vendere la proprietà in un futuro prossimo.

Di seguito sono riportati ulteriori suggerimenti per la ricerca di un consulente domestico:

- A partire dal maggio 2001, i consulenti domestici devono essere autorizzati nel Commonwealth del Massachusetts. Prima dell'incarico di un consulente domestico occorre verificarne l'autorizzazione. Questo non deve confondere i consumatori, a cui spesso sono presentate "certificazioni" di consulenti domestici offerte o vendute da società commerciali o aziende di sopralluogo domiciliare, ottenute tramite corsi di formazione a domicilio o offerte da aziende di sopralluogo domiciliare che certificano i propri consulenti domestici. Poiché l'attività di sopralluogo domiciliare non è regolamentata nella maggior parte degli stati, chiunque può facilmente ottenere una certificazione. È possibile verificare le licenze di consulente domestico sul [sito Web](#) del Board of Registration of Home Inspectors (Consiglio per la registrazione dei consulenti domestici) chiamando il numero (617) 701-8600.
- L'azienda di sopralluogo domiciliare incaricata dovrebbe gradire la presenza del potenziale acquirente durante lo svolgimento del sopralluogo. Il consulente domestico dovrebbe mostrarsi disponibile a rispondere a tutte le domande dell'acquirente e a fornire una relazione verbale e scritta completa.

Chi incarica un consulente dovrebbe aver ragione di ritenere che l'azienda di sopralluogo domiciliare voglia mostrarsi aperta e rispondere, in futuro, a qualsiasi domanda sul contenuto della relazione sul sopralluogo domiciliare.

Durante il sopralluogo domiciliare

Anche se non è necessario, consigliamo all'acquirente di essere presente al sopralluogo. In questo modo, gli o le sarà possibile osservare il consulente, porre domande direttamente e ottenere una migliore comprensione delle condizioni della casa, come funzionano gli impianti e come effettuarne la manutenzione. L'acquirente sarà in grado di comprendere la relazione scritta più facilmente se avrà partecipato al sopralluogo.

È importante fornire accesso sicuro e illuminazione sufficiente per consentire al consulente di ispezionare la proprietà.

I consulenti devono fornire una relazione di valutazione scritta basata sugli standard di conformità ai sensi del 266 CMR 2.00-11.00

Al termine del sopralluogo domiciliare, l'acquirente deve essere ben informato delle condizioni dell'abitazione. La presenza di criticità visibili e apparenti dovrebbe essere riconosciuta, come anche eventuali necessità di riparazioni o la presenza di un rischio di danni nascosti, e se si raccomandano e/o impongono ulteriori ricerche.

Altre ispezioni e test da prendere in considerazione

Si raccomanda vivamente ai potenziali acquirenti di prendere in considerazione l'esecuzione delle seguenti ispezioni e/o test prima della firma del contratto di acquisto finale:

- Vernice al piombo, <http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/>
- Qualità dell'acqua (potabile?)
- Insetti che aggrediscono il legno, comprese le termiti.
- Qualità dell'aria, compresi i gas radon.
- Funghi, muffe e allergeni.

Alcuni consulenti domestici hanno le qualifiche per offrire questi servizi, che però non sono compresi in un sopralluogo domiciliare di base e andrebbero assegnati a professionisti qualificati autorizzati (di vostra scelta e nomina) nel relativo campo.

Presentazione di un reclamo

La maggior parte dei consulenti autorizzati agisce in modo professionale, tuttavia, la Division of Occupational Licensure (DOI - Divisione per la certificazione professionale) prenderà provvedimenti nei confronti dei soggetti autorizzati che operino contro le buone pratiche consolidate di competenza e integrità. In alcuni casi, clienti insoddisfatti decidono di presentare reclami; va tuttavia notato che l'insoddisfazione di per sé non giustifica accuse di incompetenza, né costituisce una base valida per l'avviamento di un'azione disciplinare.

In caso di reclamo fondato nei confronti di un consulente domiciliare, contattare per via telefonica o per iscritto l'Ufficio indagini della Divisione e richiedere un modulo di reclamo. L'Ufficio indagini della Divisione si trova al 1 Federal Street, Suite 0600, Boston, MA 02110. Il numero di telefono è 617-701-8756. È inoltre possibile scaricare il modulo di reclamo dal sito web della Divisione (www.mass.gov/dpl/).