

SCHEDA INFORMATIVA



UNA PUBBLICAZIONE DELLA DIVISIONE EDILIZIA
RESIDENZIALE E RINNOVAMENTO COMUNITARIO
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DELLE LOCAZIONI

16 Riscuotere il risarcimento degli addebiti eccessivi per appartamenti a canone stabilizzato di New York City

CONTENUTO

Questa scheda descrive il modo in cui i locatori possono usare la Legge sulla stabilizzazione delle locazioni per riscuotere risarcimenti per canoni eccessivi.

DEFINIZIONI

Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario (DHCR): La DHCR è l'agenzia dello Stato di New York che investe nella comunità, preserva e protegge l'edilizia sociale, e applica le leggi sul controllo e la stabilizzazione delle locazioni abitative.

Petizione per revisione amministrativa (PAR): La contestazione amministrativa di un ordine di un amministratore delle locazioni.

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

La Rent Stabilization Law offre agli inquilini due metodi diversi per riscuotere dai locatori il risarcimento di canoni eccessivi. Entrambi richiedono una ordinanza definitiva della DHCR di New York che stabilisca il canone di legge e una sanzione.

Termini	<ul style="list-style-type: none">• La sanzione prevista per l'addebito di canoni eccessivi è l'importo riscosso dal locatore che supera il canone di legge, oltre agli interessi o al risarcimento dei danni.
Procedura	<ul style="list-style-type: none">• I locatori o gli inquilini che non concordano con la decisione possono impugnare l'ordinanza dell'amministratore delle locazioni inviando una Petizione per revisione amministrativa (PAR) alla DHCR oppure al commissario che governa la PAR.• La presentazione puntuale di una petizione contro la decisione sull'addebito eccessivo non condiziona la sezione dell'ordinanza che adegua l'importo del canone di legge. L'inquilino può iniziare a pagare il canone inferiore con efficacia dalla prima data di pagamento del canone successiva alla pubblicazione dell'ordinanza.
Metodi	<ul style="list-style-type: none">• Metodo di detrazione: L'inquilino può detrarre fino al 20% dell'importo della sanzione dal canone mensile fino al rimborso totale della somma.• Metodo giudiziario: La pronuncia di una sentenza giudiziaria può determinare il pignoramento dell'immobile del locatore. Se il giudizio non è a favore del locatore, il pignoramento dell'immobile del locatore può essere effettuato da uno sceriffo conteale o cittadino.

SCHEDA INFORMATIVA



UNA PUBBLICAZIONE DELLA DIVISIONE EDILIZIA
RESIDENZIALE E RINNOVAMENTO COMUNITARIO
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DEGLI AFFITTI

16 Riscuotere il risarcimento degli addebiti eccessivi per appartamenti a canone stabilizzato di New York City

La Rent Stabilization Law offre due metodi alternativi che un inquilino può utilizzare per riscuotere da un locatore il risarcimento dei pagamenti in eccesso ordinato dalla DHCR. Un inquilino può iniziare a usare uno di questi metodi soltanto dopo che la DHCR ha emesso una ordinanza finale che stabilisce l'effettivo canone di legge e l'importo della sanzione.

La sanzione prevista per l'addebito di canoni eccessivi è l'importo riscosso dal locatore che supera il canone di legge, oltre agli interessi maturati o al risarcimento dei danni. Per i reclami presentati dalla data di approvazione dell'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA), ovvero il 14 giugno 2019 (incluso), nel caso di un addebito eccessivo intenzionale, la sanzione corrisponde al triplo dell'importo dell'addebito eccessivo per un periodo fino ai sei anni precedenti la presentazione del reclamo. Per i reclami presentati precedentemente all'HSTPA, la sanzione è pari al triplo dell'importo dell'addebito eccessivo (se intenzionale) a partire da due anni prima della presentazione del reclamo.

Una ordinanza finale è un ordine dell'Amministratore delle locazioni (Rent Administrator) che non è impugnato amministrativamente dalla presentazione di una Petizione per revisione amministrativa (Petition for Administrative Review, PAR) presso la DHCR oppure, se impugnato, è l'ordinanza emanata dal Commissario che decide l'esito della petizione PAR.

La presentazione di una PAR entro 35 giorni dall'ordinanza dell'Amministratore impedisce all'inquilino di riscuotere il risarcimento accordato fino alla pronuncia del Commissario sulla petizione PAR. In seguito all'emissione di una ordinanza PAR, la parte lesa può avviare un procedimento giudiziario sulla base dell'Articolo 78 (CPLR) che, in modo analogo, limiterà la capacità dell'inquilino di presentare l'ordinanza come una risoluzione (vedere il Metodo 2 sotto) finché la Corte non avrà pronunciato la propria decisione finale.

La presentazione puntuale di una PAR contro la decisione sull'addebito eccessivo dell'Amministratore non condiziona la sezione dell'ordinanza che adegua l'importo del canone di legge. Pertanto, salvo che il Commissario emetta specificamente una "ordinanza di sospensione" che ritarda l'adeguamento del canone, l'inquilino può iniziare a pagare il canone inferiore con efficacia dalla prima data di pagamento del canone successiva alla pubblicazione dell'ordinanza, anche se il locatore presenta una PAR.

Alla scadenza dei 35 giorni disponibili per la presentazione di una PAR, e qualora né il locatore né il conduttore presentino una PAR, il conduttore può riscuotere il risarcimento del canone non dovuto. L'inquilino può scegliere soltanto **uno** dei due metodi descritti sotto:

1. Metodo di detrazione

L'inquilino può detrarre fino al 20% dell'importo della sanzione dal canone mensile fino al rimborso totale della somma. Se il 20% della sanzione è superiore al canone mensile del conduttore, l'inquilino non deve pagare alcun canone fino al risarcimento dell'intero importo dovuto. Prima di esercitare tale opzione, l'inquilino che ha pagato il canone eccessivo deve attendere 35 giorni dall'emanazione dell'ordinanza dell'Amministratore. Come indicato sopra, durante questo periodo qualsiasi parte interessata dall'ordinanza può presentare una petizione PAR (modulo RAR-2 della DHCR) per contestare l'ordinanza. Se la petizione viene presentata, gli importi non dovuti non possono essere detratti dal canone finché l'esito della petizione PAR conferma l'addebito eccessivo e determina l'importo finale del risarcimento.

2. Metodo giudiziario

La pronuncia di una sentenza giudiziaria può determinare il pignoramento dell'immobile del locatore. Se il giudizio non è a favore del locatore, il pignoramento dell'immobile del locatore può essere effettuato da uno sceriffo conteale o cittadino. **Per avvalersi di questa opzione, la sanzione deve essere superiore a 1.000 dollari oppure, se inferiore, l'inquilino deve avere abbandonato l'appartamento. Con questa opzione, il conduttore deve anche attendere 35 giorni affinché scada il periodo per presentare la PAR.**

Se nessuna PAR viene presentata durante i termini da 35 giorni o dopo 60 giorni dalla risoluzione della PAR che stabilisce il risarcimento, e qualora nessun procedimento giudiziario sia avviato entro tali 60 giorni, il conduttore è tenuto a presentare al County Clerk locale il modulo RN-14 *Notice of Certification of Overcharge Penalties (Notifica delle sanzioni per canone eccessivo)* e il modulo RN-14.1 *Judgment Form* della DHCR. Prima che l'inquilino possa presentare questi moduli al County Clerk locale, deve per prima cosa inviare il modulo di notifica RN-14 alla Overcharge Case Intake Section della DHCR, all'indirizzo Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York, 11433. Il conduttore **non** deve inviare il modulo RN-14.1 Judgment Form alla DHCR. La DHCR certificherà che il locatore non ha presentato una petizione PAR o avviato un riesame giudiziario, oppure che tale procedimento si è concluso. La DHCR restituirà al conduttore la Notifica RN-14 compilata assieme a una copia certificata dell'ordinanza dell'amministratore e, se applicabile, una copia certificata dell'ordinanza PAR. L'inquilino deve poi compilare la dichiarazione giurata contenuta nella Notifica RN-14 indicando che nessuna porzione del risarcimento è stata **DETRATTA** dall'importo canone mensile (Metodo 1 sovrastante).

L'inquilino invia poi la Notifica, il modulo RN-14.1 e una copia certificata dell'ordinanza di pagamento all'ufficio del County Clerk della contea in cui l'immobile è situato. L'ufficio del County Clerk procede poi a depositare il giudizio.

Benché i locatori precedenti che hanno riscosso canoni eccessivi siano congiuntamente e gravemente responsabili per gli addebiti illeciti riscossi, il risarcimento di ogni addebito eccessivo, incluse le sanzioni riscosse a partire dal 1° aprile 1984, è di responsabilità del locatore attuale fatti salvi alcuni casi limitati, normalmente correlati alle vendite giudiziarie. In tali casi limitati, i locatori precedenti sono i soli responsabili dei canoni eccessivi che sono stati effettivamente riscossi. Per i reclami e gli addebiti eccessivi precedenti al 1° aprile 1984, i risarcimenti e le sanzioni ricadono sul locatore che ha riscosso i canoni eccessivi.

Per maggiori informazioni o assistenza, visitare l'Ufficio per le locazioni del proprio Distretto.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433

Lower Manhattan
25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601