

SCHEDA INFORMATIVA



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

18 Ricorso contro un ordine dell'amministratore dell'affitto: Petizione per revisione amministrativa (PAR)

Questa scheda informativa contiene informazioni generali su questo argomento e non sostituisce le indicazioni fornite sul retro del modulo di petizione per la revisione amministrativa (PAR), qualsiasi dichiarazione politica DHCR pertinente, pareri consultivi, bollettini operativi o requisiti delle leggi e dei codici di stabilizzazione degli affitti.

Un proprietario, un inquilino o un'altra parte del procedimento che desidera appellarsi a un ordine dell'amministratore degli affitti della DHCR può presentare una petizione per la revisione amministrativa (PAR) alla DHCR.

Requisiti di archiviazione

- **Depositato entro 35 giorni dalla data di emissione dell'ordine dell'amministratore dell'affitto e non dalla data ricevuta da nessuna delle parti. Non ci sono estensioni a questo requisito della data di deposito.** Tuttavia, i depositi PAR possono essere modificati come descritto nella sezione "**Modifica di un deposito PAR.**"
- Depositato su un *modulo di richiesta di riesame amministrativo (PAR)* (DHCR Form RAR-2) e compilato e firmato dal richiedente o da un rappresentante debitamente designato. È necessario allegare copie sufficienti del modulo PAR compilato, della documentazione di supporto e dell'ordinanza DHCR oggetto di ricorso. I proprietari che depositano PAR di ordinanze che interessano più inquilini devono includere un numero sufficiente di copie affinché la DHCR possa essere notificata a ciascun inquilino interessato. I proprietari sono inoltre tenuti a inviare un'etichetta postale autoadesiva larga 4 pollici e alta 1 pollice indirizzata a ciascun inquilino interessato, se sono presenti più inquilini.
- Specificare i presunti errori ed elencare i problemi in base ai quali l'ordine dovrebbe essere rivisto. L'ambito di revisione nel procedimento PAR è generalmente limitato ai fatti o alle prove presentati all'amministratore dell'affitto, che devono essere sollevati anche nel PAR. Se stai cercando di presentare nuovi fatti o prove sulla PAR, al fine di elaborare in modo più efficiente la tua PAR, tale materiale dovrebbe essere identificato con il motivo per cui ora dovrebbe essere accettato e rivisto.
- **Deve essere presentata di persona o per posta a Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.** Se la PAR viene consegnata a mano, deve pervenire entro il termine di deposito di 35 giorni. Se il PAR viene spedito per posta, deve essere timbrato entro il periodo di deposito richiesto. Se viene utilizzato un tassametro privato e la busta non ha un timbro postale ufficiale del servizio postale degli Stati Uniti, il PAR deve essere ricevuto da DHCR entro il periodo di tempo richiesto o deve essere accompagnato dalla prova che è stato spedito entro il periodo di tempo richiesto. Le PAR ricevute dopo il termine saranno annullate.
- Può essere depositato da due o più proprietari o inquilini (un PAR congiunto), dove almeno un motivo è comune a tutte le persone che lo depositano e deve essere verificato da ciascuna persona che vi aderisce. A discrezione del Commissario, la PAR può essere trattata come congiunta o in più, e due o più PAR che hanno almeno un motivo in comune possono essere consolidate.

Elaborazione di una PAR

- Al ricevimento della PAR, la DHCR la esamina per stabilire se sarà accettata, respinta o archiviata.
- Se la presentazione della PAR è proceduralmente viziata, comporterà l'emissione di un ordine di rigetto che fornisce alla parte che presenta il ricorso indicazioni su ciò che deve essere corretto e dà un termine per presentare una PAR corretta e completata.
- Una volta che una PAR è stata accettata per il deposito, una copia di una PAR compilata è notificata dalla DHCR alla controparte con un modulo che consente a ciascuna parte di rispondere alla DHCR entro un periodo di tempo specificato.
- DHCR può anche inviare altre risposte e osservazioni, con la possibilità di commentare, alle parti danneggiate, come giustificato. La DHCR esaminerà quindi tutte le comunicazioni, richiederà ulteriori informazioni se necessario ed emetterà una decisione sotto forma di ordine scritto firmato dal Vice Commissario.
- Laddove sia modificata una disposizione del Codice di stabilizzazione dell'affitto, oppure venga approvata o modificata una normativa applicabile mentre una PAR è in corso, la decisione deve conformarsi alla normativa o al codice nella forma esistente al momento dell'emissione dell'ordine dell'amministratore dell'affitto, a meno che la legge o il regolamento pertinente dichiarino diversamente. Si invita a fare riferimento ai regolamenti per ottenere una spiegazione più dettagliata di questa norma.
- A seconda della situazione in esame, l'ordine può essere una concessione, una concessione parziale, una risoluzione, un licenziamento o un rinvio all'amministratore dell'affitto.

Revisione giudiziaria

- L'ordinanza firmata dal Sostituto Commissario, una volta emessa, può essere ulteriormente impugnata da entrambe le parti, proponendo ricorso in giudizio ai sensi dell'art. 78 della legge sulla pratica civile e le norme che richiedono il riesame giuridico del caso. Al momento del riesame, la Corte Suprema dello Stato di New York può confermare o respingere l'ordinanza PAR in tutto o in parte. La Corte può anche rinviare l'ordinanza PAR alla DHCR per un'ulteriore elaborazione. **Il termine per il deposito in giudizio del presente "procedimento ex art. 78" è di 60 giorni dalla data di emissione dell'ordinanza del Sostituto Commissario.** Un avviso di petizione deve essere notificato al DHCR, Counsel's Office, 641 Lexington Avenue, New York, New York 10022 e all'ufficio del procuratore generale dello Stato di New York. Si consiglia di consultare un avvocato in uno studio privato prima di procedere.

Modifica di un deposito PAR

- In generale, ci sono due tipi di emendamenti, un emendamento di diritto e un emendamento per giusta causa dimostrata.
- Un esempio comune di emendamento di diritto è quando il richiedente ha presentato una richiesta di accesso ai record/FOIL per esaminare il fascicolo del caso Rent Administrator, mentre il termine di 35 giorni per depositare il PAR è in corso. In questa situazione, la PAR deve essere depositata entro il termine di 35 giorni e deve includere una dichiarazione secondo cui è in corso una richiesta di accesso ai record/FOIL e dichiarare inoltre che una volta che il file è stato esaminato, una presentazione modificata sarà presentata al DHCR. Una copia della richiesta di accesso agli atti/FOIL deve essere allegata al PAR.
- Esempi comuni di buona causa mostrati includono l'assunzione di un avvocato dopo il deposito PAR iniziale, per correggere errori o prove scoperte di recente che non avrebbero potuto essere ragionevolmente offerte in precedenza. Questo tipo di modifica deve essere presentata per iscritto al Direttore PAR.
- Se una parte richiede una proroga del termine per presentare una risposta, questa deve essere presentata per iscritto e specificare il motivo della richiesta della proroga.
- **Per una discussione più dettagliata su questo argomento, si prega di fare riferimento al parere consultivo DHCR 92-1, Modifiche, supplementi, estensioni e riarchiviazione delle PAR.**

Effetti di una dichiarazione PAR sugli affitti rettificati/stabiliti negli ordini dell'amministratore degli affitti

- In generale, un deposito PAR (che non è respinto dal DHCR) ha l'effetto di sospendere (congelare) la parte retroattiva (passata) dell'adeguamento del canone ma non quella prospettica (in corso).

Esempio 1

La signora Smith riceve un ordine di riduzione dell'affitto per diminuzione dei servizi emesso da un amministratore degli affitti DHCR il 15 giugno 2021, che ha una data di entrata in vigore precedente (retroattiva) del 1° febbraio 2021. Il proprietario fa appello contro la decisione e presenta un PAR. Il 1° luglio 2021, la sig.ra Smith ha diritto alla parte prevista dell'ordine di riduzione dell'affitto e può pagare un affitto ridotto da un adeguamento delle linee guida. Non ha invece diritto al relativo rimborso, retroattivamente al 1° febbraio 2021. Se la PAR del proprietario viene concessa, la signora Smith dovrà al proprietario qualsiasi riduzione dell'affitto precedentemente applicata. Se il PAR del proprietario viene negato, il proprietario dovrà alla signora Smith gli adeguamenti/rimborsi retroattivi dell'affitto.

Esempio 2

Il 10 agosto 2021, il signor Jones riceve un ordine di sovrapprezzo dell'affitto emesso da un amministratore degli affitti della DHCR, che riduce l'affitto legale da \$ 1.800 a \$ 1.500 e ordina un rimborso di \$ 10.000 per i sovraccarichi precedentemente riscossi. Il proprietario presenta ricorso contro la decisione e presenta un PAR. Il 1° settembre 2021, il signor Jones ha diritto alla parte potenziale dell'ordine di sovrapprezzo e può pagare l'affitto legale appena stabilito di \$ 1.500. Tuttavia, non ha il diritto di riscuotere la parte retroattiva dell'ordine, che è il rimborso di \$ 10.000. Se la PAR del proprietario viene concessa, il Sig. Jones dovrà al proprietario qualsiasi adeguamento dell'affitto precedentemente effettuato. Se il PAR del proprietario viene negato, il proprietario dovrà al Sig. Jones l'adeguamento/rimborso retroattivo dell'affitto.

Fonti:

Codice di stabilizzazione dell'affitto della città di New York
Regolamento sulla protezione degli inquilini
Parere consultivo della DHCR 92-1
Bollettino operativo della DHCR 90-1

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