



30 Diritti di successione

Per gli appartamenti dello Stato di New York a canone stabilizzato o controllato, i “familiari” dell’inquilino possono avere diritto al rinnovo della locazione con canone stabilizzato o alla protezione contro lo sfratto per appartamenti a canone controllato, qualora l’inquilino muoia o abbandoni definitivamente l’immobile. Per la definizione del termine “familiare”, consultare la sezione “Familiare - Definizione del termine” di questa Scheda informativa.

Un familiare ha diritto al rinnovo della locazione o alla protezione contro lo sfratto se ha dimorato nell’immobile come residente primario durante i due (2) anni immediatamente precedenti al decesso dell’inquilino o al suo abbandono definitivo dell’immobile. Si dovrà ritenere che l’inquilino abbia abbandonato definitivamente l’appartamento quando abbia definitivamente cessato di risiedervi. La prosecuzione del pagamento dell’affitto da parte dell’inquilino o la sottoscrizione di rinnovi del contratto di locazione non precluderanno al familiare la facoltà di richiedere la conduzione dell’immobile. Il familiare può anche avere diritto al rinnovo del contratto o alla protezione contro lo sfratto se ha dimorato nell’immobile con l’inquilino dall’inizio della conduzione o della relazione con lui. Se il familiare che sta tentando di stabilire i diritti di successione è una persona anziana o disabile, allora il periodo minimo di residenza congiunta è ridotto a un (1) anno.

Familiare - Definizione del termine

Il termine “familiare” è definito alternativamente come marito, moglie, figlio, figlia, figliastro, figliastra, padre, madre, patrigno, matrigna, fratello, sorella, nonno, nonna, nipote (m./f.), suocero, suocera, genero, genera del conduttore o del residente permanente.

La definizione di “familiare” include anche qualsiasi individuo che viva con il conduttore o qualsiasi residente primario che alloggi permanentemente nella sistemazione abitativa e sia in grado di dimostrare di essere legato emotivamente e finanziariamente al conduttore.

I seguenti aspetti devono essere considerati per stabilire se l’impegno e l’interdipendenza di natura emotiva e finanziaria siano in essere tra l’inquilino e tale altra persona:

- a) durata della relazione;
- b) condivisione o dipendenza reciproca per il pagamento dei costi domestici e familiari e/o delle altre spese quotidiane;
- c) condivisione delle risorse finanziarie come documentato, tra l’altro, dalla cointestazione di conti bancari, patrimoni personali e immobiliari, carte di credito e obbligazioni debitorie, o dalla condivisione del reddito familiare per finalità legate alla ricezione di prestazioni sociali, ecc.;
- d) conduzione di attività familiari, come partecipare insieme a funzioni, festività e celebrazioni, attività sociali e ricreative, ecc.;

- e) formalizzazione di responsabilità, volontà e obblighi legali reciproci tramite mezzi quali: esecuzione testamentaria, nomina reciproca come esecutore e/o beneficiario, concessione reciproca di procure e/o autorizzazione reciproca ad assumere decisioni sanitarie per l'altra persona, stipula di un contratto di relazione personale, dichiarazione della relazione domestica, oppure ricezione di prestazioni sociali a nome dell'altra persona; ecc.;
- f) descrizione di se stessi come familiari ad altri parenti, amici, membri della comunità o di istituzioni religiose, o alla società in genere, tramite le proprie parole o azioni;
- g) conduzione regolare di attività familiari, come prendersi cura dei familiari del proprio coniuge e/o fare affidamento reciproco per le attività familiari;
- h) l'esibizione di qualsiasi altro comportamento, accordo o atto che dimostri l'intenzione di essere emotivamente impegnati a creare una relazione a lungo termine.

Questa determinazione non è limitata a un singolo fattore, e le prove di eventuali relazioni sessuali tra tali persone non saranno richieste o considerate in nessuna circostanza.

“Conduttore” si riferisce a ogni persona citata su un contratto di locazione o affitto che sia obbligata a pagare il canone per l'utilizzo dell'immobile a uso abitativo o abbia il diritto di occupare l'immobile a uso abitativo.

“Residente permanente” indica le persone che hanno alloggiato continuativamente in sistemazioni situate in alberghi usate come residenze primarie per almeno sei mesi, oppure persone che alloggiano in alberghi ai sensi di un contratto di locazione.

Persona disabile

“Persona disabile” indica una persona che abbia una invalidità causata da condizioni anatomiche, fisiologiche o psicologiche, escluse la dipendenza da alcol e sostanze controllate o la ludodipendenza, che sia dimostrabile tramite tecniche cliniche e diagnostiche di laboratorio accettate, e che limiti sostanzialmente una o più delle attività vitali di tale persona.

Persona anziana

“Persona anziana” indica una persona di età pari o superiore a 62 anni.

Requisiti per il periodo minimo di residenza

Il periodo minimo di residenza non sarà reputato interrotto da qualsiasi periodo in cui il “familiare” si trasferisce temporaneamente perché:

- a) deve prestare attivamente servizio militare;
- b) è iscritto come studente a tempo pieno;
- c) non risiede nella sistemazione abitativa ai sensi di una ordinanza di una corte che non coinvolge alcun termine o disposizione contrattuale né qualsiasi base giuridica prevista dalla Real Property Actions and Proceedings Law (RPA);

- d) il trasferimento temporaneo è richiesto dal suo datore di lavoro;
- e) viene ricoverato per ricevere trattamenti sanitari; oppure
- f) può addurre altre motivazioni ragionevoli sottoponendole all'accertamento della DHCR.

Avvalendosi del modulo DHCR RA-23.5, “Notifica al locatore da parte del familiare residente con il conduttore citato che potrebbe esercitare diritti di successione e/o protezione contro lo sfratto”, l'inquilino può notificare in qualsiasi momento al locatore i nomi di tutte le persone (diverse dal conduttore) che risiedono nell'appartamento. Oppure il locatore può, in ogni momento ma non più di una volta ogni dodici mesi, richiedere al conduttore i nomi di tutte queste altre persone.

I nomi di tali persone devono essere corredati dalle seguenti informazioni:

- a) l'eventuale qualifica della persona come “familiare”, come definito sopra;
- b) l'eventuale diritto di tale persona a essere citata come un conduttore su un contratto di rinnovo o a ottenere la protezione contro lo sfratto alla scadenza del periodo minimo di residenza pertinente;
- c) la data di inizio della residenza primaria di tale persona con il conduttore; e
- d) l'eventuale qualifica della persona come “anziana” o “disabile”, come definito sopra.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code (Codice di stabilizzazione delle locazioni di New York City)
Tenant Protection Regulations (Regolamenti sulla protezione del conduttore)

New York City Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto di New York City)

New York State Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto dello Stato di New York)

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