

SCHEDA INFORMATIVA



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

N. 5 Contratti per immobili liberi a canone stabilizzato

CONTENUTO

Questa scheda descrive cosa attendersi quando un appartamento a canone stabilizzato viene affittato per la prima volta.

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.

Migliorie ai singoli appartamenti (IAI): Se un locatore installa un nuovo apparecchio o effettua una miglioria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone.

Rilevanti migliorie di capitale (MCI): Miglioramenti effettuati in tutto l'edificio, come finestre e soffitti.

Stabilizzazione del canone: Regole che forniscono agli inquilini protezioni che si estendono oltre la limitazione degli aumenti del canone. I conduttori hanno diritto a ottenere i servizi necessari e il rinnovo della locazione, e non possono essere sfrattati salvo nei casi contenuti dalla Legge. L'inquilino può scegliere una durata di uno o due anni per il contratto di locazione.

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

Quando un appartamento a canone stabilizzato viene concesso in locazione per la prima volta, il locatore e l'inquilino firmano un "contratto di locazione". Tale atto costituisce un contratto stipulato tra il locatore e il conduttore, che stabilisce i termini e le condizioni della locazione. Questi includono la durata del contratto di locazione, i diritti e gli obblighi del conduttore e del proprietario.

Procedura	<ul style="list-style-type: none">• La Rent Stabilization Law concede al nuovo inquilino (denominato anche "conduttore di immobile libero") di scegliere tra la durata annuale o biennale del contratto.• L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019, in vigore dal 14 giugno 2019, impedisce ai proprietari di deregolamentare gli immobili quando gli inquilini se ne vanno.• L'HSTPA ha abrogato il tasso di legge e non permette ai comitati RGB di definire un tasso separato per le locazioni di immobili liberi.
Motivi degli aumenti del canone	<ul style="list-style-type: none">• Il locatore può avere diritto ad aumenti del canone per interventi IAI e MCI effettuati in appartamenti liberi.
Altre regole:	<ul style="list-style-type: none">• Gli aumenti del canone non possono essere riscossi per gli immobili liberi se sono in vigore ordinanze della DHCR che impongono di diminuire il canone per la riduzione dei servizi.• Se un appartamento è o diventa libero mentre la domanda MCI del locatore è in attesa di approvazione, il locatore deve notificare gli interventi pianificati a tutti gli inquilini entranti.

Sito internet: www.hcr.ny.gov

SCHEDA INFORMATIVA



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

5 Contratti per immobili liberi a canone stabilizzato

Quando una persona prende per la prima volta in affitto un appartamento a canone stabilizzato, il proprietario e il conduttore sottoscrivono un contratto di locazione per immobile libero. Questo documento scritto è un contratto stipulato tra il locatore e il conduttore che indica le condizioni della locazione, tra cui la sua durata, e i diritti e i doveri del conduttore e del proprietario. La Rent Stabilization Law accorda al nuovo inquilino (denominato anche conduttore di immobile libero) la possibilità di scegliere tra la durata annuale o biennale del contratto.

L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019, con efficacia dal 14 giugno 2019, ha abrogato il tasso di legge e non permette al Rent Guidelines Board di definire un tasso separato per le locazioni di immobili liberi. Le modifiche ai regolamenti sulle locazioni in vigore dall'8 novembre 2023 chiariscono ulteriormente che gli adeguamenti da linee guida sulle locazioni di durata annuale o biennale del Rent Guidelines Board saranno applicabili sia alle locazioni di immobili liberi che ai rinnovi di locazione. Nel caso di locazione di immobile libero, non è possibile aggiungere più di un adeguamento da linea guida per anno di calendario. Gli adeguamenti da linea guida sui rinnovi di locazioni sono soggetti al limite di un adeguamento da linea guida nello stesso anno di linea guida. Un anno di linea guida decorre dal 1° ottobre e termina il successivo 30 settembre. Anche gli aumenti per Rilevanti miglorie di capitale (MCI) e per Miglorie al singolo appartamento (IAI) possono essere aggiunti al canone. I tassi guida recenti per le locazioni si trovano nella Scheda informativa 26 della DHCR.

Congiuntamente al contratto, il conduttore deve ricevere un Supplemento/Postilla al contratto di locazione a canone stabilizzato (Rider/Addenda) in cui si spiega come è stato calcolato il canone e si dichiara che gli eventuali aumenti sono conformi alla Legge e al Codice sulla stabilizzazione delle locazioni. Il Supplemento/Postilla al contratto di locazione di immobile libero compilato dal locatore deve contenere i dettagli relativi a calcoli dell'aumento del canone per miglorie al singolo appartamento (IAI). Il Supplemento deve inoltre contenere un avviso che notifichi al conduttore dell'immobile libero il suo diritto di chiedere al proprietario la documentazione che chiarisca e giustifichi l'aumento IAI, al momento del perfezionamento del contratto o entro 60 giorni dal suo perfezionamento.

A partire dal 15 dicembre 2022, la Sezione 610 della Legge finanziaria sugli alloggi privati (PHFL) consente ai proprietari di alloggi a prezzi accessibili di riscuotere affitti effettivi superiori a quelli legali, se sono soddisfatte le due seguenti condizioni: un'agenzia statale o municipale o un'altra parte designata dalla legge deve rilasciare un'approvazione specifica in un accordo normativo, nuovo o modificato, e un programma governativo fornisce assistenza per l'affitto dell'appartamento. Per maggiori dettagli, consultare l'avviso RA-LR3 del DHCR. Spesso l'assistenza all'affitto può essere fornita ai proprietari senza un accordo normativo statale o municipale generale per lo sviluppo. Inoltre, un accordo normativo può non autorizzare specificamente questi affitti più alti in relazione a tutti o ad alcuni tipi di assistenza all'affitto. Nessuna di queste circostanze stabilisce che si possa applicare un affitto effettivo superiore a quello stabilizzato per legge. I proprietari devono essere consapevoli del fatto che, ad esempio, i voucher FHEPS o i voucher di scelta abitativa individuale della sezione 8 non sempre valgono per un affitto effettivamente più alto.

In altre situazioni, si potrebbero adottare metodi diversi per fissare i canoni di locazione degli immobili liberi.

1. Se un appartamento era libero o temporaneamente esente alla data di riferimento base e per uno o più anni precedenti a tale data, il proprietario può avere diritto ai seguenti aumenti del canone di locazione: aumenti biennali successivi del canone, in base alla linea guida per ogni ulteriore biennio in cui l'appartamento è rimasto libero, dal momento in cui l'ultimo conduttore a canone stabilizzato ha lasciato l'immobile fino alla sottoscrizione del contratto di locazione in oggetto; ogni altro aumento legittimo, ad esempio

per Rilevanti miglierie di capitale (MCI) e per eventuali Miglierie al singolo appartamento (IAI) apportate prima dell'ingresso del conduttore in oggetto.

2. Laddove un proprietario trasformi in immobile a uso abitativo uno spazio in precedenza destinato a usi non residenziali, la DHCR potrebbe rilevare l'inesistenza dell'immobile a uso abitativo risultante alla data di riferimento base applicabile. Tale rilevazione potrebbe attribuire al proprietario il diritto di addebitare un canone di mercato o "iniziale", fatte salve le limitazioni delle linee guida in relazione a futuri adeguamenti del canone.
3. Quando due appartamenti, di cui almeno uno sia a canone stabilizzato, vengono uniti per creare un nuovo appartamento, il nuovo appartamento risultante è a canone stabilizzato e l'affitto legale relativo a tale appartamento è la somma dei canoni dei due appartamenti all'origine. Dopo un aumento o una riduzione delle dimensioni di un appartamento, il primo canone dovrà essere aumentato o ridotto secondo la stessa percentuale della modifica delle dimensioni.

Laddove un locatore installi un nuovo apparecchio o effettui una miglieria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento del canone per miglierie al singolo appartamento (IAI). Il consenso scritto per la miglieria e l'aumento del canone non è richiesto per gli appartamenti liberi, ma l'HSTPA richiede che la DHCR sia notificata tramite un modulo rilasciato dalla Divisione stessa.

In conformità all'HSTPA, per gli edifici con 35 unità o meno, l'importo dell'aumento del canone per miglierie IAI è limitato a 1/168° del costo della miglieria. In conformità all'HSTPA, per gli edifici con più di 35 unità, l'importo dell'aumento del canone per miglierie IAI è limitato a 1/180° del costo della miglieria.

Soltanto tre aumenti IAI possono essere ottenuti in un periodo di 15 anni, e i costi totali delle miglierie idonee a essere incluse nel calcolo dell'aumento del canone non possono superare i 15.000 \$.

In base agli emendamenti al Codice sulle locazioni del 2014, non è possibile riscuotere gli aumenti del canone per locazioni di immobili liberi se è in vigore una ordinanza della DHCR che impone di ridurre il canone per diminuzione dei servizi.

Con decorrenza dal 30 agosto 2010, a New York City, ai sensi della Sezione 27-2018.1 del NYC Housing Maintenance Code (Codice sulla manutenzione degli immobili residenziali di New York City), il proprietario deve fornire a ogni conduttore che stipula un contratto per un immobile libero una notifica, rilasciata dalla DHCR, in cui si riporta la cronologia dei casi di infestazione da cimice dei letti nell'anno precedente. La DHCR ha diffuso la comunicazione DBB-N, Notice To Tenant Disclosure Of Bedbug Infestation History (Notifica della cronologia delle infestazioni da cimice dei letti). Per i conduttori di immobili liberi non soggetti a stabilizzazione, tale comunicazione (DBB-N) deve essere notificata al conduttore. Nel caso di conduttori di immobili liberi a canone stabilizzato, la DHCR prescriverà che tale comunicazione (DBB-N) sia allegata al Supplemento del contratto di locazione in regime di stabilizzazione del canone e sia notificata, insieme al supplemento e a una copia del contratto per immobile libero, al nuovo conduttore. Se il conduttore non avrà ricevuto una completa Cronologia dei casi di infestazione da cimice dei letti, potrà presentare reclamo con il modulo DBB-NO Reclamo per omessa notifica della cronologia delle infestazioni da cimice dei letti (Tenant's Complaint of Owner's Failure to Disclose Bedbug Infestation History).

Se un appartamento è libero o diventa libero mentre si attende la definizione da parte della DHCR riguardo a una richiesta di aumento del canone per Rilevanti miglierie di capitale (MCI), il locatore deve informare l'eventuale inquilino entrante circa il fondamento della richiesta già presentata e il futuro aumento dell'affitto qualora la richiesta MCI venga approvata. L'omessa comunicazione di un aumento del canone previsto determinerà la mancata approvazione di aumenti MCI per tale appartamento per la durata della locazione dell'immobile libero. Il proprietario che esiga tali aumenti senza aver effettuato tale comunicazione subirà sanzioni per addebito eccessivo.

È ritenuta soddisfacente la clausola di comunicazione MCI che, all'interno di un contratto per immobile libero, recita: "È stata presentata una richiesta di aumento del canone di locazione per rilevante miglieria di capitale, iscritta nel registro delle pratiche da definire al N. _____ della DHCR, sulla base delle seguenti opere _____. Se la DHCR emanerà un'ordinanza di concessione dell'aumento del canone di locazione, il canone previsto nel presente contratto sarà aumentato di conseguenza".

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