

This document has been translated from the English language to the Italian language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

Questo documento è stato tradotto dalla lingua inglese alla lingua italiana. Questa traduzione è fornita esclusivamente come una guida per il modulo in inglese corrispondente, e non è destinata a sostituire l'uso del modulo in lingua originale.

L'Office of Rent Administration (ORA) ha tradotto questo documento per assistere gli utenti con una padronanza limitata della lingua inglese. Notare che la traduzione è stata realizzata da un fornitore dell'Office of General Services.

L'Ufficio ORA non garantisce o assicura l'accuratezza della traduzione.



Stato di New York
Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario
Ufficio per l'amministrazione delle locazioni
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street
Jamaica, New York 11433
Sito internet: www.hcr.ny.gov

Ultima revisione: settembre 2019

Emergency Tenant Protection Act (ETPA)

SUPPLEMENTO al contratto di locazione in regime di stabilizzazione

IL MANCATO INSERIMENTO DI UNA COPIA DI QUESTO SUPPLEMENTO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PUÒ DETERMINARE AMMENDE O ALTRE SANZIONI

INFORMATIVA

Questo Supplemento e questa Informativa devono essere allegati a tutti i contratti per immobili liberi o di rinnovo per appartamenti a canone stabilizzato. Questo Supplemento è stato redatto ai sensi della Sezione 8630(a) dell'E.T.P.A.

Questo Supplemento deve essere stampato con caratteri più grandi di quelli del contratto di locazione cui è allegato. Questo testo deve essere riportato in grassetto sulla prima pagina del contratto: **"IL SUPPLEMENTO ALLEGATO DESCRIVE I DIRITTI E I DOVERI DEI CONDUTTORI E DEI LOCATORI AI SENSI DELL'EMERGENCY TENANT PROTECTION ACT"**.

Questo Supplemento è stato aggiornato in base alle modifiche introdotte dall'Housing Stability and Tenant Protection Act del 2019.

Sezione 1 (per i rinnovi delle locazioni, non completare la Sezione 1, andare alla Sezione 2)

Se la Casella A è spuntata, il locatore **DEVE** dimostrare il modo in cui il canone indicato in tale contratto per immobile libero è stato calcolato rispetto all'importo del canone di legge precedente, compilando la seguente tabella. Il locatore non ha diritto di applicare un canone superiore al canone di legge.

QUALSIASI IMPORTO SUPERIORE AL CANONE DI LEGGE DEVE ESSERE COERENTE CON GLI ADEGUAMENTI PERMESSI DAL RENT GUIDELINES BOARD E DAI REGOLAMENTI SULLA PROTEZIONE DEI CONDUTTORI (TPR).

CALCOLO DEL CANONE PER IMMOBILE LIBERO

Stato dell'appartamento e ultimo conduttore. Il locatore deve spuntare e compilare le caselle opportune - (A), (B), (C), o (D). (Una sola scelta.)

(A) Il canone di questo appartamento era stabilizzato quando l'ultimo inquilino se n'è andato.

Indirizzo: _____ X _____ N. app. _____ X _____

1. Canone di legge precedente \$ _____ X _____

2. Aumento guida per locazione da (1) o (2) anni. Cerchiarne uno. (X %) \$ _____ X _____
(Nota: un aumento guida può essere applicato soltanto una volta l'anno)

3. Migliorie al singolo appartamento (IAI)

Per riscuotere l'aumento del canone per migliorie IAI, lei **DEVE** compilare l'elenco sottostante e scrivere l'aumento nella **Riga 3-G** (sotto).

Richiesta di documentazione del conduttore

Spunti la casella se desidera richiedere in questa sede, al locatore, le copie della documentazione (come bollette, fatture, assegni cancellati, ecc.) che chiarisce e giustifica i costi delle migliorie al singolo appartamento indicate in questo Supplemento. Se non le richiede ora, ha il diritto di richiedere la documentazione entro 60 giorni dal perfezionamento del contratto tramite posta certificata, e il locatore deve fornire la documentazione entro 30 giorni tramite posta certificata o consegna di persona con ricevuta di ritorno dell'inquilino. (Vedere la Sezione 3, Disposizione 4 del Supplemento, "Altri aumenti del canone, Migliorie al singolo appartamento").

Migliorie al singolo appartamento (IAI)

NOTA: Prima di compilare questa sezione, consultare le limitazioni IAI descritte nella Sez. 3, Disposizione 4 del presente.

Elementi

3-A. Ristrutturazione del bagno (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Ristrutturazione completa (se è spuntato, non spuntare gli elementi individuali sottostanti)

OPPURE

Elementi individuali (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Lavandino
 Doccia
 Toilette
 Vasca da bagno
 Tubazioni
 Armadietti
 Toiletta
 Pavimenti e/o mattonelle dei muri
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-A.** _____ X

3-A. Ristrutturazione della cucina (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Ristrutturazione completa (se è spuntato, non spuntare gli elementi individuali sottostanti)

OPPURE

Elementi individuali (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Lavabo
 Fornelli
 Frigorifero
 Lavastoviglie
 Armadietti
 Tubazioni
 Pavimenti e/o mattonelle dei muri
 Bancone
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-B.** _____ X

3-C. Altro (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Porte
 Finestre
 Radiatori
 Lampade illuminazione
 Lavori elettrici
 Cartongesso
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-C.** _____ X

3-D. Costo totale componenti e manodopera (somma di 3-A, 3-B e 3-C) **3-D.** _____ X

3-E. Costo totale componenti e manodopera per aumenti IAI riscossi dal 14/6/19 (escluso 3-D) **3-E.** _____ X

3-F. Calcolare l'aumento IAI consentito per questa installazione: \$ 15.000 – 3-E **3-F.** _____ X

3-G. Aumento IAI totale (1/168° o 1/180° della Riga 3-D o della Riga 3-F, SE INFERIORE) **3-G.** _____ X

Nota: 1/168° se l'edificio ha 35 unità o meno. 1/180° se l'edificio ha più di 35 unità.

4. Nuovo canone di legge (somma di 1, 2 e 3-G)	\$ <u> X </u>	
4A. Canone preferenziale* (se applicato)	\$ <u> X </u>	\$ <u> X </u> (inserire 4 o 4A)
5. Maggiorazioni per condizionatore d'aria:	\$ <u> X </u>	
6. Maggiorazioni per elettrodomestici (lavatrice, asciugatrice, lavastoviglie installata dall'inquilino)	\$ <u> X </u>	
7. Addebiti per servizi ausiliari (p. es. garage)	\$ <u> X </u>	
8. Altro (specificare <u> X </u>)	\$ <u> X </u>	
9. Pagamento totale del nuovo inquilino	\$ <u> X </u>	

*Se si applica un "canone preferenziale", leggere la Disposizione 17 di questo Supplemento.

- (B) Il canone di questo appartamento era controllato quando l'ultimo inquilino se n'è andato. Questo inquilino è il primo conduttore con canone stabilizzato, e il canone concordato e indicato nel contratto a cui questo Supplemento è allegato è pari a \$ X . Il locatore è autorizzato ad addebitare un canone a prezzo di mercato al primo conduttore con canone stabilizzato. Il primo canone addebitato al primo conduttore con canone stabilizzato diventa il canone di legge iniziale dell'appartamento in regime di stabilizzazione. Tuttavia, se il conduttore ha motivo di ritenere che tale canone sia superiore al valore equo di mercato del canone, può presentare un "Reclamo per equo valore di mercato del canone" presso la DHCR. Il locatore è tenuto a notificare al conduttore, tramite il modulo RR-1 della DHCR, tale diritto di ricorso. La notifica deve essere inviata tramite posta certificata. Il conduttore ha 90 giorni per presentare il reclamo dopo l'invio tramite posta certificata di tale notifica. Altrimenti, il canone indicato sul modulo di registrazione diventa il canone di legge iniziale.
- (C) Il canone di questo appartamento è un canone iniziale o ristrutturato disciplinato da un programma governativo. (Specificare il programma X) \$ X
- (D) Altro X \$ X

Sezione 2 – Da compilare per locazioni di immobili liberi e rinnovi di locazioni

Supplemento per le sistemazioni abitative:

 X

 X

(Indirizzo e numero di appartamento delle sistemazioni abitative per esteso)

Data inizio locazione: X

Data fine locazione: X

Data del contratto: X

Il conduttore citato in questo contratto di locazione riconosce la ricezione contemporanea del Supplemento sovrastante per le sistemazioni abitative indicate.

 X
Nome per esteso del conduttore

 X
Firma e data

Subordinatamente alle sanzioni previste dalla legislazione vigente, il proprietario della sistemazione abitativa in oggetto certifica che il Supplemento di cui sopra è fornito al conduttore contestualmente alla stipula del contratto, e che le informazioni fornite dal locatore sono vere e accurate per quanto risulta dalla sua documentazione.

 X
Nome per esteso del proprietario o del suo agente

 X
Firma e data

INTRODUZIONE:

Questo Supplemento è pubblicato dalla Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario dello Stato di New York (DHCR) ai sensi dell'Emergency Tenant Protection Act (ETPA) e delle Tenant Protection Regulations (TPR). In genere notifica ai conduttori e ai locatori i propri diritti e doveri basilari ai sensi dei regolamenti TPR.

Questo Supplemento non contiene tutte le norme applicabili agli appartamenti a canone stabilizzato. È solo a fini di informazione, e le sue disposizioni non integrano né modificano il contratto di locazione. Tuttavia, deve essere allegato al contratto. Inoltre non sostituisce né modifica sezioni più precise o complete dell'ETPA, dei regolamenti TPR o di qualsiasi ordinanza del DHCR o del Rent Guidelines Board (RGB) a cui questa locazione sia sottoposta. Il locatore deve rispettare tutte le leggi statali, federali e locali pertinenti sulle pari opportunità abitative e la discriminazione.

L'Allegato riporta le organizzazioni che possono fornire assistenza ai conduttori e ai locatori che vogliono rivolgere domande o sporgere reclamo sulle sezioni di questo Supplemento.

Gli inquilini devono conservare una copia di questo Supplemento e di qualsiasi contratto di locazione stipulato, leggendo attentamente il riassunto degli aumenti di legge del canone. Qualsiasi inquilino che ritenga che il canone addebitato possa essere illegittimo può richiedere una cronologia delle locazioni del proprio appartamento alla DHCR (www.hcr.ny.gov). Una volta consultata la cronologia, il conduttore può prendere la decisione informata di inviare il modulo RA-89 "Reclamo del conduttore per il canone e/o altri addebiti eccessivi di un appartamento a canone stabilizzato".

1. RINNOVI DELLE LOCAZIONI

Il locatore ha diritto ad aumentare il canone quando un conduttore rinnova una locazione. Ogni anno, con efficacia dal 1° ottobre, il Rent Guidelines Board (Comitato per la disciplina delle locazioni, RGB) stabilisce la percentuale dell'aumento massimo ammissibile rispetto al precedente canone al 30 settembre per le locazioni che iniziano durante l'anno in cui i tassi guida sono in vigore. La data di inizio della locazione determina quale tasso guida applicare.

Le ordinanze per le linee guida definiscono gli aumenti per le locazioni rinnovate. Il conduttore che rinnova la locazione può scegliere la durata del canone. Sono previste percentuali differenti per gli aumenti delle locazioni da uno o due anni. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 26.

2. LOCAZIONI DI IMMOBILI LIBERI

Il locatore ha diritto ad aumentare il precedente canone di legge regolamentato quando un nuovo inquilino sottoscrive un contratto di locazione per la prima volta; questo è noto come locazione di immobile libero ("vacancy lease"). Il conduttore può scegliere tra il canone da uno o due anni. L'aumento ammissibile è definito dal Rent Guidelines Board (RGB) locale. Tuttavia, un solo aumento proposto dal Comitato RGB può essere applicato ogni anno. Anche gli aumenti per Rilevanti miglie di capitale (MCI) e per Miglie al singolo appartamento (IAI) possono essere aggiunti al canone.

3. CAPARRE DI GARANZIA

Un locatore può riscuotere una caparra di garanzia non superiore a un mese di canone. Quando il canone viene aumentato, il locatore può applicare una maggiorazione per allineare l'importo della caparra con l'intero importo del canone aumentato a cui ha diritto. Se viene addebitato un canone preferenziale, l'importo della caparra riscossa non può essere superiore a quello del canone preferenziale.

Il deposito di garanzia deve essere conservato dal locatore in un conto fruttifero presso una banca dello Stato di New York. Il conduttore ha la facoltà di applicare l'interesse sul canone, lasciando l'interesse in banca oppure ricevendolo annualmente. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 9.

4. ALTRI AUMENTI DEL CANONE

Oltre agli aumenti guida, il canone può essere permanentemente aumentato sulla base di quanto segue:

- (A) **Migliorie al singolo appartamento (IAI)** – Laddove un locatore installi un nuovo apparecchio o effetti una miglie a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone. Il consenso scritto dell'inquilino alla miglie e all'aumento del canone è richiesto soltanto se l'appartamento è occupato da un conduttore. Non è richiesto per gli appartamenti liberi.

Per gli edifici con 35 unità o meno, l'importo dell'aumento è limitato a 1/168° del costo della miglie.
Per gli edifici con più di 35 unità, l'importo dell'aumento è limitato a 1/180° del costo della miglie.

Soltanto tre aumenti IAI possono essere ottenuti in un periodo di 15 anni, e i costi totali delle migliorie che sono idonee a essere incluse nel calcolo dell'aumento del canone non possono superare i 15.000 \$. I lavori devono essere svolti da un appaltatore accreditato e la proprietà congiunta da parte dell'appaltatore e del locatore è proibita. L'appartamento deve essere libero e privo di qualsiasi violazione rischiosa e immediatamente pericolosa non risolta. Il consenso scritto dell'inquilino deve essere ottenuto tramite un modulo della DHCR. Una versione tradotta nelle 6 lingue più parlate al di fuori dell'inglese sarà resa disponibile sul sito internet della DHCR. I locatori sono tenuti a conservare la documentazione di supporto e le fotografie per tutte le installazioni IAI. Queste, a partire dal 14 giugno 2020, saranno accettate e archiviate dalla DHCR in formato elettronico. L'aumento del canone per migliorie IAI è temporaneo e deve essere rimosso dal canone entro 30 anni, e il canone legale deve essere adeguato in tale momento sulla base degli aumenti previsti dalle linee guida che sono stati in precedenza cumulati in un canone che includeva l'aumento IAI.

Il Supplemento al contratto di locazione per immobile libero offerto all'inquilino notifica a quest'ultimo il diritto di richiedere al locatore di inviare, tramite posta certificata, la documentazione di supporto per la miglioria al singolo appartamento al momento in cui il contratto viene offerto o entro 60 giorni dal perfezionamento dello stesso. Il locatore deve fornire tale documentazione entro 30 giorni da tale richiesta, di persona o tramite posta certificata. Qualora il conduttore non riceva tale documentazione, può presentare il modulo ETPA RA-90 "Reclamo del conduttore per omesso rinnovo della locazione e/o invio di copia del contratto firmato da parte del locatore" per ricevere una ordinanza della DHCR che impartisca l'invio della documentazione di supporto IAI. (Vedere la Sezione 1 del Supplemento, Migliorie al singolo appartamento.)

Gli aumenti del canone per migliorie IAI non possono essere riscossi se è in vigore una ordinanza della DHCR con data di efficacia precedente che impone di ridurre il canone per diminuzione dei servizi. Diventa esigibile a posteriori alla data di efficacia dell'ordinanza della DHCR che ripristina la locazione.

(B) Rilevanti migliorie di capitale (MCI) – Il locatore può aumentare il canone per recuperare il costo di rilevanti migliorie di capitale in tutto l'immobile, come la sostituzione di una caldaia o delle tubazioni. Gli aumenti del canone per rilevanti migliorie di capitale non sono permessi negli edifici che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato. Il locatore deve presentare domanda alla DHCR e tutta la documentazione di supporto viene esaminata.

La DHCR può emettere un'ordinanza di rifiuto dell'aumento oppure di autorizzazione parziale o totale, notificandola al locatore e a tutti gli inquilini dell'edificio. L'aumento del canone approvato dall'ordinanza della DHCR è esigibile a posteriori il primo giorno del primo mese 60 giorni dopo la data dell'ordinanza. Non sono previsti aumenti retroattivi del canone. La riscossione dell'aumento è limitata a un tetto annuo progressivo al 2%. Il limite al 2% si applica anche agli aumenti MCI non ancora riscossi che sono stati approvati a partire dal 14 giugno 2012. Al termine della locazione, l'importo residuo dell'aumento può essere aggiunto al canone di legge. Negli immobili con 35 unità o meno, il costo è ammortizzato su 12 anni. Negli immobili con più di 35 unità, il costo è ammortizzato su 12 anni e mezzo. L'edificio deve essere libero e privo di qualsiasi violazione rischiosa e immediatamente pericolosa non risolta. L'aumento del canone per migliorie MCI è temporaneo e deve essere rimosso dal canone entro 30 anni, e il canone legale deve essere adeguato in tale momento sulla base degli aumenti previsti dalle linee guida che sono stati in precedenza cumulati in un canone che includeva l'aumento MCI.

Le domande MCI in sospenso devono essere indicate nei contratti di locazione per immobili liberi.

(C) Indigenza – Un locatore può richiedere l'aumento del canone di qualsiasi appartamento stabilizzato sulla base dell'indigenza quando:

1. il canone non è sufficiente per consentire al locatore di mantenere approssimativamente lo stesso reddito netto annuo medio per un periodo di tre anni attuale, rapportato al reddito netto annuo prevalente in media dal 1968 al 1970, o durante i primi tre anni di utilizzo se l'edificio è stato completato dopo il 1968, oppure durante i primi tre anni di proprietà dell'immobile da parte del locatore, se quest'ultimo non può ottenere le documentazioni per il periodo 1968-1970; oppure
2. laddove il reddito da locazione lordo annuo non superi le spese operative annuali di un importo pari ad almeno il 5% di tale reddito lordo.

Qualora una richiesta di aumento per rilevanti migliorie di capitale o indigenza sia accolta, il locatore può addebitare l'aumento durante una locazione già iniziata soltanto se il contratto contiene una clausola che lo autorizza specificamente a farlo.

5. REGISTRAZIONE DEL CANONE

(A) Iniziale

Un proprietario deve registrare il canone e i servizi degli appartamenti presso la DHCR quando l'edificio viene sottoposto per la prima volta alla Legge RSL, in ottemperanza a ogni accordo regolamentare e/o programma di agevolazione fiscale pertinente.

(B) Annuale

La registrazione annuale deve essere depositata presso la DHCR non prima del 1° aprile di ogni anno. Quando presenta la registrazione, il locatore deve fornirne copia a ogni inquilino.

(C) Sanzioni

La mancata registrazione può determinare sanzioni, riduzioni del canone e altri provvedimenti previsti dalla Legge.

6. RINNOVI DELLE LOCAZIONI

Il conduttore ha diritto al rinnovo della locazione, con alcune eccezioni (vedere la Disposizione 10 del Supplemento, “Casi in cui il locatore può rifiutare il rinnovo di una locazione”).

Almeno 90 e non più di 120 giorni prima della scadenza di una locazione, il locatore deve innanzitutto firmare e datare il contratto di rinnovo RTP-8 ETPA e inviarlo tramite posta certificata all'inquilino. Tale notifica deve anche consentire al conduttore di scegliere la locazione da uno o due anni con gli aumenti guida ammissibili. Una volta ricevuta la notifica, l'inquilino ha sempre 60 giorni per accettare l'offerta del locatore e restituirla tramite posta certificata.

Qualsiasi contratto di rinnovo della locazione, a eccezione dell'importo e della durata del canone, deve prevedere gli stessi termini e condizioni del contratto scaduto, e una copia interamente perfezionata dello stesso deve essere inviata all'inquilino entro 30 giorni dalla ricezione da parte del locatore del contratto di rinnovo o del modulo di rinnovo sottoscritto dall'inquilino. Se il locatore non restituisce una copia di tale modulo di rinnovo della locazione all'inquilino entro 30 giorni dalla ricezione del contratto di rinnovo firmato da quest'ultimo, il conduttore è responsabile per il pagamento del canone della nuova locazione e può presentare un “Reclamo del conduttore per omesso rinnovo della locazione e/o invio di copia del contratto firmato” (Modulo ETPA RA-90). La DHCR è tenuta a ordinare al locatore di inviare la copia del modulo o contratto di rinnovo. Se il locatore non risponde entro 20 giorni a tale ordinanza, non è autorizzato a riscuotere l'aumento guida del canone fino a quando il contratto o il modulo sarà inviato.

La legge proibisce ai locatori di richiedere ai conduttori di immobili a canone stabilizzato di richiedere dati sullo stato di immigrazione o numeri di previdenza sociale come condizione per il rinnovo del contratto. (Per maggiori dettagli sui diritti degli inquilini nati all'estero, vedere la Scheda informativa 45).

Se un inquilino desidera proseguire la sua conduzione dopo la scadenza del contratto, non è autorizzato a rifiutare di stipulare un contratto di rinnovo opportunamente redatto. Se l'inquilino rifiuta di firmare un contratto di rinnovo, potrebbe subire un procedimento di sfratto.

Un locatore può inserire le seguenti clausole in un contratto di rinnovo anche se tali clausole non erano presenti nel contratto di locazione precedente:

- (A) il canone può essere adeguato dal locatore sulla base delle ordinanze del Rent Guidelines Board o della DHCR;
- (B) se il locatore o il contratto permette il subaffitto o la cessione, il locatore può addebitare un corrispettivo per il subaffittuario o cessionario, a condizione che si tratti di un rinnovo della locazione. Tuttavia, tale corrispettivo per il subaffitto può essere addebitato anche se tale clausola non è riportata nel contratto di rinnovo. (Il subaffitto è trattato nella Disposizione 9 di questo Supplemento);
- (C) disposizioni in materia di aumento del canone autorizzato ai sensi della Sezione 423 della Real Property Tax Law: è possibile aggiungere una clausola che prevede un aumento del canone annuo o con altra cadenza rispetto al canone di legge qualora ciò sia autorizzato dalla Sezione 423 della Real Property Tax Law.

7. DIRITTI DI SUCCESSIONE DELLE LOCAZIONI RINNOVATE

Qualora l'inquilino abbia abbandonato completamente l'appartamento quando il contratto di rinnovo viene offerto, i familiari che hanno vissuto con lui nell'appartamento come residenti primari per almeno due anni immediatamente prima di tale sgombero totale (un anno per i familiari che sono anziani o disabili), oppure dall'inizio della conduzione o della relazione, se inferiore a tali periodi, hanno diritto al rinnovo della locazione.

Il termine “familiari” include moglie, figlio, figlia, figliastro, figliastra, padre, madre, patrigno, matrigna, fratello, sorella, nonno, nonna, nipote (m./f.), suocero, suocera, genero, genera del conduttore.

I “familiari” possono anche includere ogni altra persona che viva con il conduttore come residente primario dell'immobile e sia legata e impegnata emotivamente e finanziariamente verso il conduttore. Gli esempi delle prove considerate per stabilire se tale legame e impegno emotivo e finanziario sussista sono definiti nei Regolamenti TPR (Tenant Protection Regulations). I diritti di successione del canone di rinnovo sono affrontati anche nella Scheda informativa 30.

8. SERVIZI

La notifica scritta al locatore o all'agente immobiliare deve essere presentata ma **NON** è richiesta prima di presentare reclamo alla DHCR per diminuzione dei servizi. I locatori che non hanno ricevuto la notifica scritta preventiva dagli inquilini avranno, a ogni modo, tempo aggiuntivo per rispondere ai reclami depositati alla DHCR. I reclami basati sull'assenza di riscaldamento o acqua calda devono essere accompagnati da una relazione dell'ente cittadino opportuno.

Le condizioni di emergenza non richiedono la notifica scritta preventiva. Queste includono senza limitazioni: ordine di evacuazione (notifica di 5 giorni), incendio (5 giorni), acqua assente in tutto l'immobile, toilette guasta, soffitti o mura collassati o collassanti, pavimento collassante, riscaldamento/acqua calda assente in tutto l'immobile (violazione richiesta), serratura principale rotta o guasta, nessun ascensore funzionante, elettricità assente in tutto l'immobile, finestre antincendio guaste, perdite di acqua (a cascata, elettrodomestici a contatto), finestre rotte (non crepate), uscite antincendio inutilizzabili, condizionatore d'aria guasto (stagione estiva). I reclami depositati con i moduli opportuni della DHCR che citano una qualsiasi di queste condizioni di emergenza saranno trattati come prioritari ed elaborati il prima possibile. **Si raccomanda agli inquilini di usare un modulo DHCR separato per ogni condizione problematica non inclusa in questo elenco.**

Alcune condizioni, esemplificate nei Regolamenti TPR (Tenant Protection Regulations), hanno un impatto minimo sugli inquilini, non condizionano l'uso e il godimento dell'immobile, e possono essere presenti nonostante la regolare manutenzione dei servizi. Tali condizioni non determinano il mancato assolvimento dell'obbligo di mantenere i servizi. Il periodo durante il quale un servizio contestato non è stato fornito senza reclamo può essere considerato per stabilire se una condizione sia "de minimis". Nella fattispecie, il fatto che 4 anni o più siano trascorsi viene considerato una prova presuntiva che tale condizione sia de minimis.

L'importo di ogni riduzione del canone ordinata dalla DHCR deve essere decurtato di qualsiasi credito, ribasso o compenso ricevuto ai sensi della Sezione 235-b della Real Property Law ("Garanzia di abitabilità") che sia correlato a una o più condizioni menzionate nell'ordinanza della DHCR. Per maggiori informazioni, vedere le Schede informative 3, 14 e 37.

9. SUBAFFITTO E CESSIONE

Il conduttore ha il diritto di subaffittare il suo appartamento anche se tale subaffitto è proibito dal contratto, a condizione che l'inquilino ottemperi rigorosamente alle disposizioni della Sezione 226-b della Real Property Law. I conduttori che non assolvono questo obbligo possono subire procedimenti di sfratto. L'ottemperanza alla Sezione 226-b non è stabilita dalla DHCR ma bensì da una corte competente. Se un conduttore che ha firmato un contratto di rinnovo subaffitta il proprio appartamento, il locatore può aumentare temporaneamente il canone sulla base dell'ultimo adeguamento dei tassi guida, anche se il locatore ha applicato l'adeguamento guida per aumentare il canone nei dodici mesi precedenti. Questo addebito può essere trasferito al subaffittuario. Tuttavia, al termine del subaffitto, il canone di legge regolamentato deve essere ripristinato all'importo del canone di legge senza tale aumento temporaneo. L'aumento del canone corrisponde all'importo previsto dal Comitato RGB che era vigente quando la locazione dell'inquilino è iniziata, e diventa efficace quando il subaffitto ha inizio.

Un inquilino che subaffitta il proprio appartamento è autorizzato ad addebitare al subaffittuario il canone lecito ai sensi dell'ETPA, e può applicare una maggiorazione del 10% solo se l'appartamento è interamente arredato con arredi del conduttore. Qualora il conduttore addebiti al subaffittuario qualsiasi somma superiore a tale maggiorazione e all'aumento per subaffitto, se applicabile, il conduttore sarà tenuto a pagare al subaffittuario una sanzione pari a tre volte tale addebito eccessivo, oltre a interessi e spese legali. Il conduttore può inoltre subire un procedimento di sfratto.

Cessione delle locazioni

Tramite una cessione, un inquilino trasferisce tutta la parte residua della propria locazione a un'altra persona (il cessionario) e rinuncia al proprio diritto di occupare l'appartamento.

A sensi della Sezione 226-b della Real Property Law, i conduttori non possono cedere le proprie locazioni senza il consenso scritto del locatore, salvo che il contratto preveda esplicitamente altrimenti. Se il locatore autorizza la cessione della locazione, può aumentare il canone come se il cessionario stesse stipulando un nuovo contratto di locazione per un immobile libero. Tale aumento deve essere aggiunto al canone di legge di tutti i successivi contratti di rinnovo.

I locatori non sono tenuti a dimostrare il fondamento ragionevole del rifiuto di accettare la cessione. Tuttavia, se il locatore rifiuta irragionevolmente la cessione, è obbligato a sciogliere il contratto se il conduttore ne richiede l'estinzione con un preavviso di 30 giorni.

Se il locatore rifiuta di accettare una cessione e può addurre giustificazioni ragionevoli per la sua scelta, l'inquilino non può procedere alla cessione e il locatore non è tenuto a sciogliere il contratto di locazione. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 7.

10. CASI IN CUI IL LOCATORE PUÒ RIFIUTARE IL RINNOVO DI UN CONTRATTO

Nella misura in cui paga il canone legittimo a cui il locatore ha diritto, il conduttore ha diritto a restare nell'appartamento, fatti salvi i casi specifici trattati nell'ETPA e nei Regolamenti TPR. Il locatore non ha diritto di molestare un inquilino tenendo intenzionalmente una condotta finalizzata a costringerlo a cambiare appartamento.

Questo è un elenco non esaustivo dei criteri dello sfratto:

Senza il consenso della DHCR, il locatore può rifiutare di rinnovare un contratto e avviare un procedimento di sfratto presso un tribunale civile alla scadenza della locazione, sulla base di uno qualsiasi di questi criteri:

- (A) l'inquilino rifiuta di firmare un contratto di rinnovo redatto correttamente offertogli dal locatore;
- (B) l'inquilino non occupa l'appartamento come propria residenza primaria. Il locatore deve notificare per iscritto al conduttore, almeno 90 e non oltre 120 giorni prima della scadenza della locazione, la propria intenzione di non rinnovare il contratto.

Con il consenso della DHCR, il locatore può rifiutare di rinnovare un contratto sulla base di uno qualsiasi di questi criteri:

- (A) il locatore tenta in buona fede di riprendere possesso dell'appartamento al fine di demolire l'edificio e costruirne uno nuovo; oppure
- (B) il locatore richiede il proprio uso personale dell'appartamento o del terreno in relazione alle attività di una azienda da lui posseduta o diretta.

Il conduttore deve ricevere copia della domanda presentata dal locatore e ha il diritto di opporsi. Se la richiesta del locatore è accolta, quest'ultimo può avviare un procedimento di sfratto presso un tribunale civile.

11. SFRATTO DURANTE I TERMINI DELLA LOCAZIONE

Il locatore può avviare un'azione civile per sfrattare un conduttore durante i termini della locazione ai sensi delle disposizioni dell'ETPA e dei Regolamenti TPR.

Questo è un elenco non esaustivo dei criteri dello sfratto:

- (A) il canone non viene pagato;
- (B) un obbligo fondamentale della conduzione è violato;
- (C) vengono commesse o permesse molestie;
- (D) l'appartamento viene usato o occupato illegalmente;
- (E) l'inquilino ha irragionevolmente impedito al locatore di accedere all'immobile al fine di apportare le necessarie riparazioni o migliorie richieste dalla legge o autorizzate dalla DHCR, oppure di effettuare ispezioni o visite. Il conduttore deve essere notificato con almeno 5 giorni di preavviso di tali ispezioni o visite, che devono essere programmate quando sia più conveniente per entrambi, per consentire all'inquilino di essere presente. L'inquilino non può essere obbligato a consentire l'accesso per lo svolgimento di ispezioni o visite qualora tale richiesta possa violare il contratto di locazione.

Gli inquilini sono avvisati che causare violazioni delle norme per la salute, la sicurezza e l'igiene degli immobili abitativi, o consentire tali violazioni da parte di un familiare, del nucleo familiare o di un ospite, può costituire fondamento per una azione legale avviata dal proprietario.

12. AMMINISTRAZIONE COOPERATIVA E CONDOMINIALE

Gli inquilini che non acquistano i propri appartamenti nel quadro di piani di conversione senza sfratto continuano a essere tutelati dalla stabilizzazione del canone. Le conversioni sono regolamentate dal Procuratore generale dello Stato di New York. Ogni piano di conversione cooperativa o condominiale accettato dall'Ufficio del Procuratore generale deve includere informazioni specifiche sui diritti e le tutele degli inquilini. Un opuscolo informativo che tratta in generale della conversione è disponibile presso l'Ufficio del Procuratore legale dello Stato di New York.

13. PROGRAMMA DI ESENZIONE DALL'AUMENTO DEL CANONE PER ANZIANI E DISABILI

Gli inquilini o i loro coniugi di età pari o superiore a 62 anni o disabili, e il cui reddito del nucleo abitativo non superi il livello stabilito, possono avere diritto a una esenzione dall'aumento guida del canone, dagli aumenti per indigenza, dagli aumenti per rilevanti migliorie di capitale, e dagli aumenti per conversioni dei contatori elettrici approvate dalla DHCR. Tale esenzione è valida solo per la porzione dell'aumento che determina il superamento, da parte del canone dell'inquilino, di un terzo del reddito netto del nucleo abitativo, e non lo è invece per gli aumenti dovuti a nuovi servizi o attrezzature dell'appartamento. Le domande riguardo al programma Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) e al programma Disability Rent Increase Exemption (DRIE) possono essere rivolte alla Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario (DHCR).

Quando un anziano o una persona disabile ottiene una esenzione dall'aumento del canone, il locatore può ottenere dall'amministrazione locale un credito d'imposta immobiliare pari all'esenzione del conduttore. Senza pregiudicare quanto precede, un anziano o un disabile che riceve una esenzione dall'aumento del canone è comunque tenuto a versare un mese di canone come caparra. Per maggiori informazioni, vedere le Schede informative 20 e 21.

14. CASI SPECIALI ED ECCEZIONI

Alcune norme specifiche in materia di canoni stabilizzati e servizi necessari potrebbero essere valide per gli edifici di nuova costruzione soggetti ad accordi di regolamentazione e/o beneficiari di agevolazioni o esenzioni fiscali, e per edifici che sono riabilitati nell'ambito di programmi statali o federali di finanziamento e assicurazione dei mutui ipotecari o voucher di progetto. L'ente governativo responsabile che stabilisce i canoni di legge iniziali può anche definire i canoni preferenziali. Le norme citate in questo Supplemento non si applicano necessariamente agli appartamenti a canone stabilizzato situati in alberghi, né alle sistemazioni abitative permanenti con servizi appaltati dal governo per soggetti vulnerabili o persone disabili che sono o erano senza dimora o a rischio di diventarlo.

15. MAGGIORAZIONI PER CONDIZIONATORI D'ARIA

I locatori sono autorizzati a riscuotere maggiorazioni dai conduttori a canone stabilizzato per l'uso dei condizionatori d'aria. La DHCR pubblica annualmente un Bollettino operativo per stabilire le maggiorazioni di legge annue. Una maggiorazione viene stabilita per gli inquilini di edifici in cui l'elettricità è inclusa nel canone. Un'altra maggiorazione è prevista per i conduttori che pagano separatamente i costi dell'elettricità. Tali maggiorazioni non possono essere incluse nel canone di legge regolamentato. Consultare il Bollettino operativo 84-4 e la Scheda informativa 27).

16. MAGGIORAZIONI PER LAVATRICI, ASCIUGATRICI E LAVASTOVIGLIE INSTALLATE DAL CONDUTTORE

Fatto salvo quanto diversamente previsto dal contratto, i locatori non sono tenuti a consentire agli inquilini di installare lavatrici, asciugatrici o lavastoviglie. Laddove un inquilino richieda il permesso di installare tali elettrodomestici tramite posa permanente o installazione portatile e tale richiesta sia accolta dal locatore, quest'ultimo può addebitare uno o più maggiorazioni. La DHCR pubblica aggiornamenti periodici con un Bollettino operativo che definisce le maggiorazioni previste per lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie. Una serie di maggiorazioni viene stabilita per gli inquilini di edifici in cui l'elettricità è inclusa nel canone. Un'altra serie è prevista per i conduttori che pagano separatamente i costi dell'elettricità. Tali maggiorazioni non possono essere incluse nel canone. (Vedere il Bollettino operativo 2005-1).

17. CANONE PREFERENZIALE

Si definisce canone di locazione preferenziale un affitto accettato dal proprietario in misura inferiore al canone regolamentato che potrebbe riscuotere in termini di legge. Il canone di legge regolamentato deve essere indicato nel contratto di locazione e in tutti i successivi contratti di rinnovo affinché sia preservato. L'HSTPA, con efficacia dal 14 giugno 2019, benché continui a consentire l'applicazione del canone preferenziale e di quello di legge quando il canone viene rinnovato, richiede anche che ogni canone preferenziale riscosso continui a essere offerto al rinnovo della locazione. L'aumento del canone applicabile al rinnovo di una locazione con canone preferenziale deve essere definito aggiungendo l'aumento guida pertinente al canone preferenziale. Il canone di legge non può essere riscosso fino a quando l'appartamento viene sgomberato, e può essere offerto al prossimo nuovo inquilino a condizione che sia il canone di legge che il canone preferenziale siano indicati nel contratto iniziale che include il canone preferenziale, e su ogni contratto successivo che offre il canone preferenziale fino alla fine della conduzione. Le eccezioni a questi obblighi possono applicarsi ai canoni preferenziali stabiliti da accordi di regolamentazione.

18. ACCESSIBILITÀ LINGUISTICA

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyete kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan) 에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form) 도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

19. COMMISSIONI

I locatori possono addebitare alcune commissioni agli inquilini separatamente dal canone dell'appartamento. Tuttavia, nessun tipo di corrispettivo può essere considerato una parte integrante del canone di legge o preferenziale, né esservi aggiunto al fine di calcolare gli aumenti per il rinnovo della locazione.

Commissioni lecite:

Commissioni per pagamenti tardivi, laddove una clausola del contratto di locazione iniziale consenta di addebitarle entro una data specifica e l'importo delle commissioni non sia superiore a 50 dollari o al 5% del canone mensile riscosso attualmente, se inferiore. I canoni preferenziali, noti anche come "locazioni a scadenza", che prevedono la rescissione del contratto di locazione in caso di pagamento tardivo del canone, non sono ammessi.

Le commissioni lecite possono essere rimosse soltanto dietro ordine di un giudice.

Commissioni ragionevoli per la verifica delle credenziali dell'inquilino, che non possono superare l'importo di 20 \$ per inquilino sottoposto a verifica.

Le commissioni per le protezioni alle finestre (10 \$ per protezione) sono descritte nella Scheda informativa 25.

I corrispettivi per allarmi antincendio, rilevatori di monossido di carbonio e di gas naturali sono stabiliti dagli enti locali.

Addebiti/diritti effettivamente pagati per fondi insufficienti per verifiche del credito dell'inquilino non andate a buon fine (assegni respinti), se previsti nel contratto originale.

Commissioni imposte da enti governativi con autorità di vigilanza in ottemperanza a un accordo normativo.

I corrispettivi per condizionatori d'aria e lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie installate dall'inquilino sono descritti nel Bollettino operativo 84-4 e nel Bollettino 2005-1 della DHCR.

Commissioni per contatori e altri servizi per gli impianti. Le commissioni per i contatori sono descritte nel Bollettino operativo 2014-1 della DHCR.

Commissioni illecite:

Commissioni per la verifica delle credenziali di inquilini che stanno occupando attualmente l'immobile.

Le commissioni non possono essere addebitate per la verifica delle credenziali di un potenziale coinquilino o di un altro membro della famiglia.

Le caparre per gli animali domestici o i corrispettivi per i servizi per animali violano il Fair Housing Act. È proibito l'addebito di commissioni per condizionatori d'aria installati dal locatore.

Sono proibite le commissioni per i danni, le riparazioni di qualsiasi tipo incluse quelle per la rimozione di violazioni di norme locali, la tinteggiatura, la pulizia, e le altre commissioni non approvate o superiori agli importi consentiti dalle normative statali o locali per le locazioni. Notare che l'inappropriatezza dell'imposizione di tali commissioni non impedisce necessariamente al locatore di perseguire indipendentemente altri rimedi legali per danni o condotte inopportune.

La tariffa da 20 \$ che il locatore deve pagare all'amministrazione locale per ogni appartamento stabilizzato non può essere addebitata al conduttore come una commissione.

Gli inquilini cui sono state addebitate commissioni o maggiorazioni che ritengono essere illegittime o intempestive hanno il diritto di presentare un reclamo per canone eccessivo usando il modulo RA-89 della DHCR e/o di avviare azioni legali.

Allegato

Alcuni enti che possono offrire assistenza

New York State Division of Housing and Community Renewal (Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario, DHCR)

La DHCR è una agenzia statale autorizzata ad amministrare le leggi sulle locazioni. Gli inquilini possono contattare la DHCR tramite il sito internet www.hcr.ny.gov oppure visitando il nostro Ufficio relazioni con il pubblico.

Procuratore generale dello Stato di New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Consumer Frauds and Protection Bureau

- Indaga e ingiunge le pratiche commerciali illecite o fraudolente, inclusi l'addebito di canoni eccessivi e la gestione indebita delle caparre riscosse dai locatori.

Real Estate Financing Bureau

- Amministra e applica le leggi che disciplinano le conversioni cooperative e condominiali. Indaga sui reclami degli inquilini di immobili convertiti in edifici ad amministrazione cooperativa o condominiale riguardo questioni di divulgazione impropria, molestia e disinformazione.

Numerose agenzie di New York City, come NYC Housing Preservation and Development, possono essere contattate al 311.

La DHCR ha approvato questo modulo e la dimensione del carattere tipografico in conformità con la sezione 2522.5(c) del Codice RSC.