



Stato di New York
 Divisione Edilizia residenziale e Rinnovamento comunitario (DHCR)
 Ufficio per l'amministrazione delle locazioni

Bollettino operativo 2016-1 AGGIORNATO (3 febbraio 2020)

MIGLIORIE AI SINGOLI APPARTAMENTI (IAI)

PANORAMICA

Questo bollettino operativo viene aggiornato per riflettere le modifiche della legge sulle locazioni introdotte dall'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019 in relazione alle miglorie ai singoli appartamenti (IAI).

Per le IAI i cui lavori sono iniziati a decorrere dalla data della ratifica dell'HSTPA, il 14 giugno 2019, i proprietari sono tenuti a presentare un Modulo di notifica, le fotografie dell'immobile prima e dopo l'intervento, e un Modulo di consenso informato del conduttore, descritto in questo documento.

Questo Bollettino descrive ai locatori e ai conduttori degli appartamenti a canone controllato e stabilizzato, sia a New York City che nel resto dello Stato, le modalità secondo cui la DHCR esaminerà le installazioni IAI in caso di reclami per canoni eccessivi o qualora siano avviate indagini sulle miglorie IAI. Ai sensi della Sezione 2522.4(a) (1) del Codice di stabilizzazione delle locazioni, della Sezione 2502.4(a)(4) dei Regolamenti sulla protezione dei conduttori, della Sezione 2202.4 dei Regolamenti sulle locazioni e gli sfratti di NYC, e della Sezione 2102.3 dei Regolamenti sulle locazioni e gli sfratti dello Stato di New York, i locatori hanno diritto a un aumento del canone per le IAI qualora gli spazi abitativi o i servizi forniti dal locatore siano stati incrementati significativamente, delle miglorie siano state effettuate nell'immobile, o dei nuovi elementi d'arredo siano stati forniti dal locatore. Questo Bollettino descrive i criteri che saranno usati per valutare la dichiarazione dei costi sostenuti per i lavori, presentata dal locatore alla DHCR, nel caso di reclami per canoni eccessivi o di indagini di altra natura.

Ai sensi dell'HSTPA, relativamente agli aumenti del canone per miglorie IAI verificabili con efficacia dal 14 giugno 2019, per edifici che contengono 35 unità o meno, l'aumento autorizzato del canone regolamentato di legge è pari a $1/168^{\circ}$ dei costi totali sostenuti dal proprietario. Per gli aumenti IAI relativi a edifici con più di 35 appartamenti, l'aumento autorizzato è pari a $1/180^{\circ}$ dei costi totali delle miglorie. Tali aumenti sono temporanei, e devono essere rimossi dal canone regolamentato di legge 30 anni dopo la data in cui l'aumento entra in vigore, incluso ogni aumento concesso dal Comitato RGB. Gli aumenti per miglorie IAI sono basati sui costi totali verificati delle miglorie e comprendono i costi di installazione, ma escludono gli addebiti finanziari e qualsiasi spesa superiore ai costi ragionevoli stabiliti dalla DHCR. I costi totali dei locatori sono limitati all'importo di 15.000 US\$ (quindicimila dollari), che può essere speso per non più di tre miglorie per singoli appartamenti individuali su un periodo di quindici anni.

Questo documento viene ripubblicato solamente a fini informativi.

Il documento originale, che contiene le firme di autorizzazione, è conservato dall'Office of Rent Administration della DHCR.

Se le IAI sono state completate prima del 14 giugno 2019, e l'aumento del canone per tali IAI è divenuto efficace prima del 14 giugno 2019, tali IAI sono sottoposte alla legge vigente prima della ratifica dell'HSTPA. Per le IAI i cui lavori sono iniziati dopo il 14 giugno 2019, e per cui l'aumento del canone è entrato in vigore dopo il 14 giugno 2019, l'aumento del canone è basato sulle nuove formule di ammortizzazione dell'HSTPA e sulle relative limitazioni. Se una IAI è stata completata prima del 14 giugno 2019, ma il relativo aumento del canone è entrato in vigore dopo il 14 giugno 2019, l'aumento del canone per migliorie IAI è basato sulle nuove formule di ammortizzazione HSTPA, ma la limitazione da 15.000 \$ e/o il requisito delle 3 installazioni su un periodo di 15 anni non sono considerati. Quanto segue si applica alle locazioni offerte o sottoscritte prima del 14 giugno 2019, ma vigenti dal 14 giugno 2019 o successivamente, che hanno fatto riferimento alla vecchia formula di ammortizzazione. I locatori devono, entro 150 giorni dalla data di questo Bollettino operativo, fornire ai propri inquilini un contratto di locazione aggiornato, oltre a qualsiasi risarcimento che sia necessario in base al ricalcolo della formula di ammortizzazione e del canone di legge.

L'HSTPA prescrive inoltre che, qualora un locatore debba assumere un libero professionista e pianifichi di calcolare i costi di installazione correlati da addebitare al conduttore, tale professionista sia accreditato. Non è prevista la condivisione della proprietà tra il locatore e tale libero professionista o collaboratore. Inoltre, il proprietario deve correggere qualsiasi e tutte le violazioni pericolose o immediatamente pericolose dello Uniform Fire Prevention and Building Code (Uniform Code), del New York City Fire Code, o dei codici di New York City in materia di manutenzione di edifici e abitazioni che sono pertinenti per il suo immobile.

I proprietari di appartamenti sottoposti alla stabilizzazione o al controllo della locazione devono inviare elettronicamente il modulo RN-19N del DHCR INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION (Migliorie ai singoli appartamenti: Notifica) per le migliorie IAI completate in appartamenti liberi o occupati. Il Modulo di notifica deve essere corredato delle fotografie dell'immobile prima e dopo l'intervento. Questa Notifica, e le relative fotografie, saranno incluse nel fascicolo di registrazione del canone degli appartamenti a canone stabilizzato, e nel fascicolo del canone massimo di riferimento dell'edificio degli appartamenti a canone controllato. Ai sensi dell'HSTPA, tale Notifica deve includere, per ogni IAI, un elenco esaustivo dei lavori svolti e una descrizione o spiegazione del motivo o della finalità dei lavori. La DHCR si riserva il diritto di richiedere qualsiasi informazione pertinente, anche se fornita in precedenza, qualora sia rilevante per l'adeguamento di canoni regolamentati di legge. Benché l'HSTPA richieda la presentazione della documentazione relativa alle IAI, prescrive specificamente anche che tale presentazione non sollevi il locatore dalla propria responsabilità di conservare l'opportuna documentazione di tutte le migliorie apportate, o di qualsiasi aumento del canone risultante dalle IAI.

Oltre al Modulo di notifica, i proprietari di appartamenti a canone stabilizzato o controllato devono inviare elettronicamente il modulo RN-19C del DHCR INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT (Migliorie ai singoli appartamenti: Consenso informato del conduttore) per le IAI effettuate in appartamenti occupati. Se l'appartamento era occupato da un inquilino quando le migliorie sono state effettuate, nessun aumento del canone è autorizzato senza il consenso scritto e informato del conduttore all'aumento. Per le IAI effettuate in appartamenti occupati prima della versione del 3 febbraio 2020 del modulo RN-19C del DHCR, i locatori possono sostituire il consenso firmato del conduttore perfezionato in tale momento che era richiesto in precedenza dalla legge. Il modulo RN-19C deve essere perfezionato e presentato alla DHCR in inglese. Le copie del modulo possono essere consultate dagli inquilini in sette lingue diverse su www.hcr.ny.gov. Quando le IAI sono installate in immobile liberi, il consenso informato del conduttore non è richiesto.

Per gli appartamenti a canone stabilizzato, qualsiasi aumento basato su una IAI che era stato in precedenza dichiarato alla DHCR tramite il Modulo di notifica e/o il Modulo di consenso informato del conduttore, deve anche essere dichiarato nella successiva dichiarazione annuale per l'immobile. Inoltre, se le IAI sono effettuate quando l'immobile è libero, i costi totali devono essere inclusi nei calcoli del canone forniti dal locatore tramite i supplementi del contratto di locazione "NYC Lease Rider" o "ETPA Standard Lease Addenda". La documentazione di supporto, come fatture e bollette, che non deve essere trasmessa elettronicamente alla DHCR, può essere richiesta dall'inquilino al locatore. Per gli appartamenti a canone controllato, qualsiasi aumento per una IAI dichiarato in precedenza alla DHCR, tramite i moduli di cui sopra, deve anche essere segnalato negli opportuni moduli di dichiarazione del canone massimo di riferimento (MBR).

Ai sensi dell'HSTPA, qualsiasi forma di deregolamentazione, fatti salvi gli appartamenti 421-a (16), è stata abrogata con efficacia dal 14 giugno 2019. Per gli immobili oggetto in precedenza della deregolamentazione basata sul livello del reddito, l'avviso di deregolamentazione presentato all'inquilino doveva includere le IAI e i loro costi totali. Questa notifica della deregolamentazione, e i relativi requisiti di dichiarazione IAI, sono ancora applicabili agli appartamenti 421-a (16).

Quando un locatore effettua una miglioria, essa diventa un servizio richiesto. I proprietari sono tenuti a mantenere e certificare annualmente alla DHCR che tutti i servizi richiesti, incluse le IAI, sono sottoposti a manutenzione. Quando un locatore omette di mantenere un servizio richiesto o rimuove un servizio senza l'autorizzazione della DHCR, l'agenzia può ordinare una riduzione del canone. La DHCR congela il canone e ordina il ripristino del canone all'adeguamento precedente basato sulle linee guida, incluso qualsiasi aumento del canone introdotto in tale periodo, fino a quando l'agenzia avrà accertato che il servizio sia stato ripristinato in seguito alla domanda del locatore. Vedere la [Scheda informativa 35](#) sulla ***Esigibilità degli aumenti del canone per rilevanti migliorie di capitale (MCI) e/o per migliorie ai singoli appartamenti (IAI) in caso di diminuzione del canone per riduzione dei servizi*** e la ***Diminuzione del canone per riduzione dei servizi***, e il [Bollettino operativo 2014-2](#) della DHCR sulla ***Esigibilità degli aumenti per migliorie MCI/IAI in caso di diminuzione del canone per riduzione dei servizi***.

I. PROVA DELL'INSTALLAZIONE E DEL PAGAMENTO

A. Documenti accettati come prove:

Le migliorie ai singoli appartamenti dichiarate devono essere corredate da documentazioni adeguate e specifiche. La seguente documentazione deve essere conservata nei fascicoli del locatore, e deve includere:

1. Assegno pagato (fronte e retro) simultaneamente al completamento dei lavori, o ricevuta del pagamento elettronico;
2. Ricevuta di pagamento contrassegnata come pagata interamente ("paid in full"), simultaneamente al completamento dei lavori;
3. Contratto firmato; e
4. Attestazione del libero professionista che indichi che l'installazione è stata ultimata e pagata interamente.
5. Fotografie dell'immobile "prima e dopo".

Tali requisiti di documentazione corrispondono ai criteri di documentazione del [Bollettino operativo 2017-1](#) del DHCR ***RILEVANTI MIGLIORIE DI CAPITALE – Conferma dei costi e dei pagamenti***. Tuttavia, la prassi ha mostrato che l'utilizzo di più di una tipologia di prova è la norma, piuttosto che l'eccezione. Pertanto, i locatori devono inviare quante più possibili delle quattro tipologie di prova indicate. La valutazione della DHCR potrebbe non essere limitata a queste quattro tipologie, poiché l'accertamento delle migliorie IAI è sensibilmente fattuale ed è una procedura individualizzata, a prescindere dal fatto che sia svolta nell'ambito di un procedimento amministrativo o un'indagine indipendente. Inoltre, il riesame delle IAI prevede la valutazione da parte della DHCR delle prove presentate, pertanto nulla può garantire che delle prove specifiche possano essere decisive. Per esempio, una fattura o un contratto con una specificità non esauriente potrebbero essere insufficienti. La DHCR, a ogni modo, ha l'autorità di richiedere le informazioni che ritiene siano necessarie per prendere l'opportuna decisione, incluse le ulteriori prove che dimostrino che l'installazione è stata completata o pagata interamente, o di procedere come altrimenti opportuno, per accertare un aumento del canone. Le documentazioni aggiuntive devono sempre essere fornite, se possibile, e devono essere inviate come richiesto al fine di evitare un procedimento amministrativo o investigativo più protratto. Qualora un locatore non sia in grado di fornire questi o altri elementi richiesti, deve fornire una spiegazione e la DHCR determinerà se le prove fornite siano sufficienti.

B. Pagamenti forfettari

Quando viene interpellato in merito a una IAI, come nel caso di procedimenti per canoni eccessivi, un locatore deve fornire le prove dei costi sostenuti per uno specifico elemento. Pertanto, quando un locatore vuole ottenere un aumento del canone per più di un elemento di un intervento, un pagamento forfettario può non essere sufficiente. La DHCR ha la facoltà di accettare una fattura per un pagamento forfettario in alcune circostanze, laddove, per esempio, la DHCR stabilisca che:

1. Le prove fornite comprovino che tutti i lavori dichiarati come completati sono frutto di un progetto coordinato, e sono stati ultimati in modo soddisfacente; e
2. Ogni elemento del lavoro era una “miglioria” o un intervento ordinario di riparazione e manutenzione, che è stato svolto in connessione con, e come elemento necessario di, una miglioria IAI idonea.

Il corredo di prove individuali è preferito anche per tali progetti coordinati, e l’assenza di tali prove individuali può determinare l’ulteriore scrutinio o il rifiuto.

Laddove la DHCR ritenga che le prove non siano adeguate, tale aumento IAI può essere rifiutato interamente, o altrimenti la differenza tra i costi dichiarati e quelli accertati sarà decurtata in base ai risultati del riesame della documentazione condotto dalla DHCR.

II. VITA UTILE

La legge RSL stabilisce che un locatore che ottenga un aumento per una miglioria IAI non abbia diritto a ulteriori aumenti basati sull’installazione di apparecchiature o arredi simili nei limiti della vita utile di tali apparecchiature o arredi. Diversamente dalle rilevanti migliorie di capitale, per le quali il Codice RSC prevede una tabella di marcia per la vita utile, la determinazione della fine della vita utile di una IAI sarà basata sulle specifiche circostanze.

Laddove la vita utile di una IAI sia in questione e l’installazione sia stata completata quando l’immobile era sgombero o per la locazione di un immobile libero, la DHCR può richiedere al locatore di presentare la documentazione che comprova che le apparecchiature o gli arredi sostituiti avevano raggiunto la fine della loro vita utile.

III. IDENTITÀ DI INTERESSI

Ai sensi dell’HSTPA, i corrispettivi per una IAI pagati a un soggetto o un’organizzazione che ha un’identità di interessi con il locatore o l’agente immobiliare non sono ammessi.

Identità di interessi significa qualsiasi relazione (come quelle basate su legami familiari o interessi finanziari) tra il locatore/agente immobiliare e il libero professionista, fornitore o installatore che ha effettuato l’installazione o fornito la miglioria. Tali relazioni includono:

1. Il caso in cui un locatore/agente sembri avere un interesse finanziario in qualsiasi entità che riceve pagamenti per le migliorie IAI (per le apparecchiature o la manodopera) che sono inclusi nella richiesta di aumento del canone;
2. Il caso in cui il locatore/agente (o uno o più dei suoi funzionari, direttori, azionisti, o i partner di una società o una partnership) sembri avere un legame familiare o sia un funzionario, direttore, azionista o partner di qualsiasi entità che riceve pagamenti per le migliorie IAI (per le apparecchiature o la manodopera) che sono inclusi nella richiesta di aumento del canone;

3. Il caso in cui sembrano sussistere accordi, intese o contratti collaterali, conclusi o contemplati, che possano alterare o cancellare qualsiasi costo delle migliorie IAI (per le apparecchiature o la manodopera), o che sembrano essere accordi, intese o contratti collaterali che sono stati conclusi in prossimità con le migliorie IAI;
4. Il caso in cui qualsiasi altra relazione sembri sussistere tra il titolare/agente e il professionista, collaboratore o soggetto che riceve pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) inclusi nella richiesta di aumento del canone, separatamente dal contratto per le migliorie o la manodopera di tali IAI, che possano conferire al locatore/agente la facoltà di controllare o influenzare il professionista o installatore; e
5. Il caso in cui le persone che ricevono pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) sembrano essere dei dipendenti del locatore/agente, ma tali pagamenti non siano stati corrisposti in aggiunta ai salari o alle retribuzioni per altri lavori svolti per conto del locatore/agente.

Qualora sia presunto o appurato che le migliorie a un appartamento siano state effettuate da un dipendente del locatore/ agente, e/o le nuove apparecchiature siano state installate da un suo dipendente, sarà richiesta la presentazione dei libri paga, che devono includere le ore lavorate per le migliorie IAI e lo storico dei pagamenti per i lavori svolti. Il locatore sarà tenuto a dimostrare che il dipendente è stato retribuito per il lavoro svolto separatamente e in aggiunta al suo salario ordinario.

IV. PAGAMENTI IN CONTANTI

Per le IAI effettuate quando sono stati corrisposti pagamenti in contanti per le IAI di importo superiore a 10.000 \$, è previsto uno scrutinio più rigoroso della documentazione dell'aumento del canone. La DHCR richiederà di dimostrare il pagamento tramite documentazioni bancarie che comprovino il prelievo di tali fondi, e il modo in cui i fondi sono stati trasferiti. Tale prova, inclusa la documentazione richiesta dall'Internal Revenue Code, dovranno aggiungersi alle attestazioni della ricezione delle somme da parte del fornitore/professionista, laddove non siano disponibili ricevute emesse durante l'ordinario svolgimento dei lavori.

V. QUALI INTERVENTI SONO REPUTATI DELLE MIGLIORIE AI SINGOLI APPARTAMENTI?

A. Elementi che possono essere considerati migliorie IAI

Il Codice RSC stabilisce di norma che i miglioramenti degli appartamenti, le nuove apparecchiature o i nuovi servizi siano considerati migliorie idonee all'aumento del canone per IAI. L'elenco sottostante fornisce degli esempi di IAI idonee; l'elenco non è esaustivo, e non è determinante in tutte le circostanze. Notare che anche gli elementi non elencati potrebbero essere idonei:

1. Ristrutturazione o rinnovamento totale del bagno, incluse le apparecchiature installate nell'ambito del progetto e tutte le intonacature e le verniciature, se incluse nella ristrutturazione
2. Ristrutturazione o rinnovamento completo della cucina, incluse le apparecchiature e gli elettrodomestici installati nell'ambito del progetto
3. Nuovi condizionatori d'aria installati dal proprietario, inclusi cablaggi e prese qualora non fossero presenti in precedenza
4. Nuove lavatrici e/o asciugatrici, inclusi cablaggi e prese qualora non fossero presenti in precedenza
5. Nuova pavimentazione a parquet qualora non fosse presente in precedenza
6. Nuovi sottopavimenti
7. Nuovi pavimenti, inclusi piastrelle in linoleum e vinile, quando sono installati nuovi sottopavimenti
8. Nuove moquette
9. Nuovi armadi per indumenti incassati
10. Nuovi arredamenti
11. Nuovi dispositivi di illuminazione qualora non fossero presenti in precedenza

12. Nuove porte secondarie d'ingresso
13. Nuove doppie finestre
14. Nuove finestre, se non incluse in un'installazione per tutto l'edificio
15. Nuovi telai per finestre, qualora non fossero presenti in precedenza
16. Recinzioni per balconi
17. Allarmi di sicurezza
18. Nuovi controsoffitti o soffitti insonorizzati
19. Nuove verniciature e intonacature, se incluse in un importante intervento di ristrutturazione
20. Installazione di cartongesso, se effettuata in tutto l'appartamento

Altri costi:

I costi correlati alla rimozione o alla demolizione degli elementi sostituiti devono essere inclusi nell'importo da calcolare per l'aumento del canone, se la rimozione o demolizione è necessaria e viene effettuata simultaneamente al completamento dei lavori.

I servizi architettonici o ingegneristici **che sono direttamente correlati a una miglioria IAI** vengono inclusi nei costi idonei a essere inclusi nel calcolo dell'aumento del canone, a patto che i lavori richiedano l'approvazione di un Architetto accreditato (RA) o di un Ingegnere professionista (PE) al fine di ottenere un permesso rilasciato dal Dipartimento dell'edilizia (DOB) di New York City. Maggiori informazioni sui permessi sono disponibili sul sito internet del DOB.

B. Elementi che non sono considerati migliorie IAI:

1. Qualsiasi lavoro di rimozione o demolizione, svolto dal proprietario o da un suo dipendente nel corso dell'incarico, non costituisce una spesa che possa essere inclusa nel calcolo dell'adeguamento del canone per migliorie IAI;
2. Apparecchiature, arredi o elementi sostituiti durante gli ordinari interventi di manutenzione o riparazione;
3. Installazioni o modifiche effettuate durante la conduzione dell'inquilino e senza il suo consenso scritto; e
4. Elementi di riparazioni o manutenzioni ordinari, salvo che tali lavori siano stati svolti in relazione con (e siano componenti necessarie di) una miglioria IAI idonea. Se installati singolarmente, i seguenti elementi sono reputati soltanto come riparazioni e/o manutenzioni e non sono idonei all'aumento IAI, salvo che siano inclusi nella Sezione V(A).
 - a. Installazione di cartongesso non effettuata in tutto l'appartamento;
 - b. Intonacatura, verniciatura;
 - c. Raschiatura, trattamento con gommalacca o rivestimento di pavimenti con poliuretano;
 - d. Sostituzione di dispositivi di illuminazione, prese o interruttori;
 - e. Nuovi soffitti (vedere 18 sopra).

Inoltre, dal calcolo dell'aumento IAI sono esclusi anche gli addebiti correlati al finanziamento dell'installazione, le migliorie coperte da assicurazioni, e i costi di manodopera dei lavori svolti dal proprietario o da un suo dipendente durante lo svolgimento dell'incarico.

A New York City, le modifiche fisiche agli spazi interni di un appartamento che sono destinati a essere sistemazioni e/o modifiche per inquilini disabili in conduzione, come l'installazione di maniglioni nei bagni, e che sarebbero altrimenti idonei all'uso per il calcolo dell'aumento IAI, non saranno soggetti a tale aumento del canone ai sensi delle disposizioni della Legge sui diritti umani di New York City in materia di diritti dei soggetti con disabilità. *Vedere il Codice amministrativo di NYC § 8-107(5)*. In caso di domande, contattare la Commissione per i diritti umani di New York City.

VI. CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI

In genere, la legislazione sulle locazioni non richiede ai proprietari che abbiano registrato opportunamente un appartamento presso la DHCR di conservare o produrre documenti legati alla locazione di un immobile per più di sei anni prima del più recente attestato di registrazione. Tuttavia, per via delle eccezioni alla regola dei sei anni, si raccomanda ai locatori di conservare le documentazioni IAI per più di sei anni.

VII. RISARCIMENTI TRIPLICATI

I canoni eccessivi risultanti dal rifiuto di miglorie IAI dichiarate sono soggetti al risarcimento triplicato, salvo che il locatore possa dimostrare che l'addebito eccessivo non era intenzionale. La legge RSL stabilisce che l'onere della dimostrazione della non intenzionalità dell'addebito ricada sul titolare. La decisione di imporre il risarcimento triplicato si basa sul riesame da parte della DHCR dei fatti presentati nella fattispecie.

Woody Pascal

Viceministro per l'amministrazione delle locazioni

Revisione: 3 febbraio 2020