

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

#21 Diritti speciali dei cittadini anziani

CONTENUTO

Questa scheda informativa descrive i diritti speciali degli inquilini che sono anziani.

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.

Programma di esenzione dall'aumento del canone per anziani (SCRIE): Il programma di esenzione dall'aumento del canone (SCRIE) aiuta gli anziani a restare in immobili a prezzi accessibili tramite il "congelamento" del canone. Se il canone sale, il programma SCRIE permette di non pagare un prezzo superiore.

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

Se un locatore o il suo coniuge hanno compiuto 62 anni e vivono in un immobile a canone regolamentato, il reddito combinato del nucleo abitativo è pari o inferiore alla soglia di reddito per l'idoneità e almeno 1/3 del reddito disponibile viene usato per pagare il canone, l'inquilino anziano può avere diritto all'esenzione del programma SCRIE.

Procedura SCRIE	<ul style="list-style-type: none">• Gli anziani devono presentare domanda, allegando gli opportuni documenti, presso l'agenzia governativa idonea.• L'agenzia riesaminerà la domanda ed emetterà una decisione scritta. Se viene emesso un certificato di esenzione dal canone, verrà stabilito un "canone congelato" e i futuri aumenti del canone non saranno pagati dal locatore. Il locatore riceve invece delle agevolazioni fiscali.
Diritti speciali	<ul style="list-style-type: none">• Il locatore non può sfrattare un inquilino da un appartamento a New York City con canone stabilizzato per la propria occupazione dell'unità se l'inquilino o il suo coniuge ha almeno 62 anni, è stato un inquilino per almeno 15 anni oppure è un disabile, salvo che gli renda disponibile un appartamento di qualità equivalente o superiore, con un canone uguale o inferiore e situato vicino all'immobile attuale del conduttore.• Il locatore non può sfrattare un inquilino da un appartamento con canone stabilizzato fuori da New York City o da un appartamento con canone controllato in tutto lo Stato per il proprio uso personale o familiare immediato, se un membro del nucleo abitativo ha almeno 62 anni, è stato il conduttore di una unità abitativa dell'edificio per almeno 15 anni oppure è un disabile.• Il proprietario non può sfrattare un inquilino di un appartamento con canone stabilizzato o controllato statale per l'uso o l'occupazione familiare o personale immediati, nei condomini convertiti in cooperative senza piano di sfratto.

Sito internet: www.hcr.ny.gov

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

UNA PUBBLICAZIONE DELLO STATO DI NEW YORK
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE
E RINNOVAMENTO DELLE COMUNITÀ
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DELLE LOCAZIONI

#21 Diritti speciali dei cittadini anziani

La Legge stabilisce alcune esenzioni dagli aumenti del canone per i conduttori che sono cittadini anziani.

Se un conduttore o un coniuge di un conduttore ha compiuto almeno 62 anni e vive in un appartamento con canone regolamentato, il reddito combinato del suo nucleo abitativo è pari o inferiore alla soglia di reddito per l'idoneità, e sta usando almeno 1/3 del proprio reddito disponibile per pagare il canone, il conduttore anziano può avere diritto a ricevere l'esenzione SCRIE (Senior Citizen Rent Increase Exemption).

Se un conduttore è idoneo al programma, ha diritto all'esenzione dalle variazioni future delle linee guida per la locazione, dagli aumenti del canone massimo, dagli aumenti dovuti alle difficoltà economiche del locatore, e dagli interventi per aumentare il valore immobiliare. Tuttavia, il conduttore deve pagare le caparre aggiuntive. Quando un beneficiario abbandona definitivamente il nucleo familiare, un parente può presentare domanda di trasferimento per mantenere in vigore la propria idoneità.

L'esenzione SCRIE a New York City

A New York City, il Dipartimento delle Finanze (DOF) amministra il programma SCRIE.

Per presentare domanda per il programma SCRIE, gli inquilini di immobili di New York City a canone controllato o stabilizzato possono contattare il Citizen Service Center di New York city al 311.

A New York City, la soglia di reddito per l'idoneità aumenterà da 29.000 a 50.000 US\$ per nucleo abitativo dal 1° luglio 2014. I conduttori che ricevono l'esenzione SCRIE possono scegliere il rinnovo della locazione ogni anno o ogni due anni. I conduttori anziani di NYC possono anche conservare tale esenzione quando traslocano da un appartamento all'altro, a condizione che abbiano presentato l'opportuna domanda al DOF.

L'esenzione SCRIE fuori da New York City

Nelle Contee fuori da New York City coperte dall'Emergency Tenant Protection Act, il programma SCRIE è amministrato dalla Divisione Edilizia residenziale e Rinnovamento comunitario (DHCR). Per richiedere l'esenzione SCRIE, il conduttore di un appartamento con canone controllato deve presentare la domanda a:

DHCR
District Rent Office
75 South Broadway
New York, New York 10601
(914) 948-4434

Fuori da New York City l'esenzione SCRIE è un'opzione locale, e gli enti locali hanno soglie di reddito ed esenzioni differenti. Gli anziani che richiedono l'esenzione SCRIE devono scegliere il rinnovo biennale della locazione. Le richieste per l'esenzione DRIE sono presentate alla Divisione DHCR compilando il Certificato di detrazione fiscale e la Domanda di esenzione SCRIE/DRIE (modulo DHCR n. RTP-13). I locatori ricevono certificazioni per il pagamento delle imposte immobiliari. I residenti della Contea di Nassau o Westchester possono chiamare il (914) 948-4434 per ottenere un modulo di richiesta, richiedere informazioni sui limiti di reddito per l'idoneità, o programmare un appuntamento per visitare l'ufficio.

Le località fuori da New York City dove il programma SCRIE è attivo sono indicate sotto.

Contea di Nassau

Città di Glen Cove
North Hempstead
Villaggio di Hempstead
Villaggio di Great Neck Plaza

Contea di Westchester

Villaggio di Croton on Hudson	
Villaggio di Dobbs Ferry	
Greenburgh	New Rochelle
Villaggio di Hastings on Hudson	
Villaggio di Irvington	Villaggio di Pleasantville
Villaggio di Larchmont	Villaggio di Tarrytown
Villaggio di Ossining	
Mamaroneck	Villaggio di Sleepy Hollow
Villaggio di Mamaroneck	White Plains
Mount Vernon	Yonkers
Rye	

Gli ulteriori diritti dei cittadini anziani includono:

1. Il locatore non può sfrattare un inquilino da un appartamento a New York City con canone stabilizzato per finalità legate alla propria occupazione dell'unità se l'inquilino o il suo coniuge ha almeno 62 anni, è stato il conduttore di una unità abitativa dell'edificio per almeno 15 anni oppure è un disabile, salvo che gli renda disponibile un appartamento di qualità equivalente o superiore, con un canone uguale o inferiore e situato vicino all'immobile attuale del conduttore.
2. Il locatore non può sfrattare un inquilino da un appartamento con canone stabilizzato fuori da New York City o da un appartamento con canone controllato in tutto lo Stato, se un membro del nucleo abitativo che occupa legalmente l'immobile ha almeno 62 anni, è stato il conduttore di una unità abitativa dell'edificio per almeno 15 anni oppure è un disabile.
3. Il proprietario di un appartamento o delle relative quote non può sfrattare un inquilino di un appartamento con canone stabilizzato o controllato per finalità legate all'uso e all'occupazione familiare personale o immediata, nei condomini convertiti in cooperative senza piano di sfratto.

4. Un conduttore che ha almeno 62 anni può interrompere senza penali la sua locazione al fine di trasferirsi in una struttura sanitaria o una residenza per anziani. Se il cittadino anziano interrompe la locazione per trasferirsi in una struttura sanitaria o una residenza per anziani, il locatore deve essere notificato con almeno 30 giorni di preavviso, e deve ricevere la documentazione che comprova l'accettazione o la richiesta di accettazione presso la struttura sanitaria o la residenza per anziani.
5. Tutti i beneficiari SCRIE in qualsiasi località sono esenti da aumenti del canone per l'installazione, approvata dalla DHCR, di contatori elettrici individuali nei singoli appartamenti, ai sensi delle modifiche del Codice delle Locazioni del 2014 (RCA 2014). Il costo dell'elettricità resta incluso nel canone fino a quando il beneficiario SCRIE abbandona l'immobile. Il locatore può, tuttavia, apportare adeguamenti agli impianti elettrici dell'appartamento quando questo è occupato dal beneficiario SCRIE.
6. Per ottenere una lettera di verifica delle prestazioni sociali, visitare la pagina www.socialsecurity.gov/myaccount, creare un account e stamparne una copia.

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