

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

24 Rilevanti miglorie di capitale (MCI)

CONTENUTO

Questa scheda descrive i diritti e i doveri dei locatori quando il canone viene aumentato dopo la ristrutturazione di edifici con canone stabilizzato o controllato.

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.

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

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

Le miglorie MCI sono miglioramenti effettuati in tutto l'edificio, come caldaie, cablaggi elettrici, tubazioni e soffitti. I miglioramenti estetici non necessari, o i lavori effettuati in appartamenti individuali che non costituiscono altrimenti delle miglorie per l'intero edificio, non sono considerati delle MCI.

Requisiti	<ul style="list-style-type: none">• Per essere idonea all'aumento del canone, la migloria MCI deve essere una nuova installazione, non una riparazione di apparecchiature già esistenti.• Qualsiasi costo dichiarato per interventi MCI deve essere supportato da documentazioni adeguate.
Qualifiche	<ul style="list-style-type: none">• Gli inquilini hanno 60 giorni per rispondere alla pratica MCI del locatore.• Gli aumenti MCI non sono permessi negli immobili che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato.• Gli aumenti MCI sono proibiti se delle violazioni rischiose sono documentate dall'ente locale, e vengono rilevate violazioni immediatamente pericolose.• Gli aumenti MCI, che erano in precedenza limitati al 6% o al 15%, prevedono ora un limite annuo del 2%, e possono essere riscossi solo dopo l'emissione di un'ordinanza di autorizzazione da parte della DHCR.• Gli aumenti MCI possono essere concessi sulla base dei costi ragionevoli.• Gli immobili con 35 unità o meno sono ammortizzati su 12 anni, quelli con più di 35 unità sono ammortizzati su 12 anni e mezzo.• Gli aumenti MCI sono efficaci ed esigibili al primo giorno del primo mese 60 giorni dopo la data postale dell'ordinanza.• Gli aumenti MCI sono temporanei e devono essere rimossi dal canone 30 giorni dopo la data in cui l'aumento entra in vigore, incluso ogni aumento concesso dal Rent Guidelines Board.

Sito internet: www.hcr.ny.gov

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

24 Rilevanti miglorie di capitale (MCI)

Definizioni

Quando i locatori effettuano miglorie o installazioni in immobili sottoposti alla stabilizzazione del canone o alle leggi sulla disciplina delle locazioni, possono richiedere alla Divisione Edilizia residenziale e Rinnovamento comunitario (DHCR) l'autorizzazione dell'aumento del canone per gli inquilini. Se la migloria o l'installazione soddisfa determinati requisiti, viene considerata una Rilevante migloria di capitale (Major Capital Improvement, MCI). Per essere considerata come una MCI, la migloria o l'installazione deve:

1. essere ammortizzabile in ottemperanza all'Internal Revenue Code per interventi diversi da riparazioni ordinarie;
2. essere essenziale per la preservazione, l'efficienza energetica, la funzionalità o l'infrastruttura dell'intero edificio;
3. beneficiare direttamente o indirettamente tutti gli inquilini; e
4. soddisfare i requisiti definiti nella Tabella di riferimento per il ciclo di vita utile inclusa nei pertinenti regolamenti delle locazioni.

Alcuni esempi di MCI approvate includono caldaie, finestre, cablaggi elettrici, tubazioni e coperture. I miglioramenti estetici non necessari, o i lavori effettuati in appartamenti individuali che non costituiscono altrimenti delle miglorie per l'intero edificio, non sono considerati delle MCI. La DHCR può accordare un aumento basato sul costo effettivo, verificato e ragionevole della migloria o dell'installazione.

Per essere idonea all'aumento del canone l'MCI deve essere una nuova installazione, non una riparazione di apparecchiature già esistenti. Anche altre procedure sono considerate miglorie MCI, come la finitura delle murature dell'edificio. La Scheda informativa 33 "Tabella di riferimento per il ciclo di vita utile" include un elenco non esaustivo delle installazioni idonee agli aumenti MCI del canone. Tutte le domande per adeguamenti MCI del canone devono essere depositate entro due anni dall'installazione.

Presentazione della domanda e documentazione

Il locatore deve presentare il modulo DHCR RA-79 DOMANDA DI AUMENTO DEL CANONE DEL LOCATORE PER RILEVANTI MIGLIORIE DI CAPITALE disponibile presso le filiali distrettuali della DHCR o l'ufficio centrale all'indirizzo Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, oppure sul sito internet della DHCR.

I proprietari di piccoli edifici sono invitati a contattare l'Unità SBO della DHCR per ricevere assistenza tecnica prima di fare domanda. **Tutti i proprietari e amministratori di immobili a gestione cooperativa/condominiale devono rileggere attentamente le Istruzioni RA-79 per le MCI quando completano il modulo RA-79, poiché sono più dettagliate delle informazioni generali di questa Scheda informativa.**

La domanda compilata deve includere:

1. un elenco dettagliato dei lavori eseguiti e una descrizione/spiegazione del motivo o della finalità di tali lavori;
2. la certificazione fornita dal locatore e dall'appaltatore relativa al costo dei lavori e alle date di inizio e di termine degli stessi;
3. i giustificativi di pagamento;
4. le copie di tutte le approvazioni necessarie rilasciate dalle agenzie governative opportune per i lavori svolti;
5. la certificazione dell'assenza di violazioni rischiose o immediatamente pericolose nell'edificio rilasciata dal pertinente ente locale;
6. un elenco degli inquilini con il rispettivo tipo di canone addebitato.

Elaborazione della pratica

1. Quando un locatore invia una domanda MCI, la DHCR la notifica agli inquilini e dà loro l'opportunità di rispondere per iscritto a tale domanda. Gli viene richiesto di esprimere il proprio commento sulle installazioni nel modo più specifico possibile. Gli inquilini possono richiedere una proroga per rispondere alla domanda.
2. Il locatore può conservare nell'edificio una copia della domanda e dalla documentazione di supporto affinché sia esaminata dagli inquilini. Tuttavia, una copia compilata della domanda MCI e di tutta la relativa documentazione sarà sempre disponibile presso la DHCR per la consultazione su richiesta degli inquilini. La DHCR riesaminerà la domanda considerando le risposte degli inquilini, e potrà richiedere ulteriori documenti se ritenuto necessario.
3. Al termine della procedura, la DHCR emette una ordinanza che accorda un aumento del canone che corrisponde interamente o parzialmente all'importo richiesto, oppure respinge la richiesta. Il locatore e gli inquilini saranno notificati dalla DHCR dell'importo dell'aumento per ogni stanza e dell'importo totale applicabile a ogni appartamento, e dei termini e condizioni delle ordinanze scritte.

Approvazioni municipali e obiezioni degli inquilini

1. Se l'installazione riceve l'approvazione richiesta da un'altra agenzia governativa, le risposte degli inquilini saranno considerate ma potrebbero non determinare un rifiuto della domanda. In tali istanze, gli inquilini possono essere rinviati a un altro ente governativo per procedere nel modo opportuno. Esempi: A New York City, l'installazione di caldaie, tubazioni e cablaggi richiede l'approvazione del Department of Buildings (DOB).
2. Se l'installazione non richiede l'approvazione da parte di altre agenzie, il locatore può rispondere ai reclami degli inquilini presentando una asseverazione del fatto che l'installazione è priva di difetti rilasciata da un architetto o ingegnere accreditato indipendente. Gli inquilini possono respingere tale asseverazione inviando una dichiarazione, firmata da almeno il 51% dei reclamanti originali, che afferma che l'installazione è difettosa, oppure una perizia indipendente rilasciata da un architetto o ingegnere accreditato. L'asseverazione deve contenere la firma e il timbro professionale originali dell'architetto o dell'ingegnere, non una copia.

La DHCR esamina la dichiarazione sottoscritta da almeno il 51% dei reclamanti originali o la controperizia degli inquilini per decidere se approvare o rifiutare la domanda MCI. La DHCR può condurre ispezioni per prendere la propria decisione.

Esempio: L'installazione di finestre, soffitti e porte nelle aree comuni non richiede l'approvazione di altre agenzie governative.

Documentazione e giustificativi di pagamento

Al fine di accelerare la procedura, i locatori sono fortemente invitati a pagare tutti i costi MCI tramite assegno. I pagamenti in contanti per i costi MCI devono essere opportunamente documentati. Ogni costo dichiarato per migliorie MCI deve essere supportato dalla documentazione idonea, che include assegni cancellati con i relativi estratti conti bancari che dimostrano la negoziazione simultanea al completamento dei lavori o i giustificativi dei pagamenti elettronici, copie degli assegni bancari negoziati e/o degli ordini di pagamento predisposti per l'appaltatore, le fatture contrassegnate come pagate simultaneamente al completamento delle opere, gli accordi contrattuali firmati, l'ordine di variazione dei lavori firmato e l'attestazione dell'appaltatore che indica il completamento e il pagamento integrale dei lavori.

Qualora sia rilevato che un costo dichiarato necessita di ulteriori indagini, la DHCR può richiedere ulteriori documenti al locatore. Laddove le prove presentate non giustifichino i costi, la differenza tra i costi dichiarati e i costi effettivi/ragionevoli sarà decurtata.

Leggere il Bollettino operativo 2017-1 della DHCR disponibile all'indirizzo www.hcr.ny.gov/rent-operational-bulletins per maggiori informazioni sui giustificativi di pagamento, i costi forfettari, l'interesse e i pagamenti in contanti.

Violazioni

La DHCR può rifiutare in parte o totalmente la domanda se il locatore non sta mantenendo i servizi necessari oppure se violazioni rischiose o immediatamente pericolose sono rilevate in ottemperanza al NYC Housing Maintenance Code (HPD), al NYC Building Code (DOB), al NYC Fire Code (FDNY) e allo Uniform Fire Prevention & Building Code (Contee ETPA). Alcune violazioni causate dall'inquilino possono essere ammesse. Gli aumenti MCI non sono approvati se la DHCR rileva situazioni di molestia nell'edificio oppure se sono in vigore ordinanze della DHCR che dispongono la riduzione del canone sulla base della diminuzione dei servizi. La DHCR accelererà le procedure di ripristino del canone avviate dai titolari. Gli inquilini di appartamenti sottoposti a una ordinanza individuale di riduzione del canone per diminuzione dei servizi sono esenti dall'aumento MCI del canone fino al ripristino del canone da parte della DHCR.

Agevolazioni fiscali J-51

Se un proprietario di un appartamento di New York City riceve la detrazione fiscale J-51 per le migliorie MCI, l'aumento del canone è ridotto di un importo pari a una porzione di tale detrazione. Il canone viene temporaneamente ridotto durante la procedura MCI o successivamente nell'ambito di una procedura di modifica della detrazione. Il canone viene ripristinato al termine del periodo di detrazione fiscale ai sensi di una ordinanza di ripristino emessa dalla DHCR per gli immobili a canone controllato, e di una notifica del locatore per quelli a canone stabilizzato.

Aumenti MCI e contratti per immobili liberi e di rinnovo

Se un appartamento è libero o diventa libero mentre una domanda MCI è in sospenso, il locatore deve notificare a ogni inquilino entrante che il canone sarà aumentato se la domanda MCI verrà accolta. L'omessa indicazione di questo aumento previsto del canone nel contratto di locazione determinerà la mancata approvazione degli aumenti MCI per tale appartamento fino al rinnovo del contratto. Se un locatore addebita l'aumento del canone senza questa notifica obbligatoria, rischia di dover risarcire gli addebiti eccessivi.

È ritenuta soddisfacente la clausola del contratto per immobile libero che notifica al nuovo inquilino la domanda MCI in sospenso, e recita: “È stata presentata una richiesta di aumento del canone di locazione per rilevanti miglorie di capitale sulla base delle seguenti opere: _____, iscritta nel registro delle pratiche da definire al N. _____. Se la DHCR emetterà un’ordinanza di concessione dell’aumento del canone di locazione, il canone indicato nel presente contratto sarà aumentato di conseguenza”.

Qualora una richiesta di aumento per rilevanti miglorie di capitale (MCI) sia accolta, il locatore può adeguare il canone durante una locazione già iniziata soltanto se il contratto contiene una clausola che lo autorizza specificamente a farlo. È ritenuta soddisfacente una clausola contrattuale che reciti: “Il canone stabilito nel contratto di locazione può essere aumentato o diminuito da una ordinanza della DHCR o del Rent Guidelines Board.”

In che modo l’Housing Stability & Tenant Protection Act del 2019 condiziona le pratiche MCI e gli aumenti del canone?

- Gli inquilini hanno 60 giorni per rispondere alla domanda MCI del locatore.
- Gli aumenti MCI non sono permessi negli immobili che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato.
- Gli aumenti MCI sono proibiti se delle violazioni rischiose sono documentate dall’ente locale e vengono rilevate violazioni immediatamente pericolose.
- Gli aumenti MCI possono essere concessi sulla base dei costi ragionevoli.
- Gli immobili con 35 unità o meno sono ammortizzati su 12 anni, quelli con più di 35 unità sono ammortizzati su 12 anni e mezzo.
- Gli aumenti MCI sono efficaci ed esigibili al primo giorno del primo mese 60 giorni dopo la data postale dell’ordinanza.
- Gli aumenti MCI sono temporanei e devono essere rimossi dal canone 30 giorni dopo la data in cui l’aumento entra in vigore, incluso ogni aumento concesso dal Rent Guidelines Board.
- Gli aumenti MCI, che erano in precedenza limitati al 6% o al 15%, prevedono ora un limite annuo del 2%.

24 Rilevanti migliorie di capitale (MCI) SUPPLEMENTO: Domande e risposte

1. Che cos'è una MCI?

Una Rilevante miglioria di capitale (Major Capital Improvement, MCI) è una miglioria o una installazione che migliora le condizioni complessive di un immobile sottoposto alla stabilizzazione del canone o alle leggi sul controllo delle locazioni. Gli esempi delle MCI includono nuove coperture, caldaie, finestre, tubazioni o cablaggi. Un elenco dettagliato delle MCI, con altri esempi, si trova nella Scheda informativa 33 della DHCR disponibile su www.hcr.ny.gov/fact-sheets

Il costo accertato delle MCI può essere addebitato agli inquilini a canone regolamentato applicando un aumento al canone mensile. Il locatore può addebitare l'aumento del canone per migliorie MCI soltanto dopo aver ricevuto l'approvazione della Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario (DHCR) basata sulla soddisfazione di alcuni requisiti.

2. Che tipi di lavori sono considerati per gli aumenti MCI?

Gli aumenti MCI devono soddisfare numerosi requisiti. I lavori devono determinare benefici per l'intero edificio, non soltanto per alcuni appartamenti, e devono prevedere la sostituzione di uno dei sistemi principali dell'immobile. Le opere MCI devono avere come finalità il funzionamento, la preservazione e la manutenzione dell'edificio. Le MCI devono essere ammortizzabili in ottemperanza all'Internal Revenue Code. Inoltre la miglioria deve essere essenziale per la preservazione, l'efficientamento energetico, la funzionalità o l'infrastruttura dell'intero edificio, e non per costi operativi o miglioramenti estetici non necessari né per qualsiasi lavoro di gruppo svolto in appartamenti individuali che non sia altrimenti un miglioramento dell'intero immobile.

La DHCR non concede aumenti MCI per riparazioni ordinarie il cui solo esito sia il mantenimento dell'adeguato stato di funzionamento dell'edificio. Inoltre, il proprietario deve anche garantire che l'elemento sostituito o i lavori completati abbiano superato i termini indicati nella "Tabella di riferimento per il ciclo di vita utile" disponibile nella Scheda informativa 33 e sulla pagina www.hcr.ny.gov/fact-sheets. La Tabella di riferimento indica il numero di anni durante cui un impianto o una struttura dell'edificio dovrebbe durare prima che sia sostituito e diventi pertanto idonea all'aumento MCI del canone. Per esempio, una caldaia può essere idonea a un aumento del canone per migliorie MCI se il proprietario la sostituisce dopo 25 anni, ossia il ciclo di vita stimato nella Tabella di marcia, e non ogni 5 anni.

3. Come posso sapere se il mio locatore ha fatto domanda per un aumento MCI?

Se il locatore ha presentato domanda per un aumento MCI, tutti gli inquilini a canone regolamentato dell'immobile riceveranno una notifica della DHCR per posta che riassume i dettagli di tale domanda. La notifica contiene informazioni sul miglioramento, incluse le date dei lavori e i costi dichiarati. Inoltre, tale notifica include il numero di stanze del proprio appartamento. Notare che, a questo punto, la DHCR non ha ancora stabilito se l'aumento MCI sarà concesso totalmente, parzialmente o rifiutato.

4. Posso rispondere a o contestare la domanda MCI del mio locatore?

Sì. Gli inquilini possono, individualmente e/o costituendo una associazione degli inquilini, contestare e opporsi alla domanda prima che l'aumento del canone per migliorie MCI sia concesso e applicato al canone mensile. Gli inquilini avranno 60 giorni dalla data della notifica per contestare la domanda di aumento MCI del proprietario.

5. Possono esaminare la domanda MCI del mio locatore?

Gli inquilini possono esaminare la copia della domanda MCI del locatore posseduta dalla DHCR compilando il Modulo di richiesta di accesso documentale REC-1, disponibile con le relative istruzioni su www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms.

Inviare la richiesta a:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: Records Access Unit

Gli inquilini possono richiedere di esaminare la domanda MCI del locatore presso l'ufficio della DHCR all'indirizzo di cui sopra in Gertz Plaza, o di riceverne una copia per posta. Inoltre, se il locatore ha depositato una copia della domanda e della relativa documentazione presso tale ufficio, gli inquilini possono riesaminarla in tale sede.

6. Posso ottenere una proroga per contestare la domanda MCI?

Gli inquilini possono richiedere, in buona fede, una proroga di 30 giorni per contestare la domanda. Gli inquilini devono indicare i motivi per cui tale proroga sia necessaria. Inviare la richiesta a:

NYS Division of Housing & Community Renewal
Office of Rent Administration
Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
Attn.: MCI Unit

Assicurarsi di includere il proprio numero di pratica nella richiesta.

7. Quali risposte/obiezioni vengono considerate dalla DHCR?

La DHCR valuta tutte le risposte degli inquilini. Gli inquilini possono contestare l'approvazione della domanda per numerose ragioni, tra cui: installazione difettosa delle nuove apparecchiature, documentazione di costi indebiti, reclami per discriminazione, manutenzione in sospeso o violazioni nell'edificio, omessa registrazione dell'edificio, ordinanze DHCR di riduzione del canone, omessa soddisfazione dei requisiti per la vita utile degli apparecchi sostituiti, conteggio scorretto delle stanze dell'appartamento. Alcuni criteri specifici per l'obiezione contro un aumento MCI possono includere, senza limitazioni:

- Le opere non determinano benefici per tutti gli inquilini o tutto l'edificio. ESEMPIO: Le finestre sono state sostituite solo al terzo piano di un immobile di sei piani.
- I lavori non erano necessari e sono soltanto a fini estetici.
- I lavori sono stati svolti su un sistema che non ha raggiunto la fine del suo ciclo di vita, il locatore ha ricevuto in precedenza un aumento MCI per la stessa installazione, e il locatore non è stato autorizzato dalla DHCR a sostituire il sistema.
- Le opere sono lavori di riparazione ordinari, e non sono finalizzate al funzionamento, alla preservazione e alla manutenzione dell'edificio. Esempio: Il locatore ripara alcune aree del tetto e non sostituisce l'intero sistema di copertura dell'immobile.
- Le opere non sono ammortizzabili ai sensi dell'Internal Revenue Code.
- L'elemento della migioria MCI è difettoso, incompleto o completo in modo inadeguato.
- Il locatore non ha documentato o calcolato opportunamente i costi.
- Il locatore ha molestato gli inquilini. Vedere la Scheda informativa 17 disponibile su www.hcr.ny.gov/fact-sheets per maggiori informazioni su come presentare una denuncia alla DHCR.
- Violazioni rischiose o immediatamente pericolose erano accertate dagli enti locali alla data in cui il locatore ha presentato la domanda MCI. Visitare il sito internet dell'HPD o del DOB per i dettagli di queste violazioni.
- La domanda MCI del locatore è stata presentata oltre due anni dopo il completamento dei lavori.
- Il locatore non ha ottenuto le approvazioni appropriate dagli enti locali, come richiesto dalla legislazione vigente.
- Il locatore ha ricevuto una sovvenzione pubblica o proventi assicurativi per pagare una parte dei costi.
- I lavori dichiarati dal locatore sono andati a beneficio di un'entità commerciale, e il locatore ha indebitamente dichiarato i costi dei lavori per lo spazio commerciale.
- Il locatore non sta mantenendo tutti i servizi necessari dell'immobile, come gas, riscaldamento, acqua calda, ecc.
- Il locatore completa i lavori MCI in fasi differenti ripartite su molti anni.
- I lavori o una parte di essi sono stati svolti da un sovrintendente o da una persona correlata al locatore.
- La domanda MCI del locatore non include una dichiarazione firmata di tutti gli appaltatori che dimostri che hanno completato i lavori e sono stati retribuiti interamente.
- Alcuni dei costi MCI non sono idonei o omesse commissioni amministrative.

8. Posso aggiungere obiezioni contro una domanda MCI dopo che ho inviato la mia contestazione iniziale?

Sì. Gli inquilini possono continuare a inviare prove alla DHCR affinché una domanda MCI sia respinta anche dopo che hanno inviato la propria obiezione iniziale, fino a quando la DHCR emette la sua risoluzione. Si assicuri di includere il numero di pratica affinché i funzionari DHCR possano capire a quale domanda MCI sta facendo riferimento.

9. Il mio locatore può aumentare il canone prima dell'approvazione della DHCR?

No. Il locatore deve presentare una domanda alla DHCR, che sarà esaminata attentamente. La DHCR deve inviare all'inquilino e al locatore una ordinanza scritta che conceda o rifiuti l'aumento e indichi l'importo dell'aumento del canone per le migliorie MCI.

10. Come viene calcolato l'aumento MCI?

L'aumento MCI del canone viene calcolato in questo modo:

I costi dichiarati dal locatore (Costi dichiarati) vengono accertati e verificati dalla DHCR e sono ridotti di: ogni elemento che non si qualifichi come una MCI, ogni costo che non possa essere documentato, e ogni pagamento assicurativo e/o sovvenzione pubblica che ha coperto una parte dei costi.

Vengono così determinati i Costi approvati, che corrispondono ai Costi dichiarati meno le deduzioni applicate dalla DHCR o i costi di installazione ragionevoli. I Costi approvati vengono poi adeguati se le migliorie MCI sono andate a beneficio di qualsiasi spazio commerciale interno all'edificio, in base alla proporzione tra la superficie in piedi quadrati dello spazio commerciale e quella totale dell'immobile. Il costo approvato netto viene poi ammortizzato (ripartito) sul periodo previsto dalla legislazione vigente (144 mesi per immobili con 35 o meno unità e 150 mesi per quelli con più di 35 unità). Questo importo viene poi diviso per il numero totale delle stanze dell'edificio. In questo modo si ottiene l'aumento del canone mensile per ogni stanza. L'aumento del canone per l'appartamento è calcolato moltiplicando questo importo per il numero di stanze.

TABELLA PER IL CALCOLO DEI COSTI MCI

Descrizione	Calcolo
1. Il locatore dichiara 227.000 \$ per lavori MCI	\$ 227.000
Totale (costo dichiarato)	\$ 227.000
2. Vengono accertati costi non idonei per 35.000 \$ (non documentati, pagati dall'assicurazione o da sovvenzioni pubbliche, ecc.); tali 35.000 \$ vengono dedotti dai costi dichiarati	- \$ 35.000
Totale (costo approvato)	\$ 192.000
3. Gli spazi commerciali coprono il 10% della superficie dell'edificio; i costi dichiarati sono ridotti del 10%	- \$ 19.200
Totale (costo approvato netto)	\$ 172.800
4. L'immobile ha 30 unità perciò, a norma di legge, i costi netti sono ammortizzati su 144 mesi	÷ 144
Totale (aumento mensile totale per l'edificio)	\$ 1.200
5. L'edificio ha 120 stanze (40 appartamenti con 3 locali ciascuno) perciò l'aumento totale è diviso per 120	÷ 120
Totale (aumento mensile totale per stanza)	\$ 10

11. La DHCR ha concesso l'aumento MCI ma io non sono d'accordo con tale decisione. Che cosa posso fare?

Gli inquilini possono sporgere reclamo entro 35 giorni dalla data dell'ordinanza della DHCR che ha concesso l'aumento MCI. Devono specificare ogni inesattezza riscontrata nell'ordinanza della DHCR. Il riesame previsto per il reclamo è di solito limitato ai fatti o alle prove presentate alla DHCR durante lo svolgimento della pratica MCI. Se Lei desidera sottoporre nuovi fatti o prove per il reclamo, deve spiegare perché tali materiali debbano essere accettati ed esaminati. Il modulo di reclamo, RAR-2 Petition for Administrative Review (Petizione per revisione amministrativa), è disponibile sulla pagina www.hcr.ny.gov/tenant-owner-forms.

12. La presentazione di un ricorso impedisce al locatore di riscuotere l'aumento del canone?

No. Il locatore è legalmente autorizzato a riscuotere l'aumento.

13. Come viene applicato al mio canone questo aumento?

L'ordinanza MCI della DHCR specifica l'aumento del canone per il suo appartamento e la data in cui tale aumento diventa esigibile. L'aumento MCI del canone è limitato al 2% dell'importo del canone che era in vigore quando il locatore ha presentato la domanda (nell'ordinanza MCI, questo è indicato come data del canone vigente, "rent roll date") durante qualsiasi periodo di 12 mesi dalla data di esigibilità indicata sull'ordinanza. Qualsiasi importo superiore al 2% del canone può essere riscosso solo nei successivi periodi da 12 mesi.

14. Perché devo pagare l'aumento MCI se il mio canone è già definito nel mio contratto?

Anche se il canone è definito dal contratto, il locatore può aumentarlo sulla base di un aumento MCI approvato dalla DHCR. La DHCR rende disponibili moduli di rinnovo della locazione standard che includono questo testo: "Il canone, gli addebiti separati e l'importo totale indicati in questo contratto di rinnovo della locazione possono essere aumentati o diminuiti dalle ordinanze o dagli adeguamenti annuali della DHCR o del Rent Guidelines Board."

15. Devo pagare un aumento del canone se ricevo l'esenzione SCRIE o DRIE?

No. Gli inquilini di New York City che sono beneficiari dei programmi Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) e Disability Rent Increase Exemption (DRIE) devono chiamare il 311 per ricevere informazioni sulle proprie esenzioni prima dell'ordinanza MCI. Gli inquilini del resto dello Stato possono contattare l'ufficio SCRIE/DRIE locale per ricevere informazioni sullo stato delle proprie esenzioni dopo una ordinanza MCI. Gli inquilini devono fotocopiare l'ordinanza MCI e inviare tale copia all'ufficio SCRIE/DRIE affinché la loro esenzione sia aggiornata.

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

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601