

# SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

## 44 Commissioni

### CONTENUTO

**Questa scheda informativa descrive i casi in cui i locatori possono addebitare commissioni in aggiunta al canone stabilizzato, e cosa possono fare gli inquilini che ritengono di subire un torto.**

### 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.

**Stabilizzazione del canone:** Regole che forniscono agli inquilini protezioni che si estendono oltre la limitazione degli aumenti del canone. I conduttori hanno diritto a ottenere i servizi necessari e il rinnovo della locazione, e non possono essere sfrattati salvo nei casi contenuti dalla Legge. Le locazioni possono essere rinnovate per uno o due anni, a discrezione dell'inquilino.

### RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

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

#### **Commissioni lecite (vedere il testo intero per l'elenco completo)**

- Commissioni per ritardi specificate nel contratto di locazione iniziale. Non possono essere addebitate entro una data specifica né essere superiori a 50 dollari o al 5% del canone mensile (se inferiore).
- Le commissioni legali possono essere rimosse da un inquilino soltanto dietro ordine di un giudice.
- Corrispettivi per allarmi antincendio, rilevatori di monossido di carbonio e di gas naturali. Questi variano in base all'ente locale.
- Commissioni per condizionatori d'aria e lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie installate dall'inquilino.

#### **Commissioni illecite (vedere il testo intero per l'elenco completo)**

- Commissioni per la verifica delle credenziali di inquilini che stanno occupando l'immobile.
- Commissioni addebitate a un inquilino per la verifica delle credenziali di un potenziale coinquilino o di un altro membro della famiglia.

**Sito internet: [www.hcr.ny.gov](http://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

## 44 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 originale consenta di addebitarle entro una data specifica e l'importo delle commissioni sia pari 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 riscosse da un inquilino 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.

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 sulle locazioni sono proibite. 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.

### **Presentare reclamo presso la DHCR**

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. Durante l'elaborazione di questi reclami, la DHCR può richiedere di fornire prove di acquisto e/o delle installazioni, copie dei contratti di locazione, registri delle locazioni e altre prove rilevanti, e può anche condurre ispezioni. Qualora la DHCR identifichi reclami multipli presentati dagli inquilini di uno stesso immobile, o in una serie di edifici dello stesso proprietario, può denunciare tali circostanze affinché siano avviati procedimenti amministrativi e/o sanzionatori.

*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