



Panoramica

L'Housing Stability & Tenant Protection

Act del 2019 è un profondo aggiornamento delle leggi di New York sulla disciplina delle locazioni.

Questa è una panoramica su alcune delle modifiche più rilevanti e sul loro impatto sugli inquilini a canone regolamentato:

Canone preferenziale

- Se Lei è un inquilino con canone stabilizzato e il suo locatore le ha offerto un canone inferiore al canone di legge, paga un canone preferenziale.
- I conduttori con canone preferenziale al 14 giugno 2019, sia che il loro contratto inizi prima, durante o dopo tale data, sono esenti dall'aumento del loro canone al livello del canone di legge al prossimo rinnovo della locazione.
- Quando un conduttore libera un appartamento, il locatore è autorizzato ad addebitare il canone di legge all'inquilino successivo, salvo in alcuni casi molto limitati.

Aumenti quando l'immobile viene liberato

- I locatori non possono più applicare una maggiorazione del 20% al canone quando l'immobile viene liberato. Inoltre, nessun Rent Guidelines Board può definire un aumento separato per la locazione dell'immobile libero. Se autorizzato dal Comitato RGB, una linea guida per la locazione da uno o due anni può essere applicata.

Rilevanti migliorie di capitale (MCI)

- Gli aumenti del canone dovuti a Rilevanti migliorie di capitale (interventi di miglioramento in tutto l'edificio come caldaie, finestre e soffitti, noti come MCI) devono essere rimossi dal canone 30 anni dalla data in cui l'aumento entra in vigore, incluso ogni aumento concesso dal Rent Guidelines Board, e non saranno più considerati un aumento permanente del canone.
- Gli aumenti del canone per migliorie MCI sono limitati all'importo superiore del 2% al canone vigente per

il conduttore al momento della concessione dell'aumento MCI. A New York City, ciò corrisponde a una diminuzione rispetto al limite al 6% dell'aumento. Nelle contee dove è in vigore l'Emergency Tenant Protection Act, si tratta di una riduzione dal 15%.

- La soglia al 2% si applica agli aumenti MCI già esistenti per tutti i contratti di rinnovo che iniziano dal 14 giugno 2019. Pertanto, se un aumento MCI è stato approvato negli ultimi sette anni, ogni aumento futuro basato su tale MCI sarà soggetto alla soglia annua al 2%.
- I costi mensili delle migliorie MCI addebitati agli inquilini saranno ora più bassi perché la formula per il calcolo dei costi è cambiata. Il periodo di ammortizzazione per i costi MCI è stato esteso a 12 anni per gli edifici con 35 o meno unità, e a 12,5 anni per quelli con più di 35 unità.
- Gli adempimenti per giustificare le spese come migliorie MCI sono significativamente cambiati, e i costi approvati delle MCI si baseranno su una tabella dei costi ragionevole che sarà creata dall'agenzia HCR.
- La HCR provvederà a ispezionare e controllare il 25% di tutte le migliorie MCI approvate.

Controllo del canone

- Gli aumenti dell'affitto per i conduttori di appartamenti a canone stabilizzato sono ora determinati calcolando la media degli aumenti degli ultimi cinque anni per rinnovi di locazioni a canone stabilizzato, come definito dal Rent Guidelines Board.
- Non sarà più possibile addebitare agli inquilini di immobili a canone stabilizzato i costi dei carburanti.

hcr.ny.gov

Linea telefonica per le locazioni 718-739-6400

Panoramica

L'Housing Stability & Tenant Protection Act del 2019

Migliorie al singolo appartamento (IAI)

- Gli aumenti del canone dovuti a Migliorie al singolo appartamento (IAI) devono essere rimossi dal canone 30 anni dopo la data in cui l'aumento entra in vigore, incluso ogni aumento concesso dal Rent Guidelines Board, e non saranno più considerati aumenti permanenti del canone.
- Gli aumenti del canone per miglorie IAI prevedono questa limitazione: l'importo massimo delle miglorie è 15.000 \$ su un periodo di 15 anni per non oltre tre aumenti IAI separati.
- I locatori devono rimuovere le violazioni pericolose degli appartamenti prima di richiedere un aumento IAI.
- Gli interventi per miglorie IAI completati quando l'appartamento è occupato devono essere attestati tramite consenso scritto informato e caricati dal locatore su una banca dati centralizzata.
- I costi mensili delle miglorie IAI addebitati agli inquilini saranno ora più bassi perché la formula per il calcolo dei costi è cambiata. Il periodo di ammortizzazione per i costi IAI è stato esteso a 14 anni per gli edifici con 35 o meno unità, e a 15 anni per quelli con più di 35 unità.

Addebito di canoni eccessivi

- Gli inquilini dispongono ora di sei anni per reclamare l'addebito di canoni eccessivi. In precedenza, gli inquilini potevano reclamare contro l'addebito eccessivo, e richiedere il relativo risarcimento, soltanto per una finestra di quattro anni.
- Il periodo per cui un conduttore può essere risarcito, incluso il triplo dei danni subiti, per l'addebito intenzionale di un canone eccessivo, è stato esteso a sei anni.
- I locatori non possono più evitare il risarcimento di un importo triplicato semplicemente rimborsando il canone eccessivo dopo la presentazione di un reclamo.

Disposizioni sulla residenza del locatore

- I locatori che scelgono di risiedere in un edificio di cui sono i proprietari, ora possono occupare personalmente o con la propria famiglia una sola unità a canone regolamentato. Le persone che hanno risieduto nell'immobile per 15 anni oppure sono anziane o disabili godono di ulteriori tutele ai sensi delle modifiche delle disposizioni sulla residenza del locatore.

Protezione della locazione per organizzazioni non lucrative

- Alcune organizzazioni senza fini di lucro che affittano appartamenti a canone stabilizzato nel quadro di appalti pubblici per il supporto di soggetti vulnerabili, persone con disabilità, soggetti senza fissa dimora o a rischio di diventarlo, e i loro residenti, sono tutelati dalle protezioni previste dalla Rent Stabilization Law.

Deregolamentazione per livello di canone/reddito

- La stabilizzazione del canone degli appartamenti non può più essere sospesa per via del superamento di un certo importo del canone o di una soglia di reddito da parte dell'inquilino.
- La disposizione per la deregolamentazione per livello del canone, che sospendeva la regolamentazione della locazione quando il canone di un appartamento superava una soglia e l'immobile veniva liberato, è stata abolita.
- La disposizione per la deregolamentazione per livello di reddito, che sospendeva la regolamentazione della locazione se il reddito del conduttore era pari o superiore a 200.000 \$ nel biennio precedente, e il canone superava una certa soglia, è stata abolita.
- È prevista una eccezione per gli immobili a tasso di mercato che ricevono l'agevolazione fiscale 421-a(16), che continueranno a essere disciplinati come prima della modifica della legge.
- Gli immobili che erano lecitamente deregolamentati prima del 14 giugno 2019 continuano a esserlo.