

SCHEDA INFORMATIVA



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

N. 4 Rinnovo del contratto di locazione ad equo canone

CONTENUTO

Questa scheda informativa descrive i criteri dei rinnovi delle locazioni per gli inquilini che vogliono restare in immobili a canone stabilizzato.

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.

Rent Guidelines Board (RGB): Ogni ente locale che implementa la stabilizzazione delle locazioni creare un Comitato RGB (Rent Guidelines Board) che definisce i tassi applicabili per gli aumenti del canone degli appartamenti a canone stabilizzato.

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

Gli inquilini possono scegliere un contratto di rinnovo da uno o due anni, con un tasso definito dal Comitato RGB locale. Il locatore deve offrire il contratto di rinnovo usando un modulo della Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario (DHCR), oppure un facsimile del modulo della DHCR. Questa è la procedura di rinnovo della locazione.

Procedura	<ul style="list-style-type: none">• A New York City, il locatore deve recapitare per corrispondenza o di persona un <i>Modulo di rinnovo della locazione</i> (RTP-8) da 90 a 150 giorni prima della scadenza del contratto vigente.• Fuori da New York City, il locatore deve firmare e datare un avviso di rinnovo (RTP-8 ETPA) e spedirlo tramite posta certificata da 90 a 120 giorni prima della scadenza del contratto vigente.• Dopo la ricezione dell'offerta, gli inquilini hanno 60 giorni per scegliere un termine di rinnovo, firmare il contratto e restituirlo al locatore.• Quando un conduttore firma il modulo di rinnovo della locazione e lo restituisce al locatore, il proprietario deve restituire una copia firmata e datata all'inquilino entro 30 giorni.
Data di efficacia	I rinnovi devono divenire efficaci a decorrere dalla data in cui sono firmati e restituiti all'inquilino, ma non possono iniziare prima della data di scadenza dei contratti da rinnovare.
Mancata restituzione del contratto firmato	Se il locatore non restituisce una copia del modulo di rinnovo della locazione sottoscritto all'inquilino entro 30 giorni dalla ricezione del contratto firmato dal conduttore, l'inquilino deve comunque pagare il nuovo canone. L'inquilino può presentare un "Reclamo del conduttore per omesso rinnovo della locazione e/o invio di copia del contratto firmato da parte del locatore" (modulo RA-90 della DHCR).
Il modulo di rinnovo deve includere questi documenti:	<p>Per gli appartamenti di New York City: <i>Postilla per conduttori a canone stabilizzato - New York City</i></p> <p>Fuori da New York City: <i>Emergency Tenant Protection Act (ETPA) SUPPLEMENTO al contratto di locazione in regime di stabilizzazione</i></p> <p>Questi documenti descrivono i diritti e i doveri dei conduttori e dei locatori ai sensi della Rent Stabilization Law.</p>

Sito internet: www.hcr.ny.gov

SCHEDA INFORMATIVA



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

N. 4 Rinnovo del contratto di locazione ad equo canone

Generalmente ai locatari di appartamenti con contratto ad equo canone deve essere offerto un rinnovo. Il contratto di locazione può essere rinnovato per uno o due anni, a scelta del locatario, ad un canone definito dal comitato locale per le linee guida sulle locazioni. L'offerta di rinnovo deve essere formulata su un modulo creato dalla Division of Housing and Community Renewal (DHCR) o su un modulo equivalente approvato.

Processo di rinnovo del contratto di locazione

1. Nella città di New York, il proprietario deve notificare per iscritto il rinnovo, a mezzo posta o con consegna di persona, non più di 150 e non meno di 90 giorni prima della scadenza del contratto di locazione in essere, utilizzando il modulo di rinnovo del contratto di locazione della *Division of Housing and Community Renewal (RTP-8)*.

Per i locatari al di fuori della città di New York, il proprietario deve prima firmare ed apporre la data sulla notifica di rinnovo (RTP-8 ETPA), e poi inviarla a mezzo posta raccomandata non più di 120 e non meno di 90 giorni prima della scadenza del contratto di locazione in essere.

2. Una volta effettuata la proposta di rinnovo, il locatario ha 60 giorni di tempo per scegliere un termine contrattuale, firmare il contratto di locazione ed inviarlo al proprietario. Per i locatari fuori dalla città di New York, il contratto di locazione deve essere rispedito al proprietario a mezzo posta raccomandata. Qualora il locatario non accetti la proposta di contratto di locazione entro il suddetto periodo di 60 giorni, il proprietario può rifiutarsi di prorogarlo e, alla scadenza del contratto in essere, rivolgersi ad un tribunale per procedere allo sfratto.
3. Quando un locatario firma il modello di rinnovo del contratto di locazione e lo rimanda al proprietario, quest'ultimo deve rimandarne copia firmata e datata al locatario entro 30 giorni. Il rinnovo è effettivo alla data della sua firma e restituzione al locatario, o dopo, ma non prima della scadenza del contratto di locazione in essere. In generale la locazione ed eventuali aumenti del canone non hanno valore retroattivo. **(si veda l'esempio 1 seguente)**

Altre considerazioni

Qualora il proprietario non restituisca copia del modello di rinnovo della locazione perfettamente compilato al locatario entro 30 giorni dal ricevimento del contratto firmato da quest'ultimo, il locatario dovrà comunque corrispondere il nuovo canone e potrà inoltrare il "Reclamo del locatario per mancato rinnovo contrattuale del proprietario e/o mancata consegna di copia del contratto di locazione firmato" [modello RA-90 DHCR].

I contratti di locazione rinnovati devono mantenere gli stessi termini e le stesse condizioni di quelli scaduti, a meno di modifiche necessarie per ottemperare a leggi o normative specifiche. Le disposizioni di legge che eventualmente alterassero il contratto in scadenza devono essere allegate al modello di rinnovo della locazione. **(cfr. Esempio n. 2 di seguito)**

Quando un locatario riceve un modulo per il rinnovo del contratto di locazione (Lease Renewal Form), allo stesso dovrà essere allegata una copia della Postilla al contratto di locazione per i locatari della Città di New York con contratti a equo canone (*New York City Lease Rider For Rent Stabilized Tenants*) per appartamenti situati nella Città di New York o una copia della Legge a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza (*Emergency Tenant Protection Act, ETPA*) per appartamenti esterni alla Città di New York. Questi documenti offrono una serie di informazioni sui metodi di calcolo del canone indicato e sui diritti e le responsabilità di locatari e proprietari ai sensi della Legge sui contratti di locazione a equo canone (Rent Stabilization Law).

Ragioni del mancato rinnovo di un contratto di locazione

Il proprietario può rifiutarsi di rinnovare un contratto di locazione per varie ragioni, tra le quali:

1. Il proprietario stesso, o un familiare stretto, ha bisogno dell'appartamento per uso personale e come residenza principale. Qualora il locatario sia una persona anziana o un disabile, si applicano regole specifiche (si veda la scheda informativa sui diritti speciali di anziani e disabili).
2. L'appartamento non è utilizzato dal locatario come residenza principale.
3. Il proprietario intende rimuovere l'appartamento dal mercato delle locazioni, per demolire l'edificio e ricostruirlo o per altre finalità consentite dalla legge.

Tuttavia qualora il proprietario non offra al locatario un rinnovo del contratto di locazione per una delle suddette ragioni, questi dovrà dare comunicazione scritta del mancato rinnovo al locatario entro il termine descritto nel paragrafo "processo di rinnovo del contratto di locazione" della Scheda Informativa. La mancata comunicazione al locatario entro il suddetto termine gli darà diritto al rinnovo.

Esempi

Esempio n. 1

1. Il contratto di locazione del Sig. Rivera è scaduto il 31 luglio 2007. Questi non ha ricevuto una tempestiva proposta di rinnovo ed ha continuato a versare il canone di \$800.
2. Il 15 maggio 2008, il locatore gli propone un rinnovo del contratto a far data dall'1 agosto 2007, con valore retroattivo, ad un canone di \$834 per un anno o \$858 per due anni. Gli ulteriori \$34 rappresentano un aumento del 4.25% per 1 anno, e gli ulteriori \$58 rappresentano un aumento del 7.25% per 2 anni.

3. In questa situazione, la scelta della data di inizio della locazione spetta al Sig. Rivera. Questi può richiedere come data di inizio della locazione:
 - a) 1 agosto 2007, ovvero la data di inizio se la proposta fosse stata eseguita tempestivamente, oppure
 - b) 1 settembre 2008, la prima data di pagamento del canone di locazione, a non meno di 90 giorni dalla data in cui è stata effettuata l'offerta.
4. Che il Sig. Rivera scelga l'opzione (a) o (b), il relativo aumento secondo la linea guida sarà quello che determina il canone inferiore tra i due. In questo caso, egli sarà responsabile del canone minore in vigore all'1 settembre 2008; 3% per 1 anno o 5,75% per due anni. Inoltre l'aumento del canone di locazione a \$824 per 1 anno o \$846 per 2 anni, entrerà in vigore l'1 settembre 2008.

Esempio n. 2

1. Due anni fa la Sig.ra Cooper ha firmato un contratto di locazione per un immobile sfitto, che non conteneva alcuna clausola o atto aggiuntivo riguardante vernici al piombo, materiali riciclabili, ritardo nei pagamenti o animali domestici. Alla scadenza del suo contratto, il locatore le offre un rinnovo contenente numerose clausole aggiuntive:
 - a) La Clausola 1 (prevenzione dei rischi associati a vernici al piombo) chiede alla Sig.ra Cooper di avvisare il locatore nel caso in cui nell'appartamento risieda un bambino di età inferiore a 6 anni.
 - b) La Clausola 2 specifica la necessità di riciclare materiali quali carta, cartone, lattine, bottiglie, ecc.
 - c) La Clausola 3 specifica che il locatario sarà tenuto a versare \$20 per ritardato pagamento, nel caso in cui il locatore riceva il canone dopo il 10 del mese.
 - d) La Clausola 4 vieta di tenere animali domestici nell'appartamento.
2. In questa situazione, le Clausole 1 e 2 costituiscono una disposizione legale per la locazione, perché indispensabili per ottemperare alle leggi sulle vernici al piombo ed il riciclaggio nella città di New York.
3. Le Clausole 3 e 4 sono disposizioni che non possono essere integrate nel rinnovo perché costituiscono un cambiamento materiale dei termini e delle condizioni del contratto di locazione dell'immobile sfitto, che non includeva clausole su ritardo nei pagamenti ed animali domestici. La Sig.ra Cooper può firmare la clausola senza rinunciare ad alcun diritto e presentare un reclamo sul rinnovo del contratto di locazione.

Fonti:

Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafo 2523.5

Normativa sulla tutela del locatario, Paragrafo 2503.5

Materiale di riferimento:

Fact Sheet #2, Rent Stabilization Lease Rider

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