

SCHEDA INFORMATIVA



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

9 Affittare un appartamento - Caparre di garanzia e altri addebiti

Una caparra è una somma di denaro che l'inquilino, il suo garante o un soggetto terzo paga al proprietario dell'appartamento come deposito di garanzia per la riparazione di qualsiasi danneggiamento dei locali di cui il conduttore sia responsabile.

L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019 limita l'importo della caparra depositata per un appartamento a un mese di canone. La Legge proibisce al locatore di richiedere il pagamento di somme aggiuntive al conduttore, al suo garante o alla terza parte. Qualora il conduttore abbia depositato al locatore una caparra pari a due mesi di canone alla stabilizzazione della locazione dell'appartamento e lo stesso conduttore stia ancora occupando l'immobile, il locatore deve rimborsare al conduttore qualsiasi deposito di garanzia aggiuntivo che ecceda l'importo di un mese di canone. Al conduttore stabilizzato successivo non può essere chiesto di pagare più di un mese di canone come deposito di garanzia. Il conduttore può presentare un "Reclamo del conduttore per il canone di locazione e/o altri sovrapprezzi di un appartamento stabilizzato" (Modulo DHCR RA-89), se il locatore richiede al conduttore, al garante o a qualsiasi terza parte che lo rappresenta di pagare una caparra superiore a un mese di canone.

La Legge proibisce ai proprietari o agli amministratori dell'immobile di richiedere o pretendere altrimenti il pagamento di una garanzia o di altri importi per prenotare un appartamento. Tali addebiti o caparre per la prenotazione dell'immobile, a prescindere dal fatto che siano pagati dal conduttore, da un garante o da una terza parte, sono illegali. Tali richieste, addebiti e pretese sono spesso citati come "key money".

La provvigione per l'intermediazione è una commissione addebitata per la transazione correlata all'affitto dell'appartamento. Può essere addebitata e riscossa dagli agenti immobiliari o di vendita accreditati. Tuttavia, la divisione DHCR potrebbe stabilire che è stato riscosso un sovrapprezzo qualora sia riscontrato che il proprietario o l'amministratore di un immobile, e i loro agenti o dipendenti, hanno riscosso una provvigione per un immobile che possiedono o gestiscono. Inoltre le società e gli agenti immobiliari non possono riscuotere alcuna provvigione per l'affitto di un immobile che è posseduto o gestito da un proprietario o un amministratore immobiliare a cui la società o l'agente sono affiliati.

Quando una locazione viene rinnovata con un importo superiore del canone oppure il canone viene aumentato durante la locazione dell'immobile, il locatore può riscuotere importi aggiuntivi dal conduttore per allineare la caparra di garanzia al nuovo canone mensile. Benché un conduttore possa essere esentato dal pagamento di un canone maggiorato sulla base di una Esenzione dall'aumento del canone per anziani (SCRIE) o di una Esenzione dall'aumento del canone per disabili (DRIE), il conduttore deve pagare la caparra maggiorata.

Il deposito di garanzia deve essere conservato dal locatore in un conto fruttifero presso una banca dello Stato di New York. Il proprietario deve notificare al conduttore il nome e l'indirizzo della banca, e corrispondere al conduttore l'intero importo dell'interesse annuo maturato, meno la trattenuta dell'1% dell'importo della caparra per i propri costi amministrativi. Il conduttore può scegliere di dedurre l'importo dell'interesse dal canone, di concederlo fiduciarmente al locatore fino al termine della locazione, oppure di ricevere il pagamento in unica soluzione alla fine di ogni anno.

La caparra non deve essere usata per pagare l'ultimo mese di locazione. Al termine della locazione, se il conduttore ha onorato i termini e le condizioni della locazione e lasciato l'appartamento nelle condizioni in cui si trovava prima della locazione, fatta salva l'usura ordinaria, il locatore deve restituire l'intero importo della caparra. Se l'immobile è stato danneggiato il proprietario può usare la caparra, totalmente o parzialmente, per coprire i costi di riparazione.

Se il conduttore contesta la restituzione della caparra o il pagamento di interessi, può avviare un procedimento presso una Corte d'appello oppure contattare il Comitato per la tutela dei consumatori e le frodi dell'Ufficio del procuratore generale dello Stato di New York.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code

(Codice di stabilizzazione delle locazioni di New York City), Sezione 2525.4

Tenant Protection Regulations

(Regolamenti sulla protezione del conduttore), Sezione 2505.4

New York City Rent and Eviction Regulations

(Regolamenti in materia di locazione e sfratto di New York City), Sezione 2205.5

New York State Rent and Eviction Regulations

(Regolamenti in materia di locazione e sfratto dello Stato di New York), Sezione 2105.5

Housing Stability and Tenant Protection Act del 2019

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