

SCHEDA INFORMATIVA



UNA PUBBLICAZIONE DELLO STATO DI NEW YORK
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE
E RINNOVAMENTO DELLE COMUNITÀ
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DELLE LOCAZIONI

#20 Diritti speciali delle persone con disabilità

Introduzione - Diritti delle persone con disabilità

La Legge prevede alcune tutele contro lo sfratto e gli aumenti del canone per le persone con disabilità che hanno firmato contratti di affitto con canone regolamentato. Tali tutele sono descritte sotto.

Tutela contro lo sfratto per i conduttori con disabilità

1. Il locatore non può sfrattare un inquilino disabile da un appartamento a New York City con canone stabilizzato per finalità legate alla propria occupazione dell'unità, salvo che gli renda disponibile un appartamento di qualità equivalente o superiore, con un canone uguale o inferiore e situato vicino all'immobile attuale.
2. Il locatore non può sfrattare un inquilino disabile da un appartamento situato fuori da NYC con canone stabilizzato e dagli appartamenti con canone controllato di tutto lo Stato per finalità legate alla propria occupazione dell'immobile.

Per le finalità di queste tutele, le “persone con disabilità” sono i conduttori e/o i coniugi dei conduttori che hanno handicap causati da condizioni anatomiche, fisiologiche o psicologiche che siano dimostrabili tramite tecniche diagnostiche cliniche e di laboratorio clinicamente accettate, e che siano permanenti e gli impediscano di svolgere qualsiasi attività lavorativa sostanziale e redditizia.

Tutele contro gli aumenti del canone per i conduttori con disabilità

Esenzione DRIE a New York City

A New York City il conduttore può avvalersi, se idoneo, dell'esenzione DRIE (Disability Rent Increase Exemption). Quando un beneficiario abbandona definitivamente il nucleo familiare, un parente può presentare domanda di trasferimento per mantenere in vigore la propria idoneità.

Il nome del richiedente con disabilità deve essere riportato sul contratto di locazione per l'appartamento con canone regolamentato o ad amministrazione cooperativa/condominiale (laddove il mutuo sia o sia stato assicurato a livello federale ai sensi della Sezione 213 del National Housing Act).

Per le finalità dell'idoneità DRIE, un “appartamento con canone regolamentato” include appartamenti sottoposti alla stabilizzazione del canone, al controllo del canone, alle normative Mitchell-Lama, e all'autorità della divisione DAMP (Division of Alternative Management Programs) del Dipartimento per la tutela e lo sviluppo abitativo di New York City.

Se il conduttore è idoneo a questo programma, è esente da:

1. Variazioni future delle linee guida per la locazione, aumenti del canone massimo, aumenti dovuti alle difficoltà economiche del locatore, e interventi per aumentare il valore immobiliare. Tuttavia, il conduttore deve pagare le caparre aggiuntive che sarebbero altrimenti dovute a causa di questi aumenti.
2. I conduttori che ricevono l'esenzione DRIE possono scegliere il rinnovo della locazione ogni anno o ogni due anni.
3. I conduttori con disabilità di NYC possono anche conservare tale esenzione quando traslocano da un appartamento all'altro, a condizione che abbiano presentato l'opportuna domanda all'Unità DRIE del Dipartimento delle finanze di New York City (DOF).
4. Aumenti del canone per l'installazione, approvata dalla DHCR, di contatori elettrici individuali nei singoli appartamenti, ai sensi delle modifiche del Codice delle Locazioni del 2014 (RCA 2014). Il costo dell'elettricità resta incluso nel canone fino a quando il beneficiario DRIE abbandona l'immobile. Il locatore può, tuttavia, apportare adeguamenti agli impianti elettrici dell'appartamento quando questo è occupato dal beneficiario DRIE.

Per l'idoneità è necessario che tale conduttore sia anche beneficiario (o abbia beneficiato in passato, come descritto sotto) di uno qualsiasi di questi programmi:

- a) Assicurazione sociale per disabili (SSDI) o Reddito di sostegno supplementare (SSI) ai sensi del Social Security Act federale;
- b) Pensione di disabilità o Contributi di sostegno per disabili erogati dal Dipartimento degli affari dei veterani degli Stati Uniti (VA);
- c) Prestazioni sanitarie agevolate ai sensi della Social Law dello Stato di New York, e prestazioni SSDI o SSI.

Il reddito aggregato (relativo a tutti i membri del nucleo familiare che vivono in un immobile in cui il primo membro del nucleo abitativo è una persona con disabilità) dell'anno fiscale pertinente non deve superare la soglia di reddito massima prevista dalle leggi federali per le prestazioni SSI. Tuttavia, gli aumenti delle prestazioni SSI che entrano in vigore dopo la data di idoneità alle prestazioni DRIE non sono inclusi in tale reddito aggregato.

Per presentare domanda per il programma DRIE, gli inquilini di immobili di New York City a canone controllato o stabilizzato possono contattare il Citizen Service Center di New York city al 311.

Esenzione DRIE - Fuori da New York City

All'Ufficio per l'amministrazione degli affitti (ORA) è stato notificato che l'esenzione DRIE è ora disponibile nella Contea di Westchester in queste località: Mount Vernon, White Plains, Villaggio di Irvington, Villaggio di Croton on Hudson, Villaggio di Sleepy Hollow, Villaggio di Ossining, Dobbs Ferry, Greenburgh, Hastings on Hudson, New Rochelle, Yonkers e Rye. All'Ufficio ORA è stato anche notificato che l'esenzione DRIE è ora disponibile a North Hempstead nella Contea di Nassau. Le richieste per l'esenzione DRIE sono presentate alla Divisione DHCR compilando il Certificato di detrazione fiscale e la Domanda di esenzione SCRIE/DRIE (modulo DHCR n. RTP-13).

I residenti della Contea di Westchester possono chiamare il (914) 948-4434 per ottenere un modulo di richiesta, richiedere informazioni sui limiti di reddito per l'idoneità, o programmare un appuntamento per visitare l'ufficio. I locatori ricevono certificazioni per il pagamento delle imposte immobiliari. Quando un beneficiario abbandona definitivamente il nucleo familiare, un parente può presentare domanda di trasferimento per mantenere in vigore la propria idoneità.

Il beneficiario dell'esenzione DRIE fuori da New York City può anche avvalersi di queste esenzioni:

Aumenti del canone per l'installazione, approvata dalla DHCR, di contatori elettrici individuali nei singoli appartamenti, ai sensi delle modifiche RCA 2014. Il costo dell'elettricità resta incluso nel canone fino a quando il beneficiario DRIE abbandona l'immobile. Il locatore può, tuttavia, apportare adeguamenti agli impianti elettrici dell'appartamento quando questo è occupato dal beneficiario DRIE.

Servizi della divisione DHCR

La sede centrale dell'Ufficio per l'amministrazione degli affitti all'indirizzo Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY, e gli Uffici conteali e distrettuali per gli affitti, sono edifici totalmente accessibili e dotati di servizi igienici. Il personale di tutti gli Uffici per gli affitti è disponibile per aiutare le persone ipovedenti con i moduli e gli altri materiali cartacei. Il personale può anche, dietro preavviso, fornire assistenza per conduttori e locatori ipovedenti o con gravi problemi di mobilità. Qualora una persona ipovedente sia una parte o un testimone di un'udienza presso la Divisione Edilizia residenziale e Rinnovamento comunitario, la divisione DHCR fornirà un interprete per il procedimento.

Fonti:

Real Property Tax Law, Sezione 467-b

New York City Rent Stabilization Law, Sezione 26-509

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