

SCHEDA INFORMATIVA



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

26 Guida agli aumenti dell'affitto per appartamenti a canone stabilizzato

CONTENUTO

Questa scheda informativa può essere usata insieme alla cronologia delle locazioni registrate di un appartamento per determinare se lo stato di registrazione dell'appartamento e il canone siano legittimi.

DEFINIZIONI

Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019: Il decreto, entrato in vigore il 14 giugno 2019, ha modificato il modo in cui i canoni possono essere aumentati e le formule per le locazioni di immobili liberi, le rilevanti miglorie di capitale (MCI) e le miglorie ai singoli appartamenti (IAI).

Migliorie ai singoli appartamenti (IAI): Se un locatore installa un nuovo apparecchio o effettua una migloria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone.

Rilevanti miglorie di capitale (MCI): Miglioramenti effettuati in tutto l'edificio, come finestre e soffitti.

Locazione di immobili liberi: Quando una persona prende per la prima volta in affitto un appartamento a canone stabilizzato, il proprietario e il conduttore sottoscrivono un contratto di locazione per immobile libero.

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019 ha modificato il modo in cui il canone può essere aumentato, e cambiato le formule per le locazioni di immobili liberi e gli aumenti MCI ed IAI. Gli aumenti del canone per le miglorie MCI e IAI sono ora temporanei, e l'importo che può essere riscosso per gli interventi IAI è limitato.

Opzioni	<ul style="list-style-type: none">• Locazioni di immobili liberi: L'HSTPA ha abrogato il tasso di legge e non permette al Rent Guidelines Board di definire un tasso separato per le locazioni di immobili liberi. Tuttavia, il locatore può aggiungere una linea guida da uno a due anni a tutte le locazioni, se autorizzato dal Rent Guideline Board. Il locatore non può introdurre più di un adeguamento di linea guida entro l'anno della stessa linea guida.• Rinnovi delle locazioni: Quando un inquilino firma un contratto di rinnovo della locazione può scegliere tra l'opzione annuale o biennale, e l'aumento permesso è definito dal Rent Guidelines Board (RGB) locale.• Migliorie: Gli aumenti legittimi per miglorie IAI e/o MCI possono essere inclusi nel calcolo degli aumenti del canone.
Limitazioni	<ul style="list-style-type: none">• Ai sensi dell'HSTPA, i futuri aumenti per miglorie MCI prevedono queste limitazioni: un limite annuale di aumento del 2%, soltanto i costi ragionevoli sono recuperabili, e gli aumenti MCI non sono permessi per gli edifici che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato.• Negli edifici con 35 unità o meno, i locatori possono aumentare il canone per miglorie IAI fino a 1/168° del costo dell'intervento.• Negli edifici con più di 35 unità, i locatori possono aumentare il canone per miglorie IAI fino a 1/180° del costo dell'intervento.• I locatori non possono riscuotere più di 3 aumenti IAI in un periodo di 15 anni, e i costi totali delle miglorie idonee a essere incluse nel calcolo dell'aumento del canone non possono superare 15.000 dollari.• Il consenso scritto dell'inquilino all'aumento IAI deve essere ottenuto tramite un modulo della DHCR.

Sito internet: www.hcr.ny.gov

SCHEDA INFORMATIVA



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

26 Guida agli aumenti dell'affitto per appartamenti a canone stabilizzato

Introduzione

Questa scheda informativa viene aggiornata ogni anno per riflettere i nuovi tassi guida. Può essere letta insieme alla cronologia delle locazioni registrate di un appartamento per determinare se lo stato di registrazione dell'appartamento e il canone addebitato siano legittimi. La cronologia delle locazioni registrate e il modulo di reclamo per canone eccessivo si possono richiedere online su www.hcr.ny.gov oppure presso l'Ufficio per le locazioni di distretto.

L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019, entrato in vigore il 14 giugno 2019, ha modificato il modo in cui i canoni possono essere aumentati e le formule per le locazioni di immobili liberi, le rilevanti miglorie di capitale (MCI) e le miglorie ai singoli appartamenti (IAI). Gli aumenti del canone per miglorie MCI e IAI sono ora temporanei, e l'importo che può essere riscosso per le IAI è limitato. L'HSTPA elimina la deregolamentazione della locazione basata sul livello del reddito e del canone, e rende il canone preferenziale la base dell'addebito durante tutta la conduzione. Inoltre, estende il periodo di riesame dell'addebito di canone eccessivo da quattro anni a un massimo di sei, per i reclami presentati alla data dell'adozione dell'HSTPA o successivamente.

Prima dell'HSTPA, gli appartamenti potevano essere deregolamentati se il canone raggiungeva alcune soglie annuali di deregolamentazione (basate sulla fine della conduzione o sul livello di reddito). Una volta deregolamentato l'appartamento, i locatori potevano applicare i canoni di mercato e l'inquilino non era più protetto dalla stabilizzazione della locazione. Inoltre i locatori potevano, al rinnovo della locazione, aumentare il canone preferenziale dell'inquilino fino al livello del canone di legge. In generale, quando affrontava i reclami per i canoni troppo alti, la DHCR era limitata all'accertamento dei quattro anni di locazione precedenti e le sanzioni potevano essere imposte solo fino a quattro anni.

Locazione di immobili liberi

L'HSTPA ha abrogato il tasso di legge e non permette al Rent Guidelines Board di definire un tasso separato per le locazioni di immobili liberi. Tuttavia, il locatore può aggiungere una linea guida da uno a due anni a tutte le locazioni, se autorizzato dal Rent Guideline Board. Il locatore non può introdurre più di un adeguamento di linea guida entro l'anno della stessa linea guida. Anche gli aumenti temporanei legittimi per Rilevanti miglorie di capitale (MCI) e per Miglorie al singolo appartamento (IAI) possono essere aggiunti al canone.

Un Supplemento/Postilla al contratto di locazione in regime di stabilizzazione della DHCR deve essere allegato al contratto di locazione e deve contenere informazioni sul modo in cui il canone è stato calcolato e su ogni migloria al singolo appartamento pertinente.

Rinnovo delle locazioni

Quando un inquilino firma un contratto di rinnovo della locazione può scegliere tra l'opzione annuale o biennale, e l'aumento permesso è definito dal Rent Guidelines Board (RGB) locale. (Vedere la tabella Tassi guida recenti per le locazioni).

Con efficacia dal 14 giugno 2019, i locatori che stanno riscuotendo un canone preferenziale, al rinnovo della locazione, possono aumentare i canoni di legge e preferenziali sulla base degli aumenti legittimi, ma possono solo riscuotere aumenti solo sulla base del canone preferenziale. Il canone di legge più alto e i relativi aumenti possono essere riscossi soltanto quando l'appartamento viene liberato ed è concesso in locazione all'inquilino successivo. Vedere la Scheda informativa 40 per maggiori dettagli.

Migliorie al singolo appartamento (IAI)

Laddove un locatore installi un nuovo apparecchio o effettui una miglioria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone. Il consenso scritto dell'inquilino alla miglioria e all'aumento del canone è richiesto soltanto se l'appartamento è occupato da un conduttore quando la miglioria viene effettuata. In un appartamento libero, non occorre il consenso scritto del conduttore.

Per gli edifici con 35 unità o meno, l'importo dell'aumento del canone per migliorie al singolo appartamento è limitato a 1/168° del costo della miglioria. Per gli edifici con più di 35 unità, l'importo dell'aumento del canone per migliorie IAI è limitato a 1/180° del costo della miglioria.

Soltanto tre aumenti IAI possono essere ottenuti in un periodo di 15 anni, e i costi totali delle migliorie che sono idonee a essere incluse nel calcolo dell'aumento del canone non possono superare i 15.000 \$. I lavori devono essere svolti da un appaltatore accreditato e la proprietà congiunta da parte dell'appaltatore e del locatore è proibita. L'appartamento deve essere libero e privo di qualsiasi violazione rischiosa e immediatamente pericolosa non risolta. Il consenso scritto dell'inquilino deve essere ottenuto tramite un modulo della DHCR. Una versione tradotta nelle 6 lingue più parlate al di fuori dell'inglese sarà resa disponibile sul sito internet della DHCR. I locatori sono tenuti a conservare la documentazione di supporto e le fotografie per tutte le installazioni IAI. Queste, a partire dal 14 giugno 2020, saranno accettate e archiviate dalla DHCR in formato elettronico. L'aumento del canone per migliorie IAI riscosso dopo il 14 giugno 2019 è temporaneo e deve essere rimosso dal canone entro 30 anni, e il canone di legge deve essere adeguato in tale momento sulla base degli aumenti previsti dalle linee guida che sono stati in precedenza cumulati in un canone che includeva l'aumento IAI.

La Postilla allegata al contratto di locazione per immobile libero deve notificare all'inquilino il diritto di richiedere al locatore di inviare, tramite posta certificata, la documentazione di supporto per la miglioria al singolo appartamento al momento in cui il contratto viene offerto o entro 60 giorni dal perfezionamento dello stesso. Il locatore deve fornire tale documentazione entro 30 giorni da tale richiesta, di persona o tramite posta certificata. Qualora il conduttore non riceva tale documentazione, può presentare il modulo RA-90 "Reclamo del conduttore per omesso rinnovo della locazione e/o invio di copia del contratto firmato da parte del locatore" per ricevere una ordinanza della DHCR che impartisca l'invio della documentazione di supporto IAI.

Gli aumenti del canone per migliorie IAI non possono essere riscossi se è in vigore una ordinanza della DHCR con data di efficacia precedente che impone di ridurre il canone per diminuzione dei servizi. Diventa esigibile a posteriori alla data di efficacia dell'ordinanza della DHCR che ripristina la locazione.

Rilevanti migliorie di capitale (MCI)

Il locatore può aumentare il canone per recuperare il costo di rilevanti migliorie di capitale effettuate in tutto l'immobile, come la sostituzione di una caldaia o delle tubazioni. Il locatore deve presentare domanda alla DHCR e la DHCR può emettere una ordinanza che rifiuta l'aumento oppure lo concede parzialmente o totalmente. Dopo il riesame della domanda, la DHCR emette una ordinanza e la notifica al locatore e a tutti gli inquilini dell'immobile.

Ai sensi dell'HSTPA, i futuri aumenti per migliorie MCI prevedono queste limitazioni: soltanto i costi ragionevoli sono recuperabili, e gli aumenti MCI non sono permessi per gli edifici che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato. L'aumento del canone approvato dall'ordinanza della DHCR è esigibile a posteriori il primo giorno del primo mese 60 giorni dopo l'emissione. Non sono previsti aumenti retroattivi del canone. La riscossione dell'aumento è limitata a un tetto annuo progressivo al 2%. Il limite al 2% si applica anche agli aumenti MCI non ancora riscossi che sono stati approvati a partire dal 14 giugno 2012. Il primo rinnovo della locazione efficace dopo il 14 giugno 2019 non deve riflettere un aumento superiore al 2%. Al termine della locazione, l'importo residuo dell'aumento può essere aggiunto al canone di legge. Negli immobili con 35 unità o meno, il costo degli investimenti MCI è ammortizzato su 12 anni. Negli immobili con più di 35 unità, il costo degli investimenti MCI è ammortizzato su 12 anni e mezzo. L'edificio deve essere libero e privo di qualsiasi violazione rischiosa e immediatamente pericolosa non risolta. L'aumento del canone per investimenti MCI è temporaneo e deve essere rimosso dal canone entro 30 anni, e il canone legale deve essere adeguato in tale momento sulla base degli aumenti previsti dalle linee guida che sono stati in precedenza cumulati in un canone che includeva l'aumento MCI. I conduttori di immobili liberi devono essere notificati tramite i loro contratti riguardo a eventuali domande MCI in sospeso.

Tassi guida recenti per le locazioni

- Prima della data di efficacia dell'Housing Stability and Tenant Protection Act del 2019 (HSTPA), il 14 giugno 2019, queste linee guida erano valide soltanto per i contratti di rinnovo.
- Dal 14 giugno 2019, se autorizzato dal Rent Guidelines Board, i tassi guida possono essere applicati a tutte le locazioni.

Data di efficacia rinnovo locazione	New York City		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (inquilino paga riscaldamento o acqua calda)	
	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni
1/10/15-30/9/16	0,00%	2,00%	1,25%	1,75%	1,25% +25,00 \$ per canoni da 950,00 \$ o meno	1,50% +25,00 \$ per canoni da 950,00 \$ o meno	1,75%	2,75%	1,40%	2,20%
1/10/16-30/9/17	0,00%	2,00%	0,50%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	0,40%
1/10/17-30/9/18	1,25%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	0,80%	1,20%
1/10/18-13/6/19	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
14/6/19-30/9/19	1,50%	2,50%	1,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	3,00%	1,60%	2,40%
							0,00% ¹	1,00% ¹	0,00% ¹	0,80% ¹
1/10/19-30/9/20	1,50%	2,50%	1,50% ^G	2,50% ^G	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%
1/10/20-30/9/21	0,00% ^G	0,00% ^{G,2} 1,00% ^{G,2}	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G	0,00% ^G
01/10/21-30/9/22	1,50% ^{G,3}	2,50% ^G	1,00% ^G	2,00% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G	0,50% ^G	1,00% ^G
1/10/22-30/9/23	3,25% ^G	5,00% ^G	2,00% ^G	3,50% ^G	0,50% ^G	0,75% ^G	2,00% ^G	3,00% ^G	2,00% ^G	3,00% ^G

^G L'aumento di linea guida è autorizzato per tutte le locazioni.

¹ Questi aumenti sono validi solo per il Villaggio di Ossining nella Contea di Westchester.

² 0% per il primo anno di locazione e 1% per il secondo anno di locazione.

³ 0% per il primo semestre (primi 6 mesi) della locazione e 1,5% per il secondo semestre (ultimi 6 mesi) di locazione.

Tassi storici delle locazioni di immobili liberi

- Ai sensi dell'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019 e con efficacia dal 14 giugno 2019, non è più previsto il tasso di legge né un tasso definito dal Rent Guidelines Board per le locazioni di immobili liberi.

Data di efficacia della locazione	New York City		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (inquilino paga riscaldamento o acqua calda)	
	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni
1/10/12-30/9/13 ¹	18,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/13-30/9/14 ¹	16,25%	20,00%	19,50%	20,00%	18,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/14-30/9/15 ¹	18,25%	20,00%	19,50%	20,00%	17,50%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/15-30/9/16 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,75%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/16-30/9/17 ¹	18,00%	20,00%	19,50%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%
1/10/17-30/9/18 ¹	19,25%	20,00%	20,00%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%	19,50%	20,00%
1/10/18-13/6/19 ¹	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%	20,00%	20,00%	19,00%	20,00%	19,00%	20,00%

¹ Prima del 14 giugno 2019, il Rent Act del 2015 prevedeva che, se un canone preferenziale era pagato dall'inquilino precedente, il locatore aveva diritto ad aumentare il canone di legge con un aumento non superiore a:

Inizio dell'ultima locazione di immobile libero:	Aumento:
Meno di 2 anni fa	5%
Meno di 3 anni fa	10%
Meno di 4 anni fa	15%
4 anni o più fa	20% (per locazione di due anni) OPPURE la percentuale per la data di efficacia e la contea nella tabella sopra (per locazioni di un anno)

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