

SCHEDA INFORMATIVA



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

1 Stabilizzazione e controllo del canone

Introduzione

In numerose comunità dello Stato di New York esistono programmi di regolamentazione delle locazioni noti come controllo del canone e stabilizzazione del canone. Due aspetti della regolamentazione delle locazioni sono: proteggere gli inquilini di abitazioni possedute da privati contro gli aumenti illegali del canone, e consentire ai locatori di mantenere i propri immobili realizzando un profitto ragionevole.

Il controllo del canone è il più vecchio dei due sistemi di disciplina delle locazioni. Le sue origini risalgono alla crisi del mercato immobiliare immediatamente successiva alla Seconda Guerra Mondiale, e in genere si applica agli immobili costruiti dopo il 1947. La stabilizzazione del canone si applica di solito agli edifici costruiti dopo il 1947 e prima del 1974, e agli appartamenti la cui locazione non è più regolamentata. Copre anche gli immobili che ricevono le agevolazioni fiscali J-51, 421-a e 421-g. Questi programmi di agevolazione fiscale prevedono le proprie regole specifiche riguardo agli appartamenti che sono coperti. Fuori da New York City la stabilizzazione del canone è nota come ETPA, acronimo di Emergency Tenant Protection Act, ed è vigente in alcuni località delle contee di Nassau, Westchester, Rockland e dell'Ulster. Dopo la ratifica dell'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) il 14 giugno 2019, qualsiasi ente locale dello Stato di New York può attuare la stabilizzazione del canone se viene rilasciata una "dichiarazione di emergenza" riguardo agli appartamenti disponibili nella località interessata ai sensi dell'Emergency Tenant Protection Act (ETPA) del 1974. Una "dichiarazione di emergenza" può essere rilasciata se il tasso degli immobili liberi relativo agli immobili a uso abitativo o a una tipologia di immobile abitativo di tale località è inferiore al cinque per cento.

L'ente locale è tenuto a condurre un sondaggio sugli immobili a uso abitativo per stabilire se l'emergenza sussista o no.

Prima del 14 giugno 2019, le leggi sulle locazioni prevedevano la deregolamentazione degli appartamenti sulla base del superamento di una certa soglia di canone oppure di alcune soglie di reddito da parte degli inquilini. Ai sensi dell'HSTPA, queste forme di deregolamentazione sono state abrogate il 14 giugno 2019.

STABILIZZAZIONE DEL CANONE

La stabilizzazione del canone fornisce agli inquilini protezioni che si estendono oltre la limitazione degli aumenti del canone. I conduttori hanno diritto a ricevere i servizi necessari e al 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. Gli inquilini possono presentare reclamo avvalendosi dei moduli creati dalla Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario (DHCR). La DHCR è tenuta a prendere in carico il reclamo, raccogliere le prove e infine emanare un ordine scritto che può essere impugnato con un ricorso.

Se i diritti dell'inquilino sono violati, la divisione DHCR può ridurre i canoni e imporre sanzioni civili contro il locatore. I canoni possono essere ridotti se i servizi non sono mantenuti. In caso di canoni eccessivi, la DHCR può ordinare il pagamento di interessi o risarcimenti a favore dell'inquilino.

Aumenti del canone

I Rent Guidelines Board (uno a New York City, uno nella città di Kingston e uno ciascuno nelle contee di Nassau, Westchester e Rockland) sono comitati che stabiliscono i tassi degli aumenti del canone per gli appartamenti stabilizzati. Questi tassi guida sono definiti una volta l'anno e sono efficaci per le locazioni rinnovate a partire dal 1° ottobre di ogni anno. Con efficacia dal 14 giugno 2019, non sono previsti tassi di legge né tassi pubblicati dal Rent Guidelines Board per le locazioni di immobili liberi. Tuttavia, se autorizzato dal Comitato RGB, un tasso guida da uno o due anni per la locazione può essere applicato ai contratti per immobili liberi.

Sia a New York City che nelle località coperte dall'ETPA, i canoni possono essere aumentati durante la locazione in uno di questi tre modi, nella misura in cui il contratto di locazione preveda l'aumento durante i termini della locazione:

1. dietro consenso scritto del conduttore, se il locatore aumenta i servizi o le attrezzature oppure apporta miglioramenti all'appartamento;
2. con l'approvazione della DHCR, se il locatore effettua rilevanti migliorie di capitale in tutto l'edificio; oppure
3. in caso di indigenza, con l'approvazione della DHCR.

Addebito di canoni eccessivi

Per gli appartamenti a canone stabilizzato, i locatori possono essere tenuti a rimborsare i pagamenti non dovuti qualora sia appurato che il canone era eccessivo. Qualora la DHCR rilevi l'addebito intenzionale di un canone eccessivo, il locatore può essere tenuto a risarcire il triplo dei danni arrecati all'inquilino. Con l'approvazione dell'HSTPA, la riscossione dei canoni eccessivi è stata aumentata da quattro a sei anni e il periodo generale di riesame della storia della locazione (soggetto a eccezioni) è stato portato da quattro a sei anni. I reclami presentati prima della HSTPA saranno riesaminati in base alle leggi in vigore al momento della presentazione, che limitavano il riesame del canone a quattro anni.

Riduzioni del canone dovute a diminuzioni dei servizi

Gli affitti possono essere ridotti se il locatore non fornisce i servizi necessari oppure non esegue le necessarie riparazioni per un appartamento individuale o un intero edificio. Esempi di tali circostanze sono: riscaldamento/acqua calda assenti, aree comuni in pessime condizioni igieniche (saloni, reception) e serrature delle porte rotte. Se un inquilino ottiene una riduzione del canone dalla DHCR, il locatore non può riscuotere alcun aumento del canone finché i servizi sono ripristinati e la DHCR ripristina la locazione.

Molestie

La legge proibisce di molestare gli inquilini a canone regolamentato. I locatori ritenuti responsabili di azioni intenzionali volte a costringere un inquilino ad abbandonare un appartamento possono vedersi rifiutati gli aumenti di legge del canone e subire condanne civili e penali. I locatori colpevoli di molestia contro gli inquilini sono soggetti a sanzioni.

Registrazione del canone

Entro i 90 giorni successivi alla data in cui un appartamento diventa sottoposto alla stabilizzazione del canone, il locatore deve presentare la registrazione iniziale. Dopo la registrazione iniziale, i locatori devono presentare una dichiarazione annuale di registrazione comunicando il canone al 1° aprile per ogni unità, e inviando agli inquilini una copia dei moduli di registrazione dei rispettivi appartamenti.

CONTROLLO DEL CANONE

Il controllo del canone limita il canone che un locatore può addebitare per un appartamento e restringe il diritto di sfratto dei locatori. Gli inquilini hanno anche diritto a ricevere i servizi essenziali. I locatori non sono tenuti a offrire il rinnovo delle locazioni, poiché gli inquilini sono considerati conduttori “di diritto”. Gli inquilini possono presentare reclamo avvalendosi dei moduli creati dalla DHCR. La DHCR è tenuta a prendere in carico il reclamo, raccogliere le prove e infine può emanare un ordine scritto che può essere impugnato con un ricorso.

Se i diritti dell'inquilino sono violati, la divisione DHCR può ridurre i canoni e imporre sanzioni civili contro il locatore. I canoni possono essere ridotti se i servizi non sono mantenuti. In caso di addebiti eccessivi, la DHCR può stabilire il canone che è lecito riscuotere.

Aumenti del canone

A New York City, il controllo delle locazioni è gestito tramite il sistema MBR (Maximum Base Rent). Un canone base massimo è stabilito per ogni appartamento e adeguato ogni due anni per riflettere le variazioni dei costi operativi. I locatori che certificano di fornire i servizi essenziali e hanno rimosso le negligenze, hanno diritto ad aumentare il canone di un importo pari alla media dei cinque più recenti aumenti guida pubblicati dal Comitato RGB per contratti di rinnovo da un anno oppure, se inferiore, al 7,5% ogni anno fino al raggiungimento del canone massimo MBR. Gli inquilini possono contestare l'aumento proposto sulla base delle violazioni dell'immobile o del fatto che i costi del locatore non giustificano un aumento.

Fuori da New York City, la Division of Housing and Community Renewal (DHCR) determina i tassi massimi applicabili per gli aumenti del canone in regime di controllo, soggetti alle limitazioni degli aumenti guida pubblicati annualmente dal Comitato RGB. I locatori possono presentare periodicamente domanda per questi aumenti.

I canoni possono essere aumentati anche in uno qualsiasi di questi tre modi, sia a New York City che nel resto dello Stato:

1. dietro consenso scritto e informato del conduttore, se il locatore aumenta i servizi o le attrezzature, oppure apporta miglioramenti all'appartamento;
2. con l'approvazione della DHCR, se il locatore effettua rilevanti migliorie di capitale in tutto l'edificio; oppure
3. in caso di indigenza, con l'approvazione della DHCR.

Addebito di canoni eccessivi

Per gli appartamenti a canone controllato, i reclami presentati dagli inquilini saranno seguiti da una ordinanza della DHCR che stabilisce il canone massimo riscuotibile e ordina il rimborso di tutti i pagamenti in eccesso per un periodo non superiore ai due anni precedenti alla presentazione del reclamo. Se le somme non sono riarcite, il conduttore può procedere per vie legali al fine di calcolare il pagamento non dovuto e ottenere l'esecuzione dell'ordinanza.

Riduzioni del canone dovute a diminuzioni dei servizi

Consultare la relativa sezione sotto Stabilizzazione del canone.

Molestie

Consultare la relativa sezione sotto Stabilizzazione del canone.

Registrazione del canone

Gli appartamenti sottoposti al controllo del canone non devono essere registrati annualmente presso la DHCR.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code (Codice di stabilizzazione delle locazioni di New York City)

Tenant Protection Regulations (Regolamenti sulla protezione del conduttore)

New York City Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto di New York City)

New York State Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto dello Stato di New York)

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