

# SCHEDA INFORMATIVA



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

## # 3 Servizi Obbligatorii ed Essenziali

### **Servizi che devono essere forniti dai locatori**

Un locatore deve fornire e provvedere alla manutenzione dei servizi e delle attrezzature previsti o richiesti dai regolamenti sul Controllo del Canone o sulla Stabilizzazione del Canone. I servizi obbligatori o essenziali comprendono interventi di riparazione, fornitura di riscaldamento, acqua calda e fredda, interventi di manutenzione, servizi di tinteggiatura e pulizia, servizio ascensore e servizi ausiliari come garage e strutture ricreative. Questi servizi possono includere servizi forniti ma non registrati dal locatore nella Registrazione Iniziale dell'Immobile (modulo DHCR RR-1(i)) o nella Registrazione Iniziale dei Servizi per l'Edilizia (modulo DHCR RR-3(i)).

Ai sensi della stabilizzazione del canone, un locatore deve generalmente provvedere alla manutenzione di tutti i servizi richiesti dalla Legge sulla Stabilizzazione del Canone alle date riferimento della stabilizzazione del canone del 31 maggio 1968 e/o 29 maggio 1974. La data di riferimento per gli appartamenti ai sensi dell'Emergency Tenant Protection Act (ETPA) fuori da New York City è il 29 maggio 1974 o il giorno immediatamente precedente alla data di entrata in vigore locale, se successiva. La data di riferimento per gli immobili disciplinati dai regolamenti Mitchell-Lama è il giorno in cui sono stati soggetti alla regolamentazione di locazione.

Ai sensi del controllo del canone di locazione, il locatore deve generalmente fornire e provvedere alla manutenzione di tutti i servizi forniti o che devono essere forniti alla data di riferimento del 1 maggio 1950 per gli appartamenti a canone controllato fuori da New York City e del 1 marzo 1943 per quelli all'interno di New York City.

### **Condizioni di Servizio Minori (De Minimis)**

Alcune condizioni considerate come costituenti una riduzione di un servizio richiesto possono avere solo un impatto minimo sui conduttori, non pregiudicare l'uso e il godimento dei locali e possono esistere a condizione che sia garantita la regolare manutenzione dei servizi. Tali condizioni, di natura minore (de minimis) non determinano il mancato assolvimento dell'obbligo di manutenzione servizi. Consultare la scheda informativa n. 37, Condizioni De Minimis, per un elenco di queste condizioni.

### **Riparazione o sostituzione di apparecchiature difettose**

Quando un locatore fornisce attrezzature o servizi all'interno di un appartamento, come un frigorifero, un fornello o un condizionatore d'aria, il locatore ha l'obbligo di mantenerlo in buone condizioni. Le apparecchiature difettose possono essere:

1. Riparate a spese del locatore o;
2. Sostituite con apparecchiature rimesse a nuovo o usate, purché in buono stato di funzionamento e comparabili all'articolo sostituito. Il locatore non ha diritto ad alcun aumento del canone sulla base del costo delle attrezzature rimesse a nuovo o usate o;

3. Sostituite con altre nuove, per le quali potrà avere diritto all'aumento del canone per migliorie al singolo appartamento (IAI). Per gli appartamenti occupati, tuttavia, è necessario il consenso scritto volontario del conduttore affinché il locatore possa riscuotere l'aumento. Nel caso in cui l'installazione di nuove apparecchiature viene effettuata quando l'appartamento è libero, il consenso del nuovo conduttore non è necessario affinché il locatore possa riscuotere l'aumento del canone IAI. Vedere il Bollettino operativo 2016-1.

### **Presentare reclamo presso la DHCR**

I conduttori possono presentare un reclamo scritto per una riduzione dei servizi sull'apposito modulo DHCR. Per maggiori informazioni, consultare la Scheda Informativa N. 14, Riduzione del canone di locazione per riduzione dei servizi

### **Fonti:**

New York City Rent Stabilization Code (Codice di stabilizzazione delle locazioni), Sezione 2523.4  
Tenant Protection Regulations (Regolamenti per la protezione della parte conduttrice), Sezione 2503.4  
New York City Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto), Sezione 2202.16  
New York State Rent and Eviction Regulations (Regolamenti in materia di locazione e sfratto), Sezione 2102.4

### **Materiali correlati:**

Scheda Informativa N. 14, Riduzione del canone di locazione per riduzione dei servizi  
Scheda Informativa N. 37, Condizioni De Minimis per Aree Condominiali o Singolo Appartamento  
Operational Bulletin 2016-1 (Notiziario operativo 2016-1), Migliorie a singoli appartamenti (IAI - Individual Apartment Improvements)

*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