

SCHEDA INFORMATIVA



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

15 Riscaldamento e Acqua Calda

Riscaldamento e Acqua Calda per gli Immobili di New York City

Secondo quanto stabilito dalla legge, i locatori degli immobili devono garantire a tutti i conduttori le seguenti forniture di riscaldamento e acqua calda:

Riscaldamento (Durante la stagione termica, 1 Ottobre -31 Maggio)

- Tra le 6:00 e le 22:00, il riscaldamento deve registrare almeno 68 gradi Fahrenheit quando la temperatura esterna è inferiore ai 55 gradi;
- Tra le 22:00 e le 6:00, il riscaldamento deve registrare almeno 62 gradi Fahrenheit

Acqua Calda (24 ore al giorno, 365 giorni all'anno)

- L'acqua calda del rubinetto deve registrare una temperatura costante o superiore a 120 gradi.
- Nel caso in cui una vasca o una doccia sia dotata di una valvola antiscottatura che impedisce alla temperatura dell'acqua calda di superare i 120 gradi, la temperatura minima dell'acqua calda in questo caso deve essere di 110 gradi.

La New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR) è autorizzata a ridurre il canone di locazione di qualsiasi appartamento a canone regolamentato di New York City nel caso in cui i requisiti per i servizi di riscaldamento e acqua calda richiesti non vengano soddisfatti. I conduttori possono presentare una *“Richiesta di riduzione del canone da parte del conduttore per mancata fornitura di riscaldamento e/o acqua calda”* (modulo DHCR HHW-1). Il reclamo per un singolo appartamento può anche essere presentato online all'indirizzo www.hcr.ny.gov. Nel caso in cui più di un conduttore desideri presentare un reclamo, il conduttore deve allegare un programma al modulo HHW-1 o presentare una *“Richiesta di riduzione del canone di locazione per riduzione dei servizi in area condominiale”* (modulo DHCR RA-84). I reclami basati sulla mancata fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda devono essere accompagnati da una relazione dell'ente cittadino opportuno con lo scopo di accertare tale mancanza di fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda. Se la DHCR ritiene che il locatore non abbia garantito una fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda, sarà disposta una riduzione del canone di locazione per gli appartamenti a canone stabilizzato che potrà essere estesa anche agli appartamenti a canone controllato; di conseguenza il locatore avrà il divieto di riscuotere eventuali aumenti del canone aggiuntivi fino a quando il servizio non sarà ripristinato.

I conduttori ai quali viene applicato un canone controllato e un canone stabilizzato a New York City in seguito a reclamo relativo alla fornitura di riscaldamento e/o acqua calda devono contattare il **NYC Citizen Service Center al 311**.

Un funzionario responsabile dell'applicazione del codice di New York City esaminerà il reclamo del conduttore e rilascerà una dichiarazione di abuso edilizio o un ordine di intervento di emergenza al fine di ripristinare i servizi che il locatore non sta fornendo.

Nel caso in cui un conduttore ottenga una riduzione del canone di locazione dalla DHCR e un ulteriore abbattimento o un credito di locazione per le stesse condizioni, il conduttore non potrà usufruire di entrambi i benefici contemporaneamente.

Riscaldamento e acqua calda per edifici situati fuori New York City

Per la maggior parte degli alloggi soggetti a ETPA, il locatore ha l'obbligo di fornire il servizio di riscaldamento e acqua calda. Nel caso in cui il locatore non abbia l'obbligo di fornire il servizio di riscaldamento e/o acqua calda, o se il riscaldamento e/o l'acqua calda sono pagati dal conduttore, i conduttori devono assicurarsi che l'aumento richiesto sia appropriato e conforme alle linee guida. Il Guidelines Board locale potrebbe aver emesso delle linee guida separate per tali proprietà. (Consultare la scheda informativa n. 26.)

Gli standard minimi per la fornitura di riscaldamento e acqua calda nei comuni ETPA sono stabiliti nel New York State Property Maintenance Code (PMC):

Riscaldamento: In generale, il PMC richiede la fornitura di riscaldamento dal 15 settembre al 31 maggio alla temperatura minima di 68 gradi Fahrenheit in tutte le stanze abitabili, bagni e servizi igienici.

Acqua calda: In generale, il PMC richiede la fornitura di un'adeguata quantità di acqua da ripartire per ogni lavabo, water, vasca da bagno, doccia e lavanderia a una temperatura non inferiore a 110 gradi Fahrenheit.

Poiché i requisiti locali possono variare, si consiglia a conduttori e locatori di consultare i regolamenti edilizi locali per conoscere i requisiti specifici applicabili ai propri immobili.

Per segnalare un reclamo per assenza di riscaldamento o acqua calda, contattare il dipartimento municipale locale per l'edilizia o il dipartimento sanitario della contea. Nel caso in cui le condizioni dovessero persistere per un periodo di tempo prolungato, è possibile presentare un reclamo relativo alla riduzione del servizio presso l'Ufficio locazioni DHCR locale con la *“Mancata fornitura di riscaldamento e/o acqua calda - Richiesta di riduzione del canone di locazione da parte del conduttore”* (modulo DHCR HHW-1) per un singolo appartamento o una *“Richiesta di riduzione del canone di locazione basata su una riduzione dei servizi in area condominiale”* (modulo DHCR RA-84) per un reclamo relativo a un'area condominiale. I reclami basati sulla mancata fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda devono essere accompagnati da una relazione dell'ente municipale o della contea opportuno con lo scopo di accertare tale mancanza di fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda.

Se la DHCR ritiene che il proprietario non abbia garantito una fornitura adeguata di riscaldamento o acqua calda, sarà disposta una riduzione del canone di locazione per gli appartamenti a canone stabilizzato e a canone controllato.

Nel caso in cui un conduttore ottenga una riduzione del canone di locazione dalla DHCR e un ulteriore abbattimento o un credito di locazione per le stesse condizioni, il conduttore non potrà usufruire di entrambi i benefici contemporaneamente.

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

Bronx

1 Fordham Plaza
4th Floor
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Brooklyn

55 Hanson Place
6th Floor
Brooklyn, NY 11217

Westchester

75 South Broadway
3rd Floor
White Plains, NY 10601