

SCHEDA INFORMATIVA



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

40 Canoni preferenziali

CONTENUTO

Questa scheda descrive le circostanze in cui gli inquilini di immobili di edilizia sociale possono pagare meno di quelli di immobili regolamentati.

DEFINIZIONI

Emergency Tenant Protection Act (ETPA): 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.

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).

RIEPILOGO E PUNTI PRINCIPALI

Si definisce canone di locazione preferenziale un affitto accettato dal locatore in misura inferiore al canone regolamentato che potrebbe riscuotere in termini di legge. L'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019 stabilisce che, con decorrenza dal 14 giugno 2019, gli inquilini che pagano un canone preferenziale continueranno a pagare lo stesso canone fino al termine della loro conduzione dell'immobile.

Responsabilità dei locatori e diritti degli inquilini	<ul style="list-style-type: none">• I locatori possono addebitare il canone di legge più alto solo quando l'inquilino abbandona permanentemente l'immobile.• I locatori non possono usare o applicare alcuna clausola contrattuale per interrompere una locazione preferenziale o scontata, se il conduttore non paga in tempo tale canone preferenziale o scontato.• I locatori non possono usare o applicare alcuna clausola che richieda il pagamento del canone scontato con un metodo specifico, come il pagamento elettrico.
--	--

SCHEDA INFORMATIVA



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

40 Canoni preferenziali

Si definisce canone di locazione preferenziale un affitto accettato dal proprietario in misura inferiore al canone regolamentato che potrebbe riscuotere in termini di legge.

Ai sensi dell'Housing Stability & Tenant Protection Act (HSTPA) de 2019, gli inquilini che pagavano un canone preferenziale al 14 giugno 2019 continueranno a pagare tale canone preferenziale fino al termine della loro conduzione. Gli aumenti previsti dal Rent Guidelines Board e gli ulteriori aumenti previsti dalla Rent Stabilization Law o dall'Emergency Tenant Protection Act devono essere applicati al canone preferenziale. Un inquilino che ritenga di avere diritto al rinnovo della locazione con un canone preferenziale, ma di vedersi addebitato un importo superiore, può presentare un reclamo per canone eccessivo o violazione contrattuale alla DHCR o a una corte competente. **(Vedere gli esempi sotto.)** Notare che alcuni accordi normativi/programmi di edilizia sociale pubblici potrebbero non essere sottoposti a questa limitazione; si prega di contattare l'agenzia governativa responsabile per maggiori informazioni.

I locatori possono interrompere il canone preferenziale e addebitare il canone di legge superiore (con gli aumenti applicabili) soltanto quando l'inquilino abbandona permanentemente l'immobile. Inoltre, il canone di legge su cui si basano questi aumenti deve essere indicato per iscritto nel contratto per immobile libero o di rinnovo della locazione in cui il canone preferenziale è stato inizialmente addebitato e in tutti i contratti di rinnovo successivi, affinché il locatore addebiti il canone di legge precedente in caso di sgombero dell'immobile. La registrazione presso la DHCR del canone di legge, di per sé, non stabilisce il canone di legge che sarà usato in futuro.

Un locatore non può usare o esercitare una clausola di un contratto di locazione con canone stabilizzato che permetta al locatore di interrompere un canone preferenziale o agevolato se il conduttore non paga tale canone preferenziale o agevolato in tempo o entro un certo giorno del mese.

Un locatore non può usare o esercitare qualsiasi altra clausola contrattuale che vincoli il pagamento del canone ridotto a determinate condizioni, come il pagamento elettronico del canone da parte dell'inquilino. Tali clausole contrattuali possono essere contestate dal conduttore presentando un reclamo per canone eccessivo o violazione contrattuale alla DHCR o rivolgendosi a una corte competente.

Esempio 1:

Il Sig. Jones ha firmato un contratto di locazione di un anno valido dal 1° ottobre 2018. Il contratto indica un canone di legge pari a 1.200 dollari e un canone preferenziale di 1.000 dollari.

1. Il giorno 1 ottobre 2019, quando il rinnovo annuale della locazione del Sig. Jones ha inizio, il canone di legge aumenta del 1,5% a 1,218 dollari a causa dell'aumento guida annuale del Comitato RGB, mentre il canone preferenziale aumenta del 1,5% ed è pari a 1.015 dollari. Il Sig. Jones pagherà il canone da 1.015 dollari.

2. Ai sensi dell'HSTPA del 2019, i locatori non possono più interrompere l'applicazione del canone preferenziale al rinnovo della locazione, poiché il canone preferenziale è previsto per i contratti efficaci dal 14 giugno 2019.

Esempio 2:

La Sig.ra Sanchez ha firmato un contratto con un canone da 1.000 dollari, che scadrà il 30 giugno 2019. La Sig.ra Sanchez ha firmato un contratto di rinnovo il 30/4/2019 e l'ha restituito lo stesso giorno. Il rinnovo della locazione è valido dal 1/7/2019. Il contratto di rinnovo indica un canone di legge pari a 1.218 dollari e un canone preferenziale di 1.000 dollari.

1. Il giorno 1 luglio 2019, quando il rinnovo annuale della locazione della Sig.ra Sanchez ha inizio, il canone di legge aumenta del 1,5% e passa da 1.200 a 1.218 dollari causa dell'aumento guida del Comitato RGB. Tuttavia, anche il canone preferenziale aumenta del 1,5% ed è pari a 1.015 dollari. **La Sig.ra Sanchez pagherà il canone preferenziale da 1.015 dollari.**
2. Benché il contratto di rinnovo sia stato stipulato prima della data di efficacia dell'HSTPA, è entrato in vigore soltanto il 1° luglio 2019. Poiché il canone precedente efficace il 14 giugno 2019 prevedeva un canone preferenziale, ai sensi dell'HSTPA del 2019, il contratto di rinnovo del conduttore deve essere basato su tale canone preferenziale.

Fonti:

Housing Stability & Tenant Protection Act (HSTPA) del 2019

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