

This document has been translated from the English language. The translations are provided purely as a guide to the corresponding English form and not intended to replace the use of the English form. The Office of Rent Administration (ORA) has had this document translated to assist users with Limited English Proficiency. Please note that the translation is by a contractor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translations.

The translated versions can be found at the DHCR website: hcr.ny.gov

Questo documento è stato tradotto dalla lingua inglese. Le traduzioni sono fornite esclusivamente come guida per il corrispondente modulo in inglese e non sono destinate a sostituire l'uso del modulo in lingua inglese. L'Office of Rent Administration (ORA) ha tradotto questo documento per assistere gli utenti con una padronanza limitata della lingua inglese. Si noti che la traduzione è stata realizzata da un fornitore dell'Office of General Services. L'Ufficio ORA non garantisce o assicura l'accuratezza delle traduzioni.

Le versioni tradotte si trovano sul sito web della DHCR: hcr.ny.gov



Postilla per conduttori a canone stabilizzato - New York City

IL MANCATO INSERIMENTO DI UNA COPIA DI QUESTA POSTILLA NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PUÒ DETERMINARE AMMENDE O ALTRE SANZIONI

INFORMATIVA

Questa Postilla e questa Informativa devono essere allegate a tutti i contratti per immobili liberi o di rinnovo per appartamenti a canone stabilizzato. Questa Postilla è stata redatta ai sensi della sezione 26-511(d) della Rent Stabilization Law di New York City.

Questa Postilla deve essere stampata con caratteri più grandi di quelli del contratto di locazione cui è allegata. Questo testo deve essere riportato in grassetto sulla prima pagina del contratto: **“LA POSTILLA ALLEGATA DESCRIVE I DIRITTI E I DOVERI DEI CONDUTTORI E DEI LOCATORI AI SENSI DELLA RENT STABILIZATION LAW”**.

Questa Postilla è stata aggiornata in base alle modifiche introdotte dall'Housing Stability and Tenant Protection Act del 2019.

Sezione 1 (per i rinnovi delle locazioni, non completare la Sezione 1, andare alla Sezione 2)

Se la Casella A è spuntata, il locatore **DEVE** dimostrare il modo in cui il canone indicato in tale contratto per immobile libero è stato calcolato rispetto all'importo del canone di legge precedente, compilando la seguente tabella. Inoltre, il locatore **DEVE** redigere la Notifica della cronologia delle infestazioni da cimice dei letti (Notice To Tenant Disclosure Of Bedbug Infestation History) come richiesto dalla Sezione 27-2018.1 del NYC Housing Maintenance Code, che deve essere presentata all'inquilino insieme a questa Postilla.

QUALSIASI IMPORTO SUPERIORE AL CANONE DI LEGGE DEVE ESSERE COERENTE CON GLI ADEGUAMENTI CONCESSI DALLE LEGGI SULLE LOCAZIONI E DAL RENT STABILIZATION CODE (RSC).

CALCOLO DEL CANONE PER IMMOBILE LIBERO

Stato dell'appartamento e ultimo conduttore. Il locatore deve spuntare e compilare le caselle opportune - (A), (B), (C), o (D). (Una sola scelta.)

(A) Il canone di questo appartamento era stabilizzato quando l'ultimo inquilino se n'è andato.

Indirizzo: _____ X _____ N. app. _____ X _____

1. Canone di legge precedente \$ _____ X _____

2. Aumento guida per locazione da (1) o (2) anni. Cerchiarne uno. (X %) \$ _____ X _____
 (Nota: un aumento guida, se autorizzato dal Rent Guidelines Board, può essere applicato soltanto una volta l'anno)

3. Migliorie al singolo appartamento (IAI)

Per riscuotere l'aumento del canone per migliorie IAI, lei **DEVE** compilare l'elenco sottostante e scrivere l'aumento nella **Riga 3-G** (sotto).

Richiesta di documentazione del conduttore

Spunti la casella se desidera richiedere in questa sede, al locatore, le copie della documentazione (come bollette, fatture, assegni cancellati, ecc.) che chiarisce e giustifica i costi delle migliorie al singolo appartamento indicate in questa Postilla. Se non le richiede ora, ha il diritto di richiedere la documentazione entro 60 giorni dal perfezionamento del contratto tramite posta certificata e il locatore deve fornire la documentazione entro 30 giorni tramite posta certificata o consegna di persona con ricevuta di ritorno dell'inquilino. (Vedere la Sezione 3, Disposizione 4 della Postilla, “Altri aumenti del canone, migliorie al singolo appartamento”).

Migliorie al singolo appartamento (IAI)

NOTA: Prima di compilare questa sezione, consultare le limitazioni IAI descritte nella Sez. 3, Disposizione 4 della presente.

Elementi

3-A. Ristrutturazione del bagno (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Ristrutturazione completa (se è spuntato, non spuntare gli elementi individuali sottostanti)

OPPURE

Elementi individuali (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Lavandino
 Doccia
 Toilette
 Vasca da bagno
 Tubazioni
 Armadietti
 Toletta
 Pavimenti e/o mattonelle dei muri
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-A.** _____ X

3-A. Ristrutturazione della cucina (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Ristrutturazione completa (se è spuntato, non spuntare gli elementi individuali sottostanti)

OPPURE

Elementi individuali (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Lavabo
 Fornelli
 Frigorifero
 Lavastoviglie
 Armadietti
 Tubazioni
 Pavimenti e/o mattonelle dei muri
 Bancone
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-B.** _____ X

3-C. Altro (spuntare tutti gli elementi pertinenti)

- Porte
 Finestre
 Radiatori
 Lampade illuminazione
 Lavori elettrici
 Cartongesso
 Altro (specificare) _____ X

Costo totale componenti e manodopera **3-C.** _____ X

3-D. Costo totale componenti e manodopera (somma di 3-A, 3-B e 3-C) **3-D. _____ X**

3-E. Costo totale componenti e manodopera per aumenti IAI riscossi dal 14/6/19 (escluso 3-D) **3-E. _____ X**

3-F. Calcolare l'aumento IAI consentito per questa installazione: \$ 15.000 – 3-E **3-F. _____ X**

3-G. Aumento IAI totale (1/168° o 1/180° della Riga 3-D o della Riga 3-F, SE INFERIORE) **3-G. _____ X**

Nota: 1/168° se l'edificio ha 35 unità o meno. 1/180° se l'edificio ha più di 35 unità.

4. Nuovo canone di legge (somma di 1, 2 e 3-G)	\$	<u>X</u>	
4A. Canone preferenziale* oppure Canone Effettivo più Alto** (se applicato)	\$	<u>X</u>	\$ <u>X</u>
			(inserire 4 o 4A)
5. Maggiorazioni per condizionatore d'aria:	\$	<u>X</u>	
6. Maggiorazioni per elettrodomestici (lavatrice, asciugatrice, lavastoviglie installata dall'inquilino)	\$	<u>X</u>	
7. Addebiti per servizi ausiliari (p. es. garage)	\$	<u>X</u>	
8. Altro (specificare <u>X</u>)	\$	<u>X</u>	
9. Pagamento totale del nuovo inquilino	\$	<u>X</u>	

*Se si applica un "canone preferenziale", leggere la Disposizione 17 di questa Postilla.

** Se si applica un "Canone effettivo più alto", autorizzato da un accordo di regolamentazione, leggere la Disposizione 14 di questo documento.

- (B) Il canone di questo appartamento era controllato quando l'ultimo inquilino se n'è andato. Questo inquilino è il primo conduttore con canone stabilizzato e il canone concordato e indicato nel contratto a cui questa Postilla è allegata è pari a \$ X. Il locatore è autorizzato ad addebitare un canone a prezzo di mercato al primo conduttore con canone stabilizzato. Il primo canone addebitato al primo conduttore con canone stabilizzato diventa il canone di legge iniziale dell'appartamento in regime di stabilizzazione. Tuttavia, se il conduttore ha motivo di ritenere che tale canone sia superiore al valore equo di mercato del canone, può presentare un "Reclamo per equo valore di mercato del canone" presso la DHCR. Il locatore è tenuto a notificare al conduttore, tramite il modulo RR-1 della DHCR, tale diritto di ricorso. La notifica deve essere inviata tramite posta certificata. Il conduttore ha 90 giorni per presentare il reclamo dopo l'invio tramite posta certificata di tale notifica. Altrimenti, il canone indicato sul modulo di registrazione diventa il canone di legge iniziale.
- (C) Il canone di questo appartamento è un canone iniziale o ristrutturato disciplinato da un programma governativo. (Specificare il programma X) \$ X
- (D) Altro X \$ X

Sezione 2 – Da compilare per locazioni di immobili liberi e rinnovi di locazioni

AVVISO: Se si applica un canone effettivo più alto autorizzato da un accordo di regolamentazione, in relazione alla Sezione A, B, C o D della Sezione 1 precedente, o per un rinnovo di locazione, l'avviso RA-LR3 del DHCR deve essere allegato al contratto di locazione.

Supplemento per le sistemazioni abitative:

X

X

(Indirizzo e numero di appartamento delle sistemazioni abitative per esteso)

Data inizio locazione: X Data fine locazione: X

Data del contratto: X

Il conduttore citato in questo contratto di locazione riconosce la ricezione contemporanea della Postilla sovrastante per le sistemazioni abitative indicate.

X

Nome per esteso del conduttore

X

Firma e data

Subordinatamente alle sanzioni previste dalla legislazione vigente, il proprietario della sistemazione abitativa in oggetto certifica che la Postilla di cui sopra è fornita al conduttore contestualmente alla stipula del contratto, e che le informazioni fornite dal locatore sono vere e accurate per quanto risulta dalla sua documentazione.

X

Nome per esteso del proprietario o del suo agente

X

Firma e data

INTRODUZIONE:

Questa Postilla è pubblicata dalla Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario dello Stato di New York (DHCR) ai sensi della Rent Stabilization Law (RSL) e delle Tenant Protection Regulations (TPR). In genere notifica ai conduttori e ai locatori i propri diritti e doveri basilari ai sensi della legge RSL.

Questa Postilla non contiene tutte le norme applicabili agli appartamenti a canone stabilizzato. È solo a fini di informazione, e le sue disposizioni non integrano né modificano il contratto di locazione. Tuttavia, deve essere allegata al contratto. Inoltre non sostituisce né modifica sezioni più precise o complete della legge RSL, del codice RSC, di qualsiasi ordinanza della DHCR o del Rent Guidelines Board (RGB) di New York City a cui questa locazione sia sottoposta. Il locatore deve rispettare tutte le leggi statali, federali e locali pertinenti sulle pari opportunità abitative e la discriminazione.

L'Allegato riporta le organizzazioni che possono fornire assistenza ai conduttori e ai locatori che vogliono rivolgere domande o sporgere reclamo sulle sezioni di questa Postilla.

Gli inquilini devono conservare una copia di questa Postilla e di qualsiasi contratto di locazione stipulato, leggendo attentamente il riassunto degli aumenti di legge del canone. Qualsiasi inquilino che ritenga che il canone addebitato possa essere illegittimo può richiedere una cronologia delle locazioni del proprio appartamento alla DHCR (www.hcr.ny.gov). Una volta consultata la cronologia, il conduttore può prendere la decisione informata di inviare il modulo RA-89 "Reclamo del conduttore per il canone e/o altri addebiti eccessivi di un appartamento a canone stabilizzato".

1. RINNOVI DELLE LOCAZIONI

Il locatore ha diritto ad aumentare il canone quando un conduttore rinnova una locazione. Ogni anno, con efficacia dal 1° ottobre, il Rent Guidelines Board di New York City stabilisce la percentuale dell'aumento massimo ammissibile rispetto al precedente canone al 30 settembre per le locazioni che iniziano durante l'anno in cui i tassi guida sono in vigore. La data di inizio della locazione determina quale tasso guida applicare.

Le ordinanze per le linee guida definiscono gli aumenti per le locazioni rinnovate. Il conduttore che rinnova la locazione può scegliere la lunghezza del contratto. Sono previste percentuali differenti per gli aumenti delle locazioni da uno o due anni. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 26.

2. LOCAZIONI DI IMMOBILI LIBERI

Il locatore ha diritto ad aumentare il precedente canone di legge regolamentato quando un nuovo inquilino sottoscrive un contratto di locazione per la prima volta; questo è noto come locazione di immobile libero ("vacancy lease"). Il conduttore può scegliere tra il canone da uno o due anni. L'aumento ammissibile è definito dal Rent Guidelines Board (RGB). Tuttavia, un solo aumento proposto dal Comitato RGB può essere applicato ogni anno. Anche gli aumenti per Rilevanti miglorie di capitale (MCI) e per Miglorie al singolo appartamento (IAI) possono essere aggiunti al canone.

3. CAPARRE DI GARANZIA

Un locatore può riscuotere una caparra di garanzia non superiore a un mese di canone. Quando il canone viene aumentato, il locatore può applicare una maggiorazione per allineare l'importo della caparra con l'intero importo del canone aumentato a cui ha diritto. Se viene addebitato un canone preferenziale, l'importo della caparra riscossa non può essere superiore a quello del canone preferenziale.

Il deposito di garanzia deve essere conservato dal locatore in un conto fruttifero presso una banca dello Stato di New York. Il conduttore ha la facoltà di applicare l'interesse sul canone, lasciando l'interesse in banca oppure ricevendolo annualmente. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 9.

4. ALTRI AUMENTI DEL CANONE

Oltre agli aumenti guida, il canone può essere permanentemente aumentato sulla base di quanto segue:

- (A) Miglorie al singolo appartamento (IAI)** – Laddove un locatore installi un nuovo apparecchio o effetti una migloria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone. Il consenso scritto dell'inquilino alla migloria e all'aumento del canone è richiesto soltanto se l'appartamento è occupato da un conduttore. Non è richiesto per gli appartamenti liberi.

Per gli edifici con 35 unità o meno, l'importo dell'aumento è limitato a 1/168° del costo della migloria.
Per gli edifici con più di 35 unità, l'importo dell'aumento è limitato a 1/180° del costo della migloria.

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 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 IAI.

La Postilla al contratto di locazione per immobile libero offerta all'inquilino notifica a quest'ultimo 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. (Vedere la Sezione 1 della Postilla, Migliorie al singolo appartamento).

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.

(B) Rilevanti migliorie di capitale (MCI) – Il locatore può aumentare il canone per recuperare il costo di rilevanti migliorie di capitale in tutto l'immobile, come la sostituzione di una caldaia o delle tubazioni. Gli aumenti del canone per rilevanti migliorie di capitale non sono permessi negli edifici che contengono il 35% o meno di appartamenti a canone regolamentato. Il locatore deve presentare domanda alla DHCR e tutta la documentazione di supporto viene esaminata.

La DHCR può emettere un'ordinanza di rifiuto dell'aumento oppure di autorizzazione parziale o totale, notificandola al locatore e a tutti gli inquilini dell'edificio. L'aumento del canone approvato dall'ordinanza della DHCR è esigibile a posteriori il primo giorno del primo mese 60 giorni dopo la data dell'ordinanza. 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. 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 è ammortizzato su 12 anni. Negli immobili con più di 35 unità, il costo 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 migliorie 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.

Le domande MCI in sospeso devono essere indicate nei contratti di locazione per immobili liberi.

(C) Indigenza – Un locatore può richiedere l'aumento del canone di qualsiasi appartamento stabilizzato sulla base dell'indigenza quando:

1. il canone non è sufficiente per consentire al locatore di mantenere approssimativamente lo stesso reddito netto annuo medio per un periodo di tre anni attuale, rapportato al reddito netto annuo prevalente in media dal 1968 al 1970, o durante i primi tre anni di utilizzo se l'edificio è stato completato dopo il 1968, oppure durante i primi tre anni di proprietà dell'immobile da parte del locatore, se quest'ultimo non può ottenere le documentazioni per il periodo 1968-1970; oppure
2. laddove il reddito da locazione lordo annuo non superi le spese operative annuali di un importo pari ad almeno il 5% di tale reddito lordo.

Qualora una richiesta di aumento per rilevanti migliorie di capitale o indigenza sia accolta, il locatore può addebitare l'aumento durante una locazione già iniziata soltanto se il contratto contiene una clausola che lo autorizza specificamente a farlo.

5. REGISTRAZIONE DEL CANONE

(A) Iniziale

Un proprietario deve registrare il canone e i servizi degli appartamenti presso la DHCR quando l'edificio viene sottoposto per la prima volta alla legge RSL, in ottemperanza a ogni accordo regolamentare e/o programma di agevolazione fiscale pertinente.

(B) Annuale

La registrazione annuale deve essere depositata presso la DHCR non prima del 1° aprile di ogni anno. Quando presenta la registrazione, il locatore deve fornirne copia a ogni inquilino.

(C) Sanzioni

La mancata registrazione può determinare sanzioni, riduzioni del canone e altri provvedimenti previsti dalla legge.

6. RINNOVI DELLE LOCAZIONI

Il conduttore ha diritto al rinnovo della locazione, con alcune eccezioni (vedere la Disposizione 10 della Postilla, “Casi in cui il locatore può rifiutare il rinnovo di una locazione”).

Almeno 90 e non oltre 150 giorni prima della scadenza di una locazione, il locatore è obbligato a notificare per iscritto al conduttore che il contratto sta per scadere. Tale notifica deve anche consentire al conduttore di scegliere la locazione da uno o due anni con gli aumenti guida ammissibili. Una volta ricevuta la notifica, l'inquilino ha sempre 60 giorni per accettare l'offerta del locatore, a prescindere dal fatto che l'offerta sia presentata entro il periodo di cui sopra, o anche dopo la scadenza dei termini contrattuali.

Qualsiasi contratto di rinnovo della locazione, a eccezione dell'importo e della durata del canone, deve prevedere gli stessi termini e condizioni del contratto scaduto, e una copia interamente perfezionata dello stesso deve essere inviata all'inquilino entro 30 giorni dalla ricezione da parte del locatore del contratto di rinnovo o del modulo di rinnovo sottoscritto dall'inquilino. Se il locatore non restituisce una copia di tale modulo di rinnovo della locazione all'inquilino entro 30 giorni dalla ricezione del contratto di rinnovo firmato da quest'ultimo, il conduttore è responsabile per il pagamento del canone della nuova locazione e può presentare un “Reclamo del conduttore per omesso rinnovo della locazione e/o invio di copia del contratto firmato da parte del locatore” (Modulo RA-90 DHCR). La DHCR è tenuta a ordinare al locatore di inviare la copia del modulo o contratto di rinnovo. Se il locatore non risponde entro 20 giorni a tale ordinanza, non è autorizzato a riscuotere l'aumento guida del canone fino a quando il contratto o il modulo sarà inviato.

La legge proibisce ai locatori di richiedere ai conduttori di immobili a canone stabilizzato di richiedere dati sullo stato di immigrazione o numeri di previdenza sociale come condizione per il rinnovo del contratto. (Per maggiori dettagli sui diritti degli inquilini nati all'estero, vedere la Scheda informativa 45).

Se un inquilino desidera proseguire la sua conduzione dopo la scadenza del contratto, non è autorizzato a rifiutare di stipulare un contratto di rinnovo opportunamente redatto. Se l'inquilino rifiuta di firmare un contratto di rinnovo, potrebbe subire un procedimento di sfratto.

Un locatore può inserire le seguenti clausole in un contratto di rinnovo anche se tali clausole non erano presenti nel contratto di locazione precedente:

- (A) il canone può essere adeguato dal locatore sulla base delle ordinanze del Rent Guidelines Board o della DHCR;
- (B) se il locatore o il contratto permette il subaffitto o la cessione, il locatore può addebitare un corrispettivo per il subaffittuario o cessionario, a condizione che si tratti di un rinnovo della locazione. Tuttavia, tale corrispettivo per il subaffitto può essere addebitato anche se tale clausola non è riportata nel contratto di rinnovo. (Il subaffitto è trattato nella Disposizione 9 di questa Postilla);
- (C) (1) se l'edificio in cui l'appartamento è situato riceve le agevolazioni fiscali 421-a (1-15), può essere aggiunta una clausola che prevede un aumento del canone annuale o con altra cadenza rispetto al canone iniziale, con un tasso medio non superiore al 2,2% dell'importo annuo di tale canone iniziale non eccedente nove incrementi da 2,2%. Tale addebito non può essere incluso nel canone di legge regolamentato; tuttavia, gli aumenti cumulativi da 2,2% applicati prima del termine dell'agevolazione fiscale possono continuare a essere riscossi come addebiti separati;
- (2) disposizioni in materia di aumento del canone autorizzato ai sensi della Sezione 423 della Real Property Tax Law: è possibile aggiungere una clausola che prevede un aumento del canone annuo o con altra cadenza rispetto al canone di legge qualora ciò sia autorizzato dalla Sezione 423 della Real Property Tax Law.

7. DIRITTI DI SUCCESSIONE DELLE LOCAZIONI RINNOVATE

Qualora l'inquilino abbia abbandonato completamente l'appartamento quando il contratto di rinnovo viene offerto, i familiari che hanno vissuto con lui nell'appartamento come residenti primari per almeno due anni immediatamente prima di tale sgombero totale (un anno per i familiari che sono anziani o disabili), oppure dall'inizio della conduzione o della relazione, se inferiore a tali periodi, hanno diritto al rinnovo della locazione.

Il termine “familiari” include moglie, figlio, figlia, figliastro, figliastro, padre, madre, patrigno, matrigna, fratello, sorella, nonno, nonna, nipote (m./f.), suocero, suocera, genero, genera del conduttore.

I “familiari” possono anche includere ogni altra persona che viva con il conduttore come residente primario dell’immobile e sia legata e impegnata emotivamente e finanziariamente verso il conduttore. Gli esempi delle prove considerate per stabilire se tale legame e impegno emotivo e finanziario sussista sono definiti nelle Codice RSC (Rent Stabilization Code). I diritti di successione del canone di rinnovo sono affrontati anche nella Scheda informativa 30.

8. SERVIZI

La notifica scritta al locatore o all’agente immobiliare deve essere presentata ma **NON** è richiesta prima di presentare reclamo alla DHCR per diminuzione dei servizi. I locatori che non hanno ricevuto la notifica scritta preventiva dagli inquilini avranno, a ogni modo, tempo aggiuntivo per rispondere ai reclami depositati alla DHCR. I reclami basati sull’assenza di riscaldamento o acqua calda devono essere accompagnati da una relazione dell’ente cittadino opportuno.

Le condizioni di emergenza non richiedono la notifica scritta preventiva. Queste includono senza limitazioni: ordine di evacuazione (notifica di 5 giorni), incendio (5 giorni), acqua assente in tutto l’immobile, toilette guasta, soffitti o mura collassati o collassanti, pavimento collassante, riscaldamento/acqua calda assente in tutto l’immobile (violazione richiesta), serratura principale rotta o guasta, nessun ascensore funzionante, elettricità assente in tutto l’immobile, finestre antincendio guaste, perdite di acqua (a cascata, elettrodomestici a contatto), finestre rotte (non crepate), uscite antincendio inutilizzabili, condizionatore d’aria guasto (stagione estiva). I reclami depositati con i moduli opportuni della DHCR che citano una qualsiasi di queste condizioni di emergenza saranno trattati come prioritari ed elaborati il prima possibile. **Si raccomanda agli inquilini di usare un modulo DHCR separato per ogni condizione problematica non inclusa in questo elenco.**

Alcune condizioni, esemplificate nel Codice RSC (Rent Stabilization Code), hanno un impatto minimo sugli inquilini, non condizionano l’uso e il godimento dell’immobile, e possono essere presenti nonostante la regolare manutenzione dei servizi. Tali condizioni non determinano il mancato assolvimento dell’obbligo di mantenere i servizi. Il periodo durante il quale un servizio contestato non è stato fornito senza reclamo può essere considerato per stabilire se una condizione sia “de minimis”. Nella fattispecie, il fatto che 4 anni o più siano trascorsi viene considerato una prova presuntiva che tale condizione sia de minimis.

L’importo di ogni riduzione del canone ordinata dalla DHCR deve essere decurtato di qualsiasi credito, ribasso o compenso ricevuto ai sensi della Sezione 235-b della Real Property Law (“Garanzia di abitabilità”) che sia correlato a una o più condizioni menzionate nell’ordinanza della DHCR. Per maggiori informazioni, vedere le Schede informative 3, 14 e 37.

9. SUBAFFITTO E CESSIONE

Il conduttore ha il diritto di subaffittare il suo appartamento anche se tale subaffitto è proibito dal contratto, a condizione che l’inquilino ottemperi rigorosamente alle disposizioni della Sezione 226-b della Real Property Law. I conduttori che non assolvono questo obbligo possono subire procedimenti di sfratto. L’ottemperanza alla Sezione 226-b non è stabilita dalla DHCR ma bensì da una corte competente. Se un conduttore che ha firmato un contratto di rinnovo subaffitta il proprio appartamento, il locatore può aumentare temporaneamente il canone sulla base dell’ultimo adeguamento dei tassi guida, anche se il locatore ha applicato l’adeguamento guida per aumentare il canone nei dodici mesi precedenti. Questo addebito può essere trasferito al subaffittuario. Tuttavia, al termine del subaffitto, il canone di legge regolamentato deve essere ripristinato all’importo del canone di legge senza tale aumento temporaneo. L’aumento del canone è l’importo previsto dal Comitato RGB di New York City che era vigente quando la locazione dell’inquilino è iniziata, e diventa efficace quando il subaffitto ha inizio.

Un inquilino che subaffitta il proprio appartamento è autorizzato ad addebitare al subaffittuario il canone lecito ai sensi della Rent Stabilization Law e può applicare una maggiorazione del 10% solo se l’appartamento è interamente arredato con arredi del conduttore. Qualora il conduttore addebiti al subaffittuario qualsiasi somma superiore a tale maggiorazione e all’aumento per subaffitto, se applicabile, il conduttore sarà tenuto a pagare al subaffittuario una sanzione pari a tre volte tale addebito eccessivo, oltre a interessi e spese legali. Il conduttore può inoltre subire un procedimento di sfratto.

Cessione delle locazioni

Tramite una cessione, un inquilino trasferisce tutta la parte residua della propria locazione a un’altra persona (il cessionario) e rinuncia al proprio diritto di occupare l’appartamento.

A sensi della Sezione 226-b della Real Property Law, i conduttori non possono cedere le proprie locazioni senza il consenso scritto del locatore, salvo che il contratto preveda esplicitamente altrimenti. Se il locatore autorizza la cessione della locazione, può aumentare il canone come se il cessionario stesse stipulando un nuovo contratto di locazione per un immobile libero. Tale aumento deve essere aggiunto al canone di legge di tutti i successivi contratti di rinnovo.

I locatori non sono tenuti a dimostrare il fondamento ragionevole del rifiuto di accettare la cessione. Tuttavia, se il locatore rifiuta irragionevolmente la cessione, è obbligato a sciogliere il contratto se il conduttore ne richiede l’estinzione con un preavviso di 30 giorni.

Se il locatore rifiuta di accettare una cessione e può addurre giustificazioni ragionevoli per la sua scelta, l'inquilino non può procedere alla cessione e il locatore non è tenuto a sciogliere il contratto di locazione. Per maggiori informazioni, vedere la Scheda informativa 7.

10. CASI IN CUI IL LOCATORE PUÒ RIFIUTARE IL RINNOVO DI UN CONTRATTO

Nella misura in cui paga il canone legittimo a cui il locatore ha diritto, il conduttore ha diritto a restare nell'appartamento, fatti salvi i casi specifici trattati nella Legge e nel Codice di stabilizzazione delle locazioni. Il locatore non ha diritto di molestare un inquilino tenendo intenzionalmente una condotta finalizzata a costringerlo a cambiare appartamento.

Questo è un elenco non esaustivo dei criteri dello sfratto:

Senza il consenso della DHCR, il locatore può rifiutare di rinnovare un contratto e avviare un procedimento di sfratto presso un tribunale civile alla scadenza della locazione, sulla base di uno qualsiasi di questi criteri:

- (A) l'inquilino rifiuta di firmare un contratto di rinnovo redatto correttamente offertogli dal locatore;
- (B) il locatore, a causa della necessità immediata e incombente, tenta di riprendere possesso in buona fede dell'appartamento per il proprio uso come residenza primaria o per l'uso e l'occupazione come residenza primaria di un familiare diretto. Notare che il locatore è autorizzato a farlo soltanto per un appartamento di un edificio sottoposto a regolamentazione.
- (C) l'inquilino non occupa l'appartamento come propria residenza primaria. Il locatore deve notificare per iscritto al conduttore, almeno 90 e non oltre 150 giorni prima della scadenza della locazione, la propria intenzione di non rinnovare il contratto.

Con il consenso della DHCR, il locatore può rifiutare di rinnovare un contratto sulla base di uno qualsiasi di questi criteri:

- (A) il locatore tenta in buona fede di riprendere possesso dell'appartamento al fine di demolire l'edificio e costruirne uno nuovo; oppure
- (B) il locatore richiede il proprio uso personale dell'appartamento o del terreno in relazione alle attività di una azienda da lui posseduta o diretta.

Il conduttore deve ricevere copia della domanda presentata dal locatore e ha il diritto di opporsi. Se la richiesta del locatore è accolta, quest'ultimo può avviare un procedimento di sfratto presso un tribunale civile.

11. SFRATTO DURANTE I TERMINI DELLA LOCAZIONE

Il locatore può avviare un'azione civile per sfrattare un conduttore durante i termini della locazione ai sensi delle disposizioni della Legge e del Codice sulla stabilizzazione delle locazioni.

Questo è un elenco non esaustivo dei criteri dello sfratto:

- (A) il canone non viene pagato;
- (B) un obbligo fondamentale della conduzione è violato;
- (C) vengono commesse o permesse molestie;
- (D) l'appartamento viene usato o occupato illegalmente;
- (E) l'inquilino ha irragionevolmente impedito al locatore di accedere all'immobile al fine di apportare le necessarie riparazioni o migliorie richieste dalla legge o autorizzate dalla DHCR, oppure di effettuare ispezioni o visite. Il conduttore deve essere notificato con almeno 5 giorni di preavviso di tali ispezioni o visite, che devono essere programmate quando sia più conveniente per entrambi, per consentire all'inquilino di essere presente. L'inquilino non può essere obbligato a consentire l'accesso per lo svolgimento di ispezioni o visite qualora tale richiesta possa violare il contratto di locazione.

Gli inquilini sono avvisati che causare violazioni delle norme per la salute, la sicurezza e l'igiene degli immobili abitativi, o consentire tali violazioni da parte di un familiare, del nucleo familiare o di un ospite, può costituire fondamento per una azione legale avviata dal proprietario.

12. AMMINISTRAZIONE COOPERATIVA E CONDOMINIALE

Gli inquilini che non acquistano i propri appartamenti nel quadro di piani di conversione senza sfratto continuano a essere tutelati dalla stabilizzazione del canone. Le conversioni sono regolamentate dal Procuratore generale dello Stato di New York. Ogni piano di conversione cooperativa o condominiale accettato dall'Ufficio del Procuratore generale deve includere informazioni specifiche sui diritti e le tutele degli inquilini. Un opuscolo informativo che tratta in generale della conversione è disponibile presso l'Ufficio del Procuratore legale dello Stato di New York.

13. PROGRAMMA DI ESENZIONE DALL'AUMENTO DEL CANONE PER ANZIANI E DISABILI

Gli inquilini o i loro coniugi di età pari o superiore a 62 anni o disabili e il cui reddito del nucleo abitativo non superi il livello stabilito, possono avere diritto a una esenzione dall'aumento guida del canone, dagli aumenti per indigenza, dagli aumenti per rilevanti migliorie di capitale e dagli aumenti per conversioni dei contatori elettrici approvate dalla DHCR. Tale esenzione è valida solo per la porzione dell'aumento che determina il superamento, da parte del canone dell'inquilino, di un terzo del reddito netto del nucleo abitativo, e non lo è invece per gli aumenti dovuti a nuovi servizi o attrezzature dell'appartamento. Le domande riguardo al programma Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) e al programma Disability Rent Increase Exemption (DRIE) possono essere rivolte al Dipartimento delle Finanze di New York City.

Quando un anziano o una persona disabile ottiene una esenzione dall'aumento del canone, il locatore può ottenere dalla Città di New York un credito d'imposta immobiliare pari all'esenzione del conduttore. Senza pregiudicare quanto precede, un anziano o un disabile che riceve una esenzione dall'aumento del canone è comunque tenuto a versare un mese di canone come caparra. Per maggiori informazioni, vedere le Schede informative 20 e 21.

14. CASI SPECIALI ED ECCEZIONI

Alcune norme specifiche in materia di canoni stabilizzati e servizi necessari potrebbero essere valide per gli edifici di nuova costruzione soggetti ad accordi di regolamentazione e/o beneficiari di agevolazioni o esenzioni fiscali, e per edifici che sono riabilitati nell'ambito di programmi vigenti a New York City, nel resto dello Stato o a livello federale di finanziamento e assicurazione dei mutui ipotecari o voucher di progetto. L'ente governativo responsabile che stabilisce i canoni di legge iniziali può anche definire i canoni preferenziali. Gli accordi di regolamentazione emessi e approvati da un'agenzia statale o municipale o da qualsiasi altra parte designata possono prevedere canoni effettivi superiori ai canoni legali e preferenziali, purché il programma governativo garantisca l'assistenza all'affitto dell'appartamento. La quota dell'inquilino è governata dall'agenzia che fornisce assistenza all'affitto e l'accordo di regolamentazione. Il canone effettivo deve essere registrato separatamente. Al termine dell'assistenza all'affitto, durante il periodo di locazione o quando si libera un appartamento, deve essere addebitata la quota più bassa tra il canone legale inferiore o l'affitto preferenziale, più eventuali adeguamenti legali oppure il canone di affitto inferiore stabilito dall'accordo di regolamentazione. Questo requisito è indicato in modo chiaro nell'avviso RA-LR3 del DHCR, che deve essere allegato a tutti i contratti di locazione quando vengono applicati affitti effettivi più elevati. Le norme citate in questa Postilla non si applicano necessariamente agli appartamenti a canone stabilizzato situati in alberghi, né alle sistemazioni abitative permanenti con servizi appaltati dal governo per soggetti vulnerabili o persone disabili che sono o erano senza dimora o a rischio di diventarlo. Presso la DHCR è disponibile una Informativa sui diritti delle locazioni alberghiere (Hotel Rights Notice) separata che notifica a inquilini e titolari alberghieri i propri diritti e doveri basilari ai sensi della Rent Stabilization Law.

15. MAGGIORAZIONI PER CONDIZIONATORI D'ARIA

I locatori sono autorizzati a riscuotere maggiorazioni dai conduttori a canone stabilizzato per l'uso dei condizionatori d'aria. La DHCR pubblica annualmente un Bollettino operativo per stabilire le maggiorazioni di legge annue. Una maggiorazione viene stabilita per gli inquilini di edifici in cui l'elettricità è inclusa nel canone. Tali maggiorazioni non possono essere incluse nel canone di legge regolamentato. Sono vietate le maggiorazioni per gli inquilini negli edifici in cui gli stessi pagano l'utenza di fornitura elettrica. Consultare il Bollettino operativo 84-4 e la Scheda informativa 27).

16. MAGGIORAZIONI PER LAVATRICI, ASCIUGATRICI E LAVASTOVIGLIE INSTALLATE DAL CONDUTTORE

Fatto salvo quanto diversamente previsto dal contratto, i locatori non sono tenuti a consentire agli inquilini di installare lavatrici, asciugatrici o lavastoviglie. Laddove un inquilino richieda il permesso di installare tali elettrodomestici tramite posa permanente o installazione portatile e tale richiesta sia accolta dal locatore, quest'ultimo può addebitare uno o più maggiorazioni. La DHCR pubblica aggiornamenti periodici con un Bollettino operativo che definisce le maggiorazioni previste per lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie. Una serie di maggiorazioni viene stabilita per gli inquilini di edifici in cui l'elettricità è inclusa nel canone. Un'altra serie è prevista per i conduttori che pagano separatamente i costi dell'elettricità. Tali maggiorazioni non possono essere incluse nel canone. (Vedere il Bollettino operativo 2005-1).

17. CANONE PREFERENZIALE

Si definisce canone di locazione preferenziale un affitto accettato dal proprietario in misura inferiore al canone regolamentato che potrebbe riscuotere in termini di legge. Il canone di legge regolamentato deve essere indicato nel contratto di locazione e in tutti i successivi contratti di rinnovo affinché sia preservato. L'HSTPA, con efficacia dal 14 giugno 2019, benché continui a consentire l'applicazione del canone preferenziale e di quello di legge quando il canone viene rinnovato, richiede anche che ogni canone preferenziale riscosso continui a essere offerto al rinnovo della locazione. L'aumento del canone applicabile al rinnovo di una locazione con canone preferenziale deve essere definito aggiungendo l'aumento guida pertinente al canone preferenziale. Il canone di legge non può essere riscosso fino a quando l'appartamento viene sgomberato, e può essere offerto al prossimo nuovo inquilino a condizione che sia il canone di legge che il canone preferenziale siano indicati nel contratto iniziale che include il canone preferenziale, e su ogni contratto successivo che offre il canone preferenziale fino alla fine della conduzione. Le eccezioni a questi obblighi possono applicarsi ai canoni preferenziali stabiliti da accordi di regolamentazione.

18. ACCESSIBILITÀ LINGUISTICA

Copies of the Rider are available for informational purposes only, in languages required by DHCR's Language Access Plan and can be viewed at www.hcr.ny.gov. However, the Rider is required to be offered and executed in English only, at the issuance of a vacancy lease or renewal lease. The DHCR RTP-8 Renewal Lease Form is also required to be offered and executed in English only.

Copias de la Cláusula están disponibles con fines informativos en los idiomas requeridos por el Plan de Acceso Lingüístico de la DHCR y se pueden ver en www.hcr.ny.gov. Sin embargo, se requiere que la Cláusula se ofrezca y ejecute en inglés solamente, en la emisión de un contrato de arrendamiento por desocupación o contrato de renovación de arrendamiento. El Formulario del Contrato de Renovación de Arrendamiento RTP-8 de la DHCR también se debe ofrecer y ejecutar en inglés solamente.

Kopi Dokiman Siplemantè a disponib pou bay enfòmasyon sèlman, nan lang ki obligatwa dapre Plan Aksè nan Lang DHCR epi ou kapab wè yo sou sitwèb www.hcr.ny.gov. Men, yo fèt pou bay ak egzekite Dokiman Siplemantè a nan lang Anglè sèlman, lè y ap bay yon nouvo kontra lwaye oswa yon renouvèlman kontra lwaye. Pwopriyetè kayla gen obligasyon tou pou bay ak egzekite Fòm Renouvèlman Kontra Lwaye DHCR RTP-8 nan lang Anglè sèlman.

Copie della postilla sono disponibili per finalità esclusivamente informative nelle lingue previste dal Piano di assistenza linguistica (Language Access Plan) del DHCR e sono consultabili sul sito www.hcr.ny.gov. La postilla, tuttavia, va presentata e resa esecutiva solo in lingua inglese, alla stipula di un contratto di locazione di immobile libero o di rinnovo. Anche il modulo del contratto di rinnovo RTP-8 del DHCR va presentato e perfezionato solo in lingua inglese.

Копии данного Приложения доступны исключительно в информационных целях на языках, предусмотренных Программой языкового доступа (Language Access Plan) Жилищно-коммунальной администрации на сайте www.hcr.ny.gov. Однако настоящее Приложение должно быть предложено и подписано исключительно на английском языке при подписании вновь заключенного договора аренды или договора о продлении срока аренды. Форма продления срока аренды RTP-8 Жилищно-коммунальной администрации также должна быть предложена и подписана исключительно на английском языке.

附加條款副本僅供參考，其語言格式以 DHCR 「語言服務計畫」之規定為準，且可於 www.hcr.ny.gov 查看。不過，於交付空房租約或續期租約時，本附加條款之版本與履行效力仍以英文版為主。房東亦須提供英文版的「DHCR RTP-8 續期租約表」，且履行效力同樣以英文版為主。

본 특약서의 사본은 DHCR의 언어 액세스 계획 (Language Access Plan)에서 요구하는 언어로 정보 제공의 목적으로만 제공되며, www.hcr.ny.gov 에서 볼 수 있습니다. 하지만 본 특약서는 공실 임대 계약서 또는 갱신 임대 계약서 발행 시에는 영어로만 제공 및 작성해야 합니다. DHCR RTP-8 갱신 임대 계약서 (Renewal Lease Form)도 영어로만 제공 및 작성해야 합니다.

ক্রোড়পত্রের কপি শুধুমাত্র তথ্যমূলক উদ্দেশ্যের জন্য, DHCR-এর ভাষা প্রবেশাধিকার পরিকল্পনায় প্রজনীয় ভাষাগুলোতে উপলব্ধ এবং www.hcr.ny.gov-এ দেখতে পাওয়া যেতে পারে। তবে, ক্রোড়পত্রটি একটি খালি জায়গা বা পুনর্নবীকরণ লিজ জারি করায়, শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন। DHCR RTP-8 পুনর্নবীকরণ লিজ ফর্মও শুধুমাত্র ইংরেজিতে প্রস্তাবিত ও সম্পন্ন করা প্রয়োজন।

קאפיעס פונעם ריידער זענען אוועילעבל בלויז פאר אינפארמאציע צוועקן, אין שפראכן פארלאנגט דורך DHCR שפראך צוטריט פלאן און קענען געזען ווערן אויף www.hcr.ny.gov. אבער, דער ריידער איז פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש, ביים ארויסגעבן א וועיקענס לייעס אדער באנייאונג לייעס. דער DHCR RTP-8 באנייאונג לייעס בויגן איז אויך פארלאנגט צו ווערן צוגעשטעלט און אויסגעפירט נאר אין ענגליש.

Kopie Aneksu są dostępne wyłącznie w celach informacyjnych, w językach wymaganych przez Plan Dostępu Językowego DHCR (DHCR's Language Access Plan) i można się z nimi zapoznać na stronie www.hcr.ny.gov. Wymaga się jednak, aby Aneks był oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim, przy zawieraniu umowy najmu na czas nieokreślony lub przedłużaniu umowy najmu. Wymaga się, aby Formularz przedłużenia umowy najmu DHCR RTP-8 był również oferowany i zawierany wyłącznie w języku angielskim.

تنوفر نسخ من الملحق لأغراض تقديم المعلومات فقط، باللغات التي تتطلبها خطة الإتاحة اللغوية لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) ومن الممكن عرضها من خلال الموقع www.hcr.ny.gov. ومع ذلك، يجب عرض الملحق واستكمالها باللغة الإنجليزية فقط، عند إصدار عقد تأجير الشقة الشاغرة أو عقد تجديد الإيجار. يطلب أيضاً تقديم واستكمال نموذج عقد تجديد الإيجار RTP-8 لشعبة الإسكان وتجديد المجتمع (DHCR) باللغة الإنجليزية فقط.

Des copies de l'avenant sont disponibles à titre d'information uniquement, dans les langues requises par le Plan d'accès aux langues de la DHCR et peuvent être consultées sur www.hcr.ny.gov. Toutefois, l'avenant doit être proposé et signé en anglais uniquement, lors de la délivrance d'un bail vacant ou de renouvellement. Le formulaire de renouvellement de bail DHCR RTP-8 doit également être offert et signé en anglais uniquement.

سوار کی کاپیاں DHCR کے لینگویج ایکسس پلان کے مطابق درکار زبانوں میں معلوماتی مقاصد کے لیے دستیاب ہیں اور www.hcr.ny.gov پر دیکھی جا سکتی ہیں۔ تاہم، رائیڈر کو صرف انگریزی میں، خالی لیز یا تجدید لیز کے اجراء پر پیش کش اور عمل درآمد کی ضرورت ہوتی ہے۔ DHCR RTP-8 تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔
8- تجدید لیز فارم کو بھی صرف انگریزی میں پیش کرنے اور انجام دینے کی ضرورت ہے۔

19. COMMISSIONI

I locatori possono addebitare alcune commissioni agli inquilini separatamente dal canone dell'appartamento. Tuttavia, nessun tipo di corrispettivo può essere considerato una parte integrante del canone di legge o preferenziale, né esservi aggiunto al fine di calcolare gli aumenti per il rinnovo della locazione.

Commissioni lecite:

Commissioni per pagamenti tardivi, laddove una clausola del contratto di locazione iniziale consenta di addebitarle entro una data specifica e l'importo delle commissioni non sia superiore a 50 dollari o al 5% del canone mensile riscosso attualmente, se inferiore. I canoni preferenziali, noti anche come "locazioni a scadenza", che prevedono la rescissione del contratto di locazione in caso di pagamento tardivo del canone, non sono ammessi.

Le commissioni lecite possono essere rimosse soltanto dietro ordine di un giudice.

Commissioni ragionevoli per la verifica delle credenziali dell'inquilino, che non possono superare l'importo di 20 \$ per inquilino sottoposto a verifica.

Le commissioni per le protezioni alle finestre (10 \$ per protezione) sono descritte nella Scheda informativa 25.

I corrispettivi per allarmi antincendio, rilevatori di monossido di carbonio e di gas naturali sono stabiliti dagli enti locali.

Addebiti/diritti effettivamente pagati per fondi insufficienti per verifiche del credito dell'inquilino non andate a buon fine (assembli respinti), se previsti nel contratto originale.

Commissioni imposte da organismi di New York City (Ex-HPD, HDC) con autorità di vigilanza in ottemperanza a un accordo normativo.

I corrispettivi per condizionatori d'aria e lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie installate dall'inquilino sono descritti nel Bollettino operativo 84-4, nella Scheda Informativa 27 e nel Bollettino 2005-1 della DHCR.

Commissioni per contatori e altri servizi per gli impianti. Le commissioni per i contatori sono descritte nel Bollettino operativo 2014-1 della DHCR.

Commissioni illecite:

Commissioni per la verifica delle credenziali di inquilini che stanno occupando attualmente l'immobile.

Le commissioni non possono essere addebitate per la verifica delle credenziali di un potenziale coinquilino o di un altro membro della famiglia.

Le caparre per gli animali domestici o i corrispettivi per i servizi per animali violano il Fair Housing Act.

A partire dal 21 novembre 2022, sono previste commissioni (maggiorazioni) per i condizionatori d'aria installati dall'inquilino se lo stesso paga l'utenza di fornitura elettrica.

È proibito l'addebito di commissioni per condizionatori d'aria installati dal locatore.

Sono proibite le commissioni per i danni, le riparazioni di qualsiasi tipo incluse quelle per la rimozione di violazioni di norme locali, la tinteggiatura, la pulizia, e le altre commissioni non approvate o superiori agli importi consentiti dalle normative statali o locali per le locazioni. Notare che l'inappropriatezza dell'imposizione di tali commissioni non impedisce necessariamente al locatore di perseguire indipendentemente altri rimedi legali per danni o condotte inopportune.

La tariffa da 20 \$ che il locatore deve pagare all'amministrazione locale per ogni appartamento stabilizzato non può essere addebitata al conduttore come una commissione.

Gli inquilini cui sono state addebitate commissioni o maggiorazioni che ritengono essere illegittime o intempestive hanno il diritto di presentare un reclamo per canone eccessivo usando il modulo RA-89 della DHCR e/o di avviare azioni legali.

Allegato

Alcuni enti che possono offrire assistenza

New York State Division of Housing and Community Renewal (Divisione edilizia residenziale e rinnovamento comunitario, DHCR)

La DHCR è una agenzia statale autorizzata ad amministrare le leggi sulle locazioni. Gli inquilini possono contattare la DHCR tramite il sito internet www.hcr.ny.gov oppure visitando il nostro Ufficio relazioni con il pubblico.

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

1 Fordham Plaza
Bronx, NY 10458

Lower Manhattan

25 Beaver Street
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
Brooklyn, NY 11217

Upper Manhattan

163 West 125th Street
New York, NY 10027

Procuratore generale dello Stato di New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Consumer Frauds and Protection Bureau

- Indaga e ingiunge le pratiche commerciali illecite o fraudolente, inclusi l'addebito di canoni eccessivi e la gestione indebita delle caparre riscosse dai locatori.

Real Estate Financing Bureau

- Amministra e applica le leggi che disciplinano le conversioni cooperative e condominiali. Indaga sui reclami degli inquilini di immobili convertiti in edifici ad amministrazione cooperativa o condominiale riguardo questioni di divulgazione impropria, molestia e disinformazione.

Numerose agenzie di New York City, come NYC Housing Preservation and Development, possono essere contattate al 311.

La DHCR ha approvato questo modulo e la dimensione del carattere tipografico in conformità con la sezione 2522.5(c) del Codice RSC.