



Stato di New York
Divisione Edilizia residenziale e Rinnovamento comunitario (DHCR)
Ufficio per l'amministrazione delle locazioni

Bollettino operativo 2024-2 revisionato (29 ottobre 2025)

(Sostituisce il Bollettino operativo 2016-1)

MIGLIORIE AI SINGOLI APPARTAMENTI (IAI)

PANORAMICA

Questo bollettino operativo viene emesso per riflettere le modifiche della legge sulle locazioni in relazione alle migliorie ai singoli appartamenti (IAI).

Questo Bollettino descrive ai locatori e ai conduttori degli appartamenti a canone controllato e stabilizzato, sia a New York City che nel resto dello Stato, le modalità secondo cui la DHCR esaminerà le installazioni IAI in caso di reclami per canoni eccessivi o qualora siano avviate indagini sulle migliorie IAI. Un locatore può essere idoneo a un aumento del canone per le IAI qualora gli spazi abitativi o i servizi forniti dal locatore siano stati incrementati significativamente, delle migliorie siano state effettuate nell'immobile, o dei nuovi elementi d'arredo siano stati forniti dal locatore.

I. Moduli di notifica da presentare indipendentemente da eventuali reclami per sovrapprezzi e/o indagini.

I locatori di appartamenti sottoposti alla stabilizzazione o al controllo della locazione devono inviare elettronicamente il modulo RN-19N del DHCR INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION (Migliorie ai singoli appartamenti: Notifica) per le migliorie IAI completate in appartamenti liberi o occupati. Oltre al Modulo di notifica, se è richiesto il consenso del conduttore, i locatori devono inviare elettronicamente il modulo RN-19C del DHCR INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT (Migliorie ai singoli appartamenti: Consenso informato del conduttore) per le IAI effettuate in appartamenti occupati. Se l'appartamento era occupato da un conduttore quando le migliorie sono state effettuate, nessun aumento del canone dovuto a tali migliorie sarà autorizzato senza il consenso scritto e informato del conduttore all'aumento.

I locatori possono accedere a questi moduli effettuando l'accesso nel sistema Owner Rent Regulation Application (ORRA) online su <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> e selezionando l'applicazione per la Notifica degli Individual Apartment Improvement (IAI).

Questa Notifica, e i relativi documenti, saranno inclusi nel fascicolo di registrazione del canone degli appartamenti a canone stabilizzato, e nel fascicolo del canone massimo di riferimento dell'edificio degli appartamenti a canone controllato. Tale Notifica deve includere, per ogni IAI, un elenco esaustivo dei lavori svolti e una descrizione o spiegazione del motivo o della finalità dei lavori. La DHCR può, in qualsiasi momento, richiedere qualsiasi

Questo documento viene ripubblicato solamente a fini informativi.

Il documento originale, che contiene le firme di autorizzazione, è conservato dall'Office of Rent Administration della DHCR.

informazione pertinente, anche se fornita in precedenza, qualora sia rilevante per l'adeguamento di canoni regolamentati di legge. Si consiglia ai locatori di conservare l'opportuna documentazione di tutte le migliorie apportate, o di qualsiasi aumento del canone risultante dalle IAI.

II. Nuove norme in vigore dal 17 ottobre 2024

Dal 2019, le IAI sono limitate a: a) non più di 15.000 \$; e b) non più di tre IAI in un periodo di 15 anni.

A partire dal 17 ottobre 2024, le modifiche alla legge eliminano il limite dei tre IAI separate (soggette alle limitazioni descritte di seguito per alcune "IAI di Livello 2") e stabiliscono un sistema a due livelli per le IAI. Tali modifiche potrebbero consentire aumenti recuperabili per le IAI fino a 30.000 \$ (primo livello) e 50.000 \$ (secondo livello) in conformità con i requisiti descritti di seguito.

III. Norme e requisiti per il primo e secondo livello

Primo livello - Immobili a canone stabilizzato/controllato soggetti al limite di 30.000 \$

A partire dal 17 ottobre 2024, il limite di 15.000 \$ per le IAI è stato aumentato a 30.000 \$ nel primo livello. I tassi di ammortamento per il primo livello rimangono gli stessi, ma l'aumento è ora permanente. Per edifici che contengono 35 unità o meno, l'aumento autorizzato del canone regolamentato di legge è pari a 1/168° dei costi totali sostenuti per le migliorie. In edifici con più di 35 appartamenti, l'aumento autorizzato per il canone di locazione legale è pari a 1/180° dei costi totali delle migliorie.

I locatori devono includere il modulo RN-19N del DHCR INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION, foto "prima e dopo" relative alle IAI e il modulo DHCR RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT, se richiesto. Tale consenso deve essere eseguito in conformità con le istruzioni per la compilazione del modulo RN-19C INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: TENANT'S INFORMED CONSENT (Consulta i termini di notifica, sezione I. qui sopra).

Secondo livello – Immobili con canone regolamentato vuoti che sono stati registrati come vuoti nei tempi previsti per il 2022, 2023 e 2024 o occupati continuamente per almeno 25 anni immediatamente prima dell'inizio delle IAI, soggetti al limite di 50.000 \$.

A partire dal 17 ottobre 2024, le IAI fino a 50.000 \$ possono essere recuperabili se installate (a) in un immobile vuoto che è stato registrato come vuoto nei tempi previsti nel 2022, 2023 e 2024; o (b) durante una locazione successiva a un periodo di occupazione continua di almeno 25 anni avvenuto immediatamente prima dell'avvio delle IAI. Un locatore può recuperare i costi non più di una volta.

L'aumento al secondo livello è permanente e i tassi di ammortamento sono i seguenti: Per edifici che contengono 35 unità o meno, l'aumento autorizzato del canone regolamentato di legge è pari a 1/144° dei costi totali sostenuti per le migliorie. In edifici con più di 35 appartamenti, l'aumento autorizzato per il canone di locazione legale è pari a 1/156° dei costi totali delle migliorie.

Per entrambi i livelli, i locatori devono presentare la domanda online su ORRA al link <https://hcr.ny.gov/online-services-owners-and-managers> e selezionare la Individual Apartment Improvement Notification (IAI). I locatori devono quindi selezionare il primo o secondo livello.

Per recuperare i costi delle IAI al secondo livello, i locatori devono completare i seguenti passaggi:

PASSAGGIO 1:

I locatori devono prima richiedere la certificazione al DHCR per stabilire l'idoneità a recuperare i costi sulle IAI proposte.

Per recuperare i costi di questo livello, le IAI devono essere stati installate in:

- A. Un immobile attualmente vuoto registrato come tale nei tempi previsti nel 2022, 2023 e 2024; o
- B. A seguito di un periodo di occupazione continua di almeno 25 anni avvenuto immediatamente prima dell'avvio delle IAI.

Un locatore può recuperare i costi non più di una volta.

Il DHCR emetterà un ordine che certifica l'idoneità o nega l'idoneità a recuperare i costi. L'ordine del DHCR che certifica l'idoneità serve solo a determinare se il locatore è idoneo a presentare una richiesta per le IAI con questa agenzia e non approva un aumento dell'affitto.

PASSAGGIO 2:

Subito prima di avviare l'installazione delle IAI, i locatori certificati idonei dal DHCR devono notificare al DHCR tramite il modulo RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION il loro intento a eseguire i lavori per le IAI e prove che dimostrano che il miglioramento sarà necessario a causa di una condizione al di sotto degli standard, o perché gli elementi sostituiti hanno superato la loro durata utile. Devono essere inviate foto di ciò che verrà migliorato e qualsiasi autorizzazione necessaria a eseguire il miglioramento. Inoltre, il locatario deve presentare una dichiarazione che attesti che il DHCR o qualsiasi tribunale competente non ha rilevato dati in merito a abusi o sovrapprezzi di affitto intenzionali negli ultimi cinque anni in tutti gli edifici residenziali di sua proprietà, compresa, ma non limitatamente a, la proprietà parziale o effettiva.

PASSAGGIO 3:

Subito dopo l'installazione delle IAI, i locatori devono completare il modulo del DHCR RN-19N INDIVIDUAL APARTMENT IMPROVEMENT: NOTIFICATION e fornire prove che i lavori sono stati completati, che devono includere foto al termine dei lavori, le ricevute delle fatture dettagliate per tutte le parti, i materiali, gli elettrodomestici, i costi della manodopera e i giustificativi di pagamento. I locatori devono anche pagare al DHCR una tassa dell'1% sui costi dichiarati, che non deve superare i 50.000 \$, come indicato nelle istruzioni per la compilazione della domanda. Ad esempio, sulle IAI di 45.000 \$ è prevista una tassa di 450 \$.

La mancata presentazione di queste pratiche comporterà l'impossibilità di recuperare l'aumento dovuto alle IAI.

IV. Ulteriori norme applicabili al primo e al secondo livello

Tutti gli aumenti mensili consentiti per le IAI diventano parte dell'affitto legale dell'immobili. Gli aumenti per le IAI sono basati sui costi totali verificati delle migliorie e comprendono i costi di installazione (limitati a 30.000 \$ o 50.000 \$, come applicabile), ma escludono gli addebiti finanziari e qualsiasi spesa superiore ai costi ragionevoli stabiliti dalla DHCR. Inoltre, qualora un locatore debba assumere un libero professionista e pianifici di calcolare i costi di installazione correlati da addebitare al conduttore, tale professionista deve essere accreditato. Non può esserci una proprietà comune o un'identità di interesse tra il locatore e tale appaltatore o qualsiasi persona che riceva un pagamento per le IAI (sia per attrezzature che per manodopera) (vedi VII IDENTITÀ DI INTERESSE di seguito). Inoltre, il locatore deve correggere tutte le violazioni pericolose o immediatamente pericolose dello Uniform Fire Prevention and Building Code (Uniform Code), del New York City Fire Code, o dei codici di New York City in materia di manutenzione di edifici e abitazioni che sono pertinenti per il suo immobile.

A. Aumento in base alle nuove e vecchie norme

Se un aumento dell'affitto dovuto alle IAI era in vigore prima del 14 giugno 2019, le IAI sono regolate dalla legge in vigore in quel momento, compreso il tasso di ammortamento applicabile.¹ Tali IAI non vengono conteggiate nel limite di 30.000 \$ o 50.000 \$ per le IAI in un periodo di 15 anni.

Se un locatore ha speso fino a o oltre 15.000 \$ per le IAI a partire dal 14 giugno 2019, ma prima del 17 ottobre 2024, l'aumento massimo dell'affitto che il locatore può ricevere è basato esclusivamente su 15.000 \$, in conformità con la legge in vigore al momento. Se il locatore ha speso fino a 15.000 \$ per le IAI durante quel periodo, il locatore può spendere un importo aggiuntivo per nuovi miglioramenti effettuati a partire dal 17 ottobre 2024, basato sul nuovo limite complessivo di 30.000 \$ o 50.000 \$. Il locatore potrebbe essere idoneo a un aumento massimo dell'affitto pari alla differenza tra 30.000 \$ o 50.000 \$, a seconda dei casi, e l'importo per cui il locatore ha già ricevuto un aumento dell'affitto per le IAI dal 14 giugno 2019.

B. Requisiti del contratto di locazione, registrazione e report MBR (Maximum Base Rent).

Per gli appartamenti a canone stabilizzato, qualsiasi aumento basato su una IAI che era stata in precedenza dichiarata alla DHCR tramite il Modulo di notifica e/o il Modulo di consenso informato del conduttore, deve anche essere dichiarato nella successiva dichiarazione annuale per l'immobile. Inoltre, se le IAI sono effettuate quando l'immobile è libero, i costi totali devono essere inclusi nei calcoli del canone forniti dal locatore tramite i supplementi del contratto di locazione "NYC Lease Rider" o "ETPA Standard Lease Addenda". La documentazione di supporto, come fatture e bollette, può essere richiesta dal conduttore al locatore. Per gli appartamenti a canone controllato, qualsiasi aumento per una IAI dichiarato in precedenza alla DHCR, tramite i moduli di cui sopra, deve anche essere segnalato negli opportuni moduli di dichiarazione del canone massimo di riferimento (MBR).

C. Requisiti IAI 421-a (16)

Qualsiasi forma di deregolamentazione, fatti salvi gli appartamenti 421-a (16), è stata abrogata con efficacia dal 14 giugno 2019. Per gli immobili oggetto in precedenza della deregolamentazione basata sul livello del reddito, l'avviso di deregolamentazione presentato al conduttore doveva includere le IAI e i loro costi totali. Questa notifica della deregolamentazione, e i relativi requisiti di dichiarazione IAI, sono ancora applicabili agli appartamenti 421-a (16).

NORME GENERALI PER TUTTE LE IAI

V. Prova di installazione e pagamenti ancora previsti per qualsiasi tipo di IAI come parte di un caso o indagine per canone eccessivo.

A. Documenti accettati come prove:

Le migliorie ai singoli appartamenti dichiarate devono essere corredate da documentazioni adeguate e specifiche. La seguente documentazione deve essere conservata nei fascicoli del locatore, e deve includere:

1. Assegno pagato (fronte e retro) simultaneamente al completamento dei lavori, o ricevuta del pagamento elettronico.

¹ Il 14 giugno 2019, l'Housing Stability and Tenant Protection Act (HSTPA) ha modificato i tassi di ammortamento delle IAI, passando da un aumento permanente basato su 1/40 del costo idoneo per gli edifici con massimo 35 unità e 1/60 del costo idoneo per gli edifici con oltre 35 unità, a un aumento temporaneo basato su 1/168 del costo idoneo per gli edifici con massimo 35 unità e 1/180 del costo idoneo per gli edifici con più di 35 unità.

2. Ricevuta di pagamento contrassegnata come pagata interamente (“paid in full”), simultaneamente al completamento dei lavori.
3. Contratto firmato.
4. Attestazione del libero professionista che indichi che l’installazione è stata ultimata e pagata interamente.
5. Fotografie dell’immobile “prima e dopo”.

Il locatore deve presentare tutte e cinque le forme di prova elencate. La valutazione della DHCR potrebbe non essere limitata a queste cinque tipologie, poiché l’accertamento delle IAI è sensibilmente fattuale ed è una procedura individualizzata, a prescindere dal fatto che sia svolta nell’ambito di un procedimento amministrativo o un’indagine indipendente.

Inoltre, il riesame delle IAI prevede la valutazione da parte della DHCR delle prove presentate, pertanto nulla può garantire che delle prove specifiche possano essere decisive. Per esempio, una fattura o un contratto con una specificità non esauriente potrebbero essere insufficienti. La DHCR, a ogni modo, ha l’autorità di richiedere le informazioni che ritiene siano necessarie per prendere l’opportuna decisione, incluse le ulteriori prove che dimostrino che l’installazione è stata completata o pagata interamente, o di procedere come altrimenti opportuno, per accertare un aumento del canone. Le documentazioni aggiuntive devono sempre essere fornite, se possibile, e devono essere inviate come richiesto al fine di evitare un procedimento amministrativo o investigativo più protratto. Qualora un locatore non sia in grado di fornire questi o altri elementi richiesti, deve fornire una spiegazione e la DHCR determinerà se le prove fornite siano sufficienti.

Durante l’elaborazione di un procedimento per canoni eccessivi basato su un rinvio da parte dell’Unità di protezione degli inquilini (Tenant Protection Unit, TPU) dopo un’indagine, l’amministrazione delle locazioni dell’Unità di elaborazione dei canoni eccessivi può limitare la sua revisione indipendente del procedimento per canoni eccessivi a un’analisi de novo dei fatti e delle prove presentate alla TPU nell’indagine precedente.

B. Pagamenti forfettari

Quando viene interpellato in merito a una IAI, come nel caso di procedimenti per canoni eccessivi, un locatore deve fornire le prove dei costi sostenuti per uno specifico elemento. Pertanto, quando un locatore vuole ottenere un aumento del canone per più di un elemento di un intervento, un pagamento forfettario può non essere sufficiente. La DHCR ha la facoltà di accettare una fattura per un pagamento forfettario in alcune circostanze, laddove, per esempio, la DHCR stabilisca che:

1. Le prove fornite comprovino che tutti i lavori dichiarati come completati sono frutto di un progetto coordinato, e sono stati ultimati in modo soddisfacente; e
2. Ogni elemento del lavoro era una “miglioria” o un intervento ordinario di riparazione e manutenzione, che è stato svolto in connessione con, e come elemento necessario di, una IAI idonea. Il corredo di prove individuali è preferito anche per tali progetti coordinati, e l’assenza di tali prove individuali può determinare l’ulteriore scrutinio o il rifiuto. Laddove la DHCR ritenga che le prove non siano adeguate, tale aumento IAI può essere rifiutato interamente, o altrimenti la differenza tra i costi dichiarati e quelli accertati sarà decurtata in base ai risultati del riesame della documentazione condotto dalla DHCR.

VI. VITA UTILE

Un locatore che ottiene un aumento per una IAI non ha diritto a ulteriori aumenti basati sull’installazione di apparecchiature o arredi simili nei limiti della vita utile di tali apparecchiature o arredi. Diversamente dalle rilevanti miglie di capitale, per le quali è prevista una tabella di marcia per la vita utile, la determinazione della fine della vita utile di una IAI da parte del DHCR sarà basata sulle specifiche circostanze.

Laddove la vita utile di una IAI sia in questione e l'installazione sia stata completata quando l'immobile era sgombero o per la locazione di un immobile libero, la DHCR può richiedere al locatore di presentare la documentazione che comprova che le apparecchiature o gli arredi sostituiti avevano raggiunto la fine della loro vita utile.

VII. IDENTITÀ DI INTERESSE/PROPRIETÀ COMUNE

I corrispettivi per IAI pagati a un soggetto o un'organizzazione che ha un'identità di interessi o una proprietà comune con il locatore o l'agente immobiliare non sono ammessi.

Identità di interessi significa qualsiasi relazione (come quelle basate su legami familiari o interessi finanziari) tra il locatore/agente immobiliare e il libero professionista, fornitore o installatore che ha effettuato l'installazione o fornito la miglioria. Tali relazioni includono:

1. Il caso in cui un locatore/agente sembri avere un interesse finanziario in qualsiasi entità che riceve pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) che sono inclusi nella richiesta di aumento del canone.
2. Il caso in cui il locatore/agente (o uno o più dei suoi funzionari, direttori, azionisti, o i partner di una società o una partnership) sembri avere un legame familiare o sia un funzionario, direttore, azionista o partner di qualsiasi entità che riceve pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) che sono inclusi nella richiesta di aumento del canone.
3. Il caso in cui sembrino sussistere accordi, intese o contratti collaterali, conclusi o contemplati, che possano alterare o cancellare qualsiasi costo delle IAI (per le apparecchiature o la manodopera), o che sembrano essere accordi, intese o contratti collaterali che sono stati conclusi in prossimità con le IAI.
4. Il caso in cui qualsiasi altra relazione sembri sussistere tra il titolare/agente e il professionista, collaboratore o soggetto che riceve pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) inclusi nella richiesta di aumento del canone, separatamente dal contratto per le migliorie o la manodopera di tali IAI, che possano conferire al locatore/agente la facoltà di controllare o influenzare il professionista o installatore.
5. Il caso in cui le persone che ricevono pagamenti per le IAI (per le apparecchiature o la manodopera) sembrino essere dei dipendenti del locatore/agente, ma tali pagamenti non siano stati corrisposti in aggiunta ai salari o alle retribuzioni per altri lavori svolti per conto del locatore/agente.

Qualora sia presunto o appurato che le migliorie a un appartamento siano state effettuate da un dipendente del locatore/agente, e/o le nuove apparecchiature siano state installate da un suo dipendente, sarà richiesta la presentazione dei libri paga, che devono includere le ore lavorate per le IAI e lo storico dei pagamenti per i lavori svolti. Il locatore sarà tenuto a dimostrare che il dipendente è stato retribuito per il lavoro svolto separatamente e in aggiunta al suo salario ordinario.

VIII. PAGAMENTI IN CONTANTI

Per le IAI effettuate quando sono stati corrisposti pagamenti in contanti per le IAI di importo superiore a 10.000 \$, è previsto uno scrutinio più rigoroso della documentazione dell'aumento del canone. La DHCR richiederà di dimostrare il pagamento tramite documentazioni bancarie che comprovino il prelievo di tali fondi, e il modo in cui i fondi sono stati trasferiti. Tale prova, inclusa la documentazione richiesta dall'Internal Revenue Code, dovrà aggiungersi alle attestazioni della ricezione delle somme da parte del fornitore/professionista, laddove non siano disponibili ricevute emesse durante l'ordinario svolgimento dei lavori.

IX. QUALI INTERVENTI SONO REPUTATI DELLE MIGLIORIE AI SINGOLI APPARTAMENTI?

A. Elementi che possono essere considerati IAI

Il Codice RSC stabilisce di norma che i miglioramenti degli appartamenti, le nuove apparecchiature o i nuovi servizi siano considerati migliorie idonee all'aumento del canone per IAI. L'elenco sottostante fornisce degli esempi di IAI idonee; l'elenco non è esaustivo, e non è determinante in tutte le circostanze. Notare che anche gli elementi non elencati potrebbero essere idonei:

1. Ristrutturazione o rinnovamento completo del bagno, incluse le apparecchiature installate nell'ambito del progetto
2. Ristrutturazione o rinnovamento completo della cucina, incluse le apparecchiature e gli elettrodomestici installati nell'ambito del progetto
3. Nuovi condizionatori d'aria installati dal locatore, inclusi cablaggi e prese qualora non fossero presenti in precedenza
4. Nuove lavatrici e/o asciugatrici, inclusi cablaggi e prese qualora non fossero presenti in precedenza
5. Nuova pavimentazione a parquet qualora non fosse presente in precedenza
6. Nuovi sottopavimenti
7. Nuovi pavimenti, inclusi piastrelle in linoleum e vinile, quando sono installati nuovi sottopavimenti
8. Nuove moquette
9. Nuovi armadi per indumenti incassati
10. Nuovi arredamenti
11. Nuovi dispositivi di illuminazione qualora non fossero presenti in precedenza
12. Nuove porte secondarie d'ingresso
13. Nuove doppie finestre
14. Nuove finestre, se non incluse in un'installazione per tutto l'edificio
15. Nuovi telai per finestre, qualora non fossero presenti in precedenza
16. Recinzioni per balconi
17. Allarmi di sicurezza
18. Nuovi controsoffitti o soffitti insonorizzati
19. Nuove verniciature e intonacature, se incluse in un importante intervento di ristrutturazione
20. Installazione di cartongesso, se effettuata in tutto l'appartamento

Altri costi:

I costi correlati alla rimozione o alla demolizione degli elementi sostituiti devono essere inclusi nell'importo da calcolare per l'aumento del canone, se la rimozione o demolizione è necessaria e viene effettuata simultaneamente al completamento dei lavori.

I servizi architettonici o ingegneristici che sono direttamente correlati a una IAI vengono inclusi nei costi idonei a essere inclusi nel calcolo dell'aumento del canone, a patto che i lavori richiedano l'approvazione di un Architetto accreditato (RA) o di un Ingegnere professionista (PE) al fine di ottenere un permesso rilasciato dal Dipartimento dell'edilizia (DOB) di New York City. Maggiori informazioni sui permessi sono disponibili sul sito internet del DOB.

B. Elementi che non sono considerati IAI:

1. Qualsiasi lavoro di rimozione o demolizione, svolto dal locatore o da un suo dipendente nel corso dell'incarico, non costituisce una spesa che possa essere inclusa nel calcolo dell'adeguamento del canone per IAI;
2. Apparecchiature, arredi o elementi sostituiti durante gli ordinari interventi di manutenzione o riparazione;

3. Installazioni o modifiche effettuate durante la conduzione del conduttore e senza il suo consenso scritto; e
4. Elementi di riparazioni o manutenzioni ordinari, salvo che tali lavori siano stati svolti in relazione con (e siano componenti necessarie di) una IAI idonea. Se installati singolarmente, i seguenti elementi sono reputati soltanto come riparazioni e/o manutenzioni e non sono ritenuti IAI, salvo che siano inclusi nella Sezione V(A).
 - a. Installazione di cartongesso non effettuata in tutto l'appartamento.
 - b. Intonacatura, verniciatura.
 - c. Raschiatura, trattamento con gommalacca o rivestimento di pavimenti con poliuretano.
 - d. Sostituzione di dispositivi di illuminazione, prese o interruttori.
 - e. Nuovi soffitti (vedere 18 sopra).

Inoltre, dal calcolo dell'aumento IAI sono esclusi anche gli addebiti correlati al finanziamento dell'installazione, le migliorie coperte da assicurazioni, e i costi di manodopera dei lavori svolti dal locatore o da un suo dipendente durante lo svolgimento dell'incarico.

A New York City, le modifiche fisiche agli spazi interni di un appartamento che sono destinati a essere sistemazioni e/o modifiche per conduttori disabili in conduzione, come l'installazione di maniglioni nei bagni, e che sarebbero altrimenti idonei all'uso per il calcolo dell'aumento IAI, non saranno soggetti a tale aumento del canone ai sensi delle disposizioni della Legge sui diritti umani di New York City in materia di diritti dei soggetti con disabilità. Vedere il Codice amministrativo di NYC § 8-107(5). In caso di domande, contattare la Commissione per i diritti umani di New York City.

X. IAI e servizi richiesti

Quando un locatore effettua una miglioria, essa diventa un servizio richiesto. I locatori sono tenuti a mantenere e certificare annualmente alla DHCR che tutti i servizi richiesti, incluse le IAI, sono sottoposti a manutenzione. Quando un locatore omette di mantenere un servizio richiesto o rimuove un servizio senza l'autorizzazione della DHCR, l'agenzia può ordinare una riduzione del canone. La DHCR congela il canone e ordina il ripristino del canone all'adeguamento precedente basato sulle linee guida, incluso qualsiasi aumento del canone introdotto in tale periodo, fino a quando l'agenzia avrà accertato che il servizio sia stato ripristinato in seguito alla domanda del locatore. Vedere la Scheda informativa 35 sulla Esigibilità degli aumenti del canone per rilevanti migliorie di capitale (MCI) e/o per migliorie ai singoli appartamenti (IAI) in caso di diminuzione del canone per riduzione dei servizi e la Diminuzione del canone per riduzione dei servizi, e il Bollettino operativo 2014-2 della DHCR sulla Esigibilità degli aumenti per migliorie MCI/IAI in caso di diminuzione del canone per riduzione dei servizi.

XI. CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI

In genere, la legislazione sulle locazioni non richiede ai locatori che abbiano registrato opportunamente un appartamento presso la DHCR di conservare o produrre documenti legati alla locazione di un immobile per più di sei anni prima del più recente attestato di registrazione. Tuttavia, per via delle eccezioni alla regola dei sei anni, si raccomanda ai locatori di conservare le documentazioni IAI per più di sei anni.

XII. RISARCIMENTI TRIPLICATI

I canoni eccessivi risultanti dal rifiuto di IAI dichiarate possono essere soggetti al risarcimento triplicato.

Anthony Tatano
*Vice commissario per
l'amministrazione delle locazioni*
Revisionato il 29 ottobre 2025