



Homes and Community Renewal

Office of Rent Administration

Guida per comprendere i Dati di registrazione sull'appartamento (RAI, Registration Apartment Information)

Il documento RAI allegato, comunemente indicato come lo storico sull'affitto di un appartamento, riporterà lo stato del canone e della registrazione dell'appartamento in data 1° aprile, secondo quanto riferito ogni anno dal proprietario dell'edificio. Di seguito si riporta un riepilogo utile a comprendere lo storico degli affitti. Per ulteriori informazioni, si invita a visitare la nostra pagina [HCR.NY.GOV/tenant-resources](https://www.hcr.ny.gov/tenant-resources).

Locazioni

Quando un inquilino firma una locazione a canone stabilizzato, può scegliere tra la durata di uno o due anni. L'aumento di canone consentito, noto come adeguamento secondo le linee guida, è stabilito dal locale rent guidelines board (commissione sulle linee guida per gli affitti). Si applica al canone legale e al canone preferenziale, se viene addebitato quest'ultimo. Si invita a far riferimento alla tabella Tassi guida recenti per le locazioni a pagina 2. È obbligatorio che la locazione abbia in allegato una postilla/un supplemento DHCR, contenente importanti informazioni sulla locazione, tra cui un riepilogo dei diritti degli inquilini. Per ulteriori informazioni sulla stabilizzazione del canone e i requisiti della locazione, si vedano le Schede informative della DHCR n. 1, 4, 5 e 40.

Migliorie al singolo appartamento (IAI)

Se un proprietario installa un nuovo apparecchio o effettua una miglioria a un appartamento, potrà avere diritto all'aumento IAI del canone. Gli aumenti IAI del canone sono riportati nello storico degli affitti. Per ottenere un aumento IAI del canone, i proprietari devono presentare una notifica alla DHCR e, se l'appartamento è occupato, è richiesto il consenso scritto dell'inquilino. Per ulteriori dettagli sui requisiti IAI, si prega di consultare il Bollettino Operativo DHCR 2024-2.

Rilevanti migliorie di capitale (MCI)

È possibile che al proprietario sia consentito riscuotere aumenti del canone per recuperare il costo di rilevanti migliorie di capitale effettuate in tutto l'immobile, come la sostituzione di una caldaia o delle tubazioni. Il proprietario deve presentare una domanda al DHCR e ottenere un decreto che conceda o neghi l'aumento del canone. Per ulteriori dettagli sui requisiti MCI, si prega di consultare la Scheda informativa n. 24.

Esenzione dalla regolamentazione

Prima del 14 giugno 2019, se un appartamento libero a canone legale raggiungeva legalmente la soglia del canone con esenzione dalla regolamentazione, poteva ottenere tale esenzione; si poteva quindi addebitare al futuro inquilino un canone a prezzi di mercato. Potevano essere esentati dalla regolamentazione anche gli appartamenti occupati da inquilini il cui canone e reddito avessero raggiunto le soglie di tale esenzione, ma solo in seguito a un decreto della DHCR. Nello storico, tali casi sarebbero stati registrati "Esente in permanenza" (PE, Permanently Exempt). Per ulteriori dettagli sull'esenzione dalla regolamentazione, compresi i requisiti di notifica della locazione per agevolazioni fiscali, si vedano le Schede informative della DHCR n. 36 e 41.

Tassi guida recenti per le locazioni

- Prima della data di efficacia dell'Housing Stability and Tenant Protection Act del 2019 (HSTPA), il 14 giugno 2019, queste linee guida erano valide soltanto per i contratti di rinnovo.
- Con decorrenza 8 novembre 2023, le rettifiche al regolamento sulle locazioni chiariscono che gli adeguamenti da linea guida si applicano alle locazioni di immobili liberi e ai rinnovi di locazioni. Per le linee guida precedenti a questa data, viene utilizzata come annotazione la nota a piè di pagina "1" (precedentemente indicata con la lettera "G"). Alla luce di questa rettifica, non occorre più impiegare questa nota a piè di pagina negli anni guida successivi.
- Il 18 giugno 2025, la Corte d'appello dello Stato di New York (NYS) ha pronunciato la sua decisione in merito alla causa riguardante l'Emergency Tenant Protection Act (ETPA), intentata dall'Hudson Valley Property Owners Association Inc. et al. contro la Città di Kingston et al. La decisione ha confermato il recepimento dell'ETPA da parte di Kingston, nonché l'adeguamento all'equo valore di mercato e le linee guida del comitato Rent Guidelines Board di Kingston (KRGB). Si veda la nota a piè di pagina "7".

DATA DI EFFICACIA RINNOVO LOCAZIONE	New York City		Nassau		Rockland		Westchester		Westchester (inquilino paga riscaldamento o acqua calda)		Città di Kingston	
	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni	1 anno	2 anni
1/10/19-30/9/20	1,50%	2,50%	1,50% ¹	2,50% ¹	0,00%	0,00%	1,75%	2,75%	1,75%	2,75%	—	—
1/10/20-30/9/21	0,00% ¹	0,00% ^{1,2} 1,00% ^{1,2}	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹	—	—
1/10/21-30/9/22	1,50% ^{1,3}	2,50% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	0,50% ¹	0,75% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	—	—
1/10/22-30/9/23	3,25% ¹	5,00% ¹	2,00% ¹	3,50% ¹	0,50% ¹	0,75% ¹	2,00% ¹ 1,00% ^{1,4}	3,00% ¹ 2,00% ^{1,4}	2,00% ¹	3,00% ¹	-15,00% ⁷	-15,00% ⁷
1/10/23-30/9/24	3,00% ¹	2,75% ^{1,5} 3,20% ^{1,5}	1,00% ¹ 0,00% ^{1,6}	2,00% ¹ 0,00% ^{1,6}	0,00% ¹	0,50% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	1,00% ¹	2,00% ¹	0,00% ¹	0,00% ¹
1/10/24-30/9/25	2,75%	5,25%	1,50%	2,50%	2,00%	3,00%	2,50%	3,50%	2,50%	3,50%	0,00%	0,00%
10/1/25-9/30/26	3,00%	4,50%	2,00%	3,00%	5,00%	6,00%	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%	0,00%	0,00%

¹ L'adeguamento da linea guida è autorizzato per locazioni di posti vacanti e rinnovo.

² 0% per il primo anno di locazione e 1% per il secondo anno di locazione.

³ 0% per il primo semestre (primi 6 mesi) della locazione e 1,5% per il secondo semestre (ultimi 6 mesi) di locazione.

⁴ Questi adeguamenti da linea guida si applicano solo al Villaggio di Croton-on-Hudson, che ha esteso la sua copertura ETPA il 27 marzo 2023 agli edifici costruiti prima del 1974 con sei o più unità abitative. Si applicano ai contratti di locazione che iniziano tra il 27 marzo 2023 e il 30 settembre 2023.

⁵ Per i contratti di locazione biennale che iniziano a partire dal 1° ottobre 2023 e fino al 30 settembre 2024, per il primo anno di locazione il 2,75%; e per il secondo anno di locazione il 3,20% dell'importo legittimamente addebitato nel primo anno, esclusi eventuali aumenti diversi dall'adeguamento da linea guida del primo anno.

⁶ Questi adeguamenti da linea guida si applicano solo al Villaggio di Hempstead nella Contea di Nassau.

⁷ Il KRGB ha stabilito l'adeguamento dell'affitto accordabile a -15%. Tale condizione si applica agli appartamenti divenuti soggetti all'ETPA con decorrenza 29 luglio 2022 e laddove la data di inizio del contratto di locazione prescritta dall'ETPA sia compresa tra il 1° agosto 2022 e il 30 settembre 2023.