

This document has been translated from the English language to the Italian language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is 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 contactor retained by the Office of General Services. ORA does not guarantee or warrant the accuracy of the translation.

Questo documento è stato tradotto in italiano dall'inglese. La traduzione viene fornita esclusivamente come supporto alla corrispondente versione inglese e non intende in alcun modo sostituirne il significato originale. L'Ufficio amministrazione locazioni (Office of Rent Administration, ORA) ha richiesto che questo documento venisse tradotto per aiutare gli utenti con conoscenza limitata della lingua inglese. La traduzione è stata eseguita da un'agenzia incaricata dall'Ufficio per i Servizi generali (Office of General Services). ORA non garantisce né assicura l'accuratezza della traduzione.



Stato di New York (State of New York)
 Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario
 (Division of Housing and Community Renewal, DHCR)
 Ufficio amministrazione locazioni (Office of Rent Administration, ORA)
 Gertz Plaza
 92-31 Union Hall Street
 Jamaica, New York 11433
 Sito Web: www.nyshcr.org
 Indirizzo e-mail: rentinfo@nyshcr.org

Data di revisione: Marzo 2016

**Postilla al CONTRATTO DI LOCAZIONE per i locatari della Città di New York (New York City, NYC)
 con contratti a equo canone**

**LA MANCATA INCLUSIONE SENZA MOTIVO DA PARTE DI UN PROPRIETARIO DI UNA COPIA
 DELLA PRESENTE POSTILLA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCATARIO, PUÒ
 COMPORTARE IL PAGAMENTO DI UN'AMMENDA O ALTRE SANZIONI**

AVVISO

Con la presente si dà avviso che questa postilla dovrà essere inclusa in tutti i contratti, per immobili liberi o in rinnovo, di appartamenti a regime di equo canone. Questa postilla è stata redatta ai sensi dell'Articolo 26-511(d) della Legge sui contratti di locazione a equo canone (Rent Stabilization Law, RSL) della Città di New York.

Il formato di stampa della presente postilla deve essere maggiore di quello del contratto di locazione in cui verrà inclusa. Sulla facciata di ciascun contratto di locazione dovrà apparire la seguente dicitura in carattere grassetto: **“LA POSTILLA ALLEGATA DEFINISCE DIRITTI E DOVERI DI LOCATARI E LOCATORI SECONDO LA LEGGE SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE A EQUO CANONE.”**

**Sezione 1 (se si tratta del rinnovo di un contratto di locazione, non compilare la sezione 1;
 passare alla sezione 2)**

Se si seleziona la Casella A, il proprietario **DOVRÀ** indicare come è stato calcolato l'importo del canone previsto per questo contratto per immobile libero rispetto al precedente canone legale regolamentato compilando il seguente diagramma. Il proprietario non ha diritto alla riscossione di un canone di locazione superiore a quello legale regolamentato. Per ulteriori informazioni, consultare la Scheda informativa n. 5 del DHCR. Inoltre, il proprietario **DOVRÀ** compilare la dichiarazione di segnalazione al locatario di tutti i casi di infestazione da cimici dei letti (Notice To Tenant Disclosure of Bedbug Infestation History), così come richiesto dall'articolo 27-2018.1 delle Norme sulla manutenzione degli immobili della Città di New York (NYC Housing Maintenance Code), la cui notifica al locatario è obbligatoria con la presente postilla al contratto di locazione.

QUALSIASI AUMENTO RISPETTO AL PRECEDENTE CANONE LEGALE REGOLAMENTATO DOVRÀ ESSERE CONFORME AGLI ADEGUAMENTI CONSENTITI DAL COMITATO PER LE LINEE GUIDA SULLE LOCAZIONI (RENT GUIDELINES BOARD, RGB) E DALLE NORME SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE A EQUO CANONE (RENT STABILIZATION CODE, RSC).

CALCOLO DEL CANONE PER IMMOBILI LIBERI:

Stato dell'appartamento e ultimo locatario (selezione delle caselle appropriate - (A), (B), (C) o (D) - a cura del proprietario)

(A) L'affitto era a regime di equo canone quando il locatario precedente ha lasciato l'appartamento. Se l'ultima locazione a regime di equo canone è stata più di 4 anni prima della firma del presente contratto, consultare il paragrafo 2526.1(a)(3)(iii) del RSC o la Scheda informativa n. 5 del DHCR che assegna al proprietario la facoltà di applicare ulteriori aumenti legittimi rispetto all'ultima locazione a regime di equo canone.

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

1. Precedente canone legale regolamentato \$ _____ X _____

(i) Ulteriori aumenti legittimi, applicabili **solo** se l'ultima locazione a equo canone è stata più di 4 anni prima della firma del presente contratto di locazione. \$ _____ X _____

2. Aumento legittimo per immobile libero

(i) Aumento in base a un contratto di (1 anno) o (2 anni) oppure (Limitazione di canone preferenziale per immobile libero). Cerchiare una voce. (X %) \$ _____ X _____

(ii) Aumento in base al tempo trascorso (8 anni o più) dall'ultima indennità di immobile libero fruita o, se non è stata fruita alcuna indennità, in base al numero di anni in cui l'appartamento è stato soggetto a regime di equo canone. (0,6% x numero di anni) \$ _____ X _____

(iii) Aumento in base a basso canone di locazione. Se pertinente, compilare la parte (a) o (b), non entrambe.

(a) Se il precedente canone legale regolamentato era inferiore a \$300 - ulteriore aumento di \$100, inserire 100 \$ _____ X _____

- (b) Se il precedente canone legale regolamentato era
 di \$300 o superiore ma inferiore a \$500 (1) \$100
 la somma di (i) e (ii) (2) X
 (1) meno (2). Se inferiore a zero, inserire zero (3) X

Importo dalla riga (3) \$ X

3. Indennità di immobile libero, se consentita dal comitato per le linee guida sulle locazioni (X %) \$ X
4. Adeguamento supplementare, se consentito dal comitato per le linee guida sulle locazioni \$ X

5. **Migliorie all'appartamento (Individual Apartment Improvements, IAI)**

Richiesta di documentazione da parte del locatario

- Selezionare la casella se si intende richiedere adesso al proprietario copia della documentazione (ad es., ricevute, fatture, assegni versati e incassati, ecc.) a giustificazione dei costi per le migliorie all'appartamento dettagliati in questa postilla. **Se non si inoltra adesso la richiesta, è possibile inoltrarla per legge entro 60 giorni dalla esecuzione del contratto di locazione, tramite posta certificata; il proprietario dovrà quindi fornire la documentazione entro 30 giorni, a mezzo posta certificata oppure di persona, con avviso di ricevimento firmato dal locatario. (Consultare la sezione 3, disposizione 4 della postilla - Altri aumenti del canone di locazione, Migliorie all'appartamento.)**

Voci

A. Ristrutturazione del bagno (selezionare tutte le voci pertinenti)

- Ristrutturazione completa (selezionando questa casella non si è tenuti a selezionare le singole voci)
OPPURE
- Singole voci (Selezionare tutte le voci pertinenti)
- Lavabo
- Piatto doccia
- Tazza
- Vasca
- Impianto idraulico
- Armadietti
- Arredo bagno
- Mattonelle e/o piastrelle
- Altro (specificare) X Costo totale per parti e manodopera X
- * Totale aumento canone (1/40° o 1/60°) (A)

B. Ristrutturazione della cucina (selezionare tutte le voci pertinenti)

- Ristrutturazione completa (selezionando questa casella non si è tenuti a selezionare le singole voci)
OPPURE
- Singole voci (Selezionare tutte le voci pertinenti)
- Lavello
- Fuochi
- Frigorifero
- Lavastoviglie
- Armadietti
- Impianto idraulico
- Mattonelle e/o piastrelle
- Piani di cucina
- Altro (specificare) X Costo totale per parti e manodopera X
- * Totale aumento canone (1/40° o 1/60°) (B)

C. Altro (selezionare tutte le voci pertinenti)

- Porte
- Finestre
- Radiatori
- Punti luce
- Impianto elettrico
- Stucchi e finiture
- Altro (specificare) X Costo totale per parti e manodopera X
- * Totale aumento canone (1/40° o 1/60°) (C)
- \$ X

**Totale aumento canone per IAI
 Somma di (A)(B) e (C)**

* 1/40° se lo stabile si compone di un numero massimo di 35 unità. 1/60° se lo stabile supera le 35 unità.

6. Nuovo canone legale regolamentato	\$	<u>X</u>	
*6A. Canone preferenziale (se riscosso)	\$	<u>X</u>	\$ <u>X</u> (inserire l'importo 6 o 6A)
7. Maggiorazioni per impianto di condizionamento:	\$	<u>X</u>	
8. Maggiorazioni per elettrodomestici (lavatrice, asciugatrice, lavastoviglie installate dal locatario)	\$	<u>X</u>	
9. Servizi accessori riscossi (ad es., garage)	\$	<u>X</u>	
10. Altro (specificare <u>X</u>)	\$	<u>X</u>	
11. Totale canone nuovo locatario	\$	<u>X</u>	

*In caso di riscossione di un "canone preferenziale", leggere la disposizione 20 della presente postilla.

(B) L'affitto era a regime di canone controllato quando il locatario precedente ha lasciato l'appartamento. Il locatario attuale è il primo con contratto a equo canone e il canone concordato e specificato nel contratto di locazione cui è allegata la presente postilla è di \$ X. Il proprietario ha il diritto di esigere un canone di mercato al primo locatario con contratto a equo canone. Il primo canone richiesto al primo locatario con contratto a equo canone diventa il canone iniziale regolamentato per l'appartamento in base al regime di equo canone. Se tuttavia il locatario ha motivo di ritenere che questo canone superi un "prezzo equo di mercato", potrà presentare al DHCR un ricorso per l'accertamento del giusto canone di mercato (Fair Market Rent Appeal). Il proprietario è tenuto ad avvisare il locatario, mediante il modulo RR-1 del DHCR, circa il suo diritto a presentare tale ricorso. La comunicazione va inoltrata a mezzo posta certificata. Il locatario ha solo 90 giorni di tempo, dal momento in cui la comunicazione gli è stata inoltrata dal proprietario a mezzo posta certificata, per presentare ricorso. In caso contrario, il canone di locazione indicato nel modulo di registrazione diventerà il canone iniziale regolamentato.

(C) L'affitto di questo appartamento è un canone iniziale o agevolato per ristrutturazione conforme a un programma governativo. (Specificare il programma X) \$ X.

-oppure-

(D) Altro X \$ X.

(Specificare - ad esempio, canone di mercato o "primo" canone dopo la ristrutturazione dell'appartamento in cui le dimensioni esterne dell'appartamento sono state sostanzialmente alterate.)

Sezione 2 - Questa sezione va compilata per i contratti di immobili liberi e di rinnovo

Postilla al contratto di locazione per la soluzione abitativa:

X

X

(Indirizzo e numero di appartamento della soluzione abitativa in stampatello)

Data inizio contratto: X Data fine contratto: X

Data firma contratto: X

Con la presente, il locatario indicato nel contratto di locazione accusa la ricezione contestuale della suddetta postilla al contratto per la soluzione abitativa di cui sopra.

X
Nome del/dei locatario/i

X
Firma e data

Consapevole delle sanzioni previste dalla legge, con la presente il proprietario della soluzione abitativa certifica che la suddetta postilla è stata fornita al locatario contestualmente alla firma del contratto di locazione e che le informazioni in essa fornite dal proprietario sono vere e accurate in base alla documentazione in suo possesso.

X
Nome del proprietario o del suo rappresentante legale in stampatello

X
Firma e data

INTRODUZIONE:

La presente postilla è redatta dalla Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario (Division of Housing and Community Renewal, "DHCR") dello Stato di New York, ai sensi della Legge sui contratti di locazione a equo canone (Rent Stabilization Law, "RSL") e delle Norme sui contratti di locazione a equo canone (Rent Stabilization Code, "RSC"). Essa fornisce genericamente a locatari e proprietari informazioni sui loro principali diritti e responsabilità sanciti dalla RSL.

La presente postilla non contiene tutte le norme applicabili agli appartamenti soggetti a regime di equo canone. Ha solo finalità informative e le sue disposizioni non fanno parte né modificano il contratto di locazione. Essa va tuttavia allegata come appendice del contratto. Non sostituisce né modifica altri articoli più precisi o completi della RSL, del RSC, né alcuna ordinanza del DHCR o del comitato per le linee guida sulle locazioni (RGB) della Città di New York che disciplina tale materia.

L'appendice elenca le organizzazioni in grado di offrire assistenza a locatari e proprietari che hanno domande, reclami o richieste relative agli argomenti trattati nella presente postilla.

I locatari dovranno conservare copia della presente postilla e di qualsiasi contratto di locazione che essi firmano.

1. AUMENTI LEGITTIMI PER I CONTRATTI DI RINNOVO:

Il proprietario ha il diritto di aumentare il canone di locazione all'atto del rinnovo del contratto ("contratto di rinnovo"). Ogni anno, a far data dal 1° ottobre, il comitato per le linee guida sulle locazioni della Città di New York stabilisce la percentuale di aumento massimo consentito rispetto al canone immediatamente precedente del 30 settembre per i contratti che verranno stipulati durante l'anno in cui è in vigore l'ordinanza. La data di inizio del contratto determina l'ordinanza applicabile.

Le ordinanze indicano gli aumenti per i contratti di rinnovo. Il locatario che rinnova il contratto ha la possibilità di scegliere la durata del contratto. Sono stabilite percentuali diverse di aumento per contratti di durata di 1 o 2 anni. L'ordinanza può includere altre disposizioni, ad esempio un adeguamento supplementare per canoni bassi. Per ulteriori informazioni, consultare la Scheda informativa n. 26 del DHCR.

2. AUMENTI PER CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI LIBERI

Il proprietario ha il diritto di aumentare il precedente canone legale regolamentato all'atto della stipula di un contratto con un nuovo locatario ("contratto di immobile libero"). Il canone legale regolamentato immediatamente precedente lo stato di non occupazione dell'appartamento può essere incrementato in base agli aumenti legali nel modo seguente:

Se la durata del contratto di immobile libero è di 2 anni, l'aumento sarà del 20% in più rispetto al precedente canone regolamentato; o se la durata del contratto di immobile libero è di 1 anno, l'aumento sarà del 20% in più rispetto al precedente canone regolamentato meno un importo pari alla differenza tra:

- a) L'aumento per i contratti di rinnovo di 2 anni stabilito dal comitato per le linee guida sulle locazioni (Rent Guidelines Board, "RGB") della Città di New York applicato al precedente canone legale regolamentato e
- b) L'aumento per i contratti di rinnovo di 1 anno stabilito dal RGB e applicato al precedente canone legale regolamentato.

La Rent Act del 2015 ha modificato l'indennità per immobile libero che un proprietario poteva aggiungere al canone legale regolamentato quando il locatario di immobile libero pagava un canone preferenziale. Se un locatario che lascia un immobile pagava un canone preferenziale, l'aumento del canone di locazione per immobili liberi applicabile al canone legale di tale locatario sarà limitato al 5% se l'ultimo contratto ha avuto inizio meno di due anni prima, al 10% se ha avuto inizio meno di tre anni prima, al 15% se ha avuto inizio meno di quattro anni prima, e al 20% se ha avuto inizio quattro o più anni prima.

I proprietari possono applicare ulteriori aumenti laddove il canone legale regolamentato abbia subito un incremento pari all'indennità di immobile libero almeno otto anni prima della stipula del contratto di immobile libero in oggetto oppure, se non è stata fruita alcuna indennità, pari al numero di anni che l'appartamento è stato soggetto a regime di equo canone. In generale, questo aumento è pari allo 0,6%, moltiplicato per il precedente canone legale regolamentato, moltiplicato per il numero di anni dall'ultimo aumento per immobile libero.

Se il precedente canone legale regolamentato era inferiore a \$300, l'aumento totale per immobile libero corrisponderà a quello calcolato sopra, **più** ulteriori \$100. Se il canone era di almeno \$300, ma non superiore a \$500, in nessun caso l'aumento totale per immobile libero sarà inferiore a \$100.

Un'ordinanza del RGB può autorizzare un'ulteriore "indennità" di immobile libero, diversa dall'aumento legittimo che il proprietario potrebbe esigere. Il locatario ha la possibilità di scegliere una durata di 1 o 2 anni per il contratto di locazione di immobile libero. Per ulteriori informazioni, consultare le Schede informative n. 5 e 26 del DHCR.

Conformemente alla Legge sui canoni di locazione (Rent Act) del 2011, entrata in vigore il 24 giugno 2011, i proprietari possono esigere e riscuotere non più di un (1) aumento di canone per immobile libero nell'anno solare (dal 1° gennaio al 31 dicembre).

3. DEPOSITI CAUZIONALI

Un proprietario può riscuotere un deposito cauzionale di importo non superiore a una mensilità. Se però il locatario attuale ha occupato l'appartamento prima della data in cui la locazione dell'appartamento è stata assoggettata per la prima volta a regime di equo canone e il proprietario ha riscosso più di una mensilità come deposito cauzionale, il proprietario potrà continuare a trattenere un deposito cauzionale fino a due mensilità solo per tale locatario. All'aumentare del canone di locazione, il proprietario potrà esigere un ulteriore importo per allineare il deposito cauzionale all'importo totale del nuovo canone cui ha diritto.

Il deposito cauzionale dovrà essere versato su un conto fiduciario produttivo di interessi di un istituto di credito dello Stato di New York. Il locatario può scegliere di destinare gli interessi al canone di locazione, lasciare gli interessi sul conto o percepire gli interessi annualmente. Per ulteriori informazioni, consultare la Scheda informativa n. 9 del DHCR.

4. ALTRI AUMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE:

In aggiunta alle direttive e agli aumenti legali per immobili liberi, il canone di locazione può essere aumentato in misura permanente per i seguenti motivi:

- (A) **Migliorie all'appartamento ("IAI")** - Nel caso in cui il proprietario installi una nuova apparecchiatura, o apporti una miglioria all'appartamento, il proprietario ha la facoltà di aumentare il canone di locazione per la nuova dotazione o la miglioria. Se l'appartamento è occupato da un locatario, il proprietario potrà percepire un aumento del canone per la miglioria apportata solo se il locatario acconsente per iscritto a versare l'aumento per tale miglioria. Se invece l'appartamento è libero, non è richiesto il consenso del locatario.

Conformemente alla Legge sui canoni di locazione del 2011, entrata in vigore il 24 settembre 2011, negli stabili con più di 35 appartamenti, il proprietario può riscuotere un aumento permanente del canone pari a $1/60^{\circ}$ del costo della miglioria all'appartamento (IAI). Negli stabili fino a 35 appartamenti, il proprietario può riscuotere un aumento permanente del canone pari a $1/40^{\circ}$ del costo dell'IAI, così come è stato precedentemente consentito.

Ad esempio, se si installa una nuova lavastoviglie in un appartamento libero di uno stabile di 100 unità e il suo costo è di \$900, il canone può essere aumentato di \$15 ($1/60^{\circ}$ di \$900). La stessa installazione in uno stabile di 20 unità comporterebbe un aumento del canone di \$22,50 ($1/40^{\circ}$ di \$900). L'aumento, se applicato durante la non-occupazione, verrà aggiunto al canone legale dopo l'applicazione dell'aumento legittimo per immobile libero, non prima. (Consultare la Scheda informativa n. 12 per ulteriori informazioni).

Gli Emendamenti alle norme sulle locazioni (Rent Code Amendments) del 2014 dispongono che la postilla al contratto di locazione del DHCR fornita ai locatari di contratti di immobili liberi contenga la comunicazione del diritto del locatario di richiedere al proprietario a mezzo posta certificata la documentazione giustificativa delle Migliorie all'appartamento (IAI) all'atto della stipula del contratto o entro 60 giorni dall'esecuzione del contratto. Il proprietario dovrà fornire tale documentazione entro 30 giorni da tale richiesta, di persona o a mezzo posta certificata. Il locatario a cui non viene fornita tale documentazione su sua richiesta potrà presentare il modulo RA-90 "Reclamo del locatario per il mancato rinnovo di contratto da parte del proprietario e/o per la mancata fornitura di una copia del contratto firmato" per richiedere un'ordinanza del DHCR che ordini la fornitura della documentazione giustificativa dell'IAI. (Consultare la sezione 1 della postilla, Migliorie all'appartamento.)

- (B) **Migliorie significative allo stabile (Major Capital Improvements, "MCI")** - Un proprietario è autorizzato ad aumentare il canone per migliorie significative che interessano l'intero stabile, come la sostituzione della caldaia o un nuovo impianto idraulico. La Rent Act del 2015 dispone che la DHCR calcoli l'aumento del canone in base a un periodo di ammortamento di otto anni per gli stabili fino a 35 appartamenti e ad un periodo di nove anni per gli stabili con più di 35 appartamenti. Il proprietario non è tenuto ad ottenere il consenso del locatario. I locatari riceveranno notifica della richiesta del proprietario e avranno il diritto di contestare la richiesta di MCI su determinate basi. Per ulteriori informazioni, consultare la Scheda informativa n. 24 del DHCR.
- (C) **Avversità** - Un proprietario può applicare un aumento al canone di tutti gli appartamenti con contratto a equo canone in base ad avversità quando:
1. i canoni non sono sufficienti a consentire al proprietario di mantenere approssimativamente lo stesso reddito netto medio annuale per un periodo corrente di tre anni rispetto al reddito netto annuale che ha prevalso in media sul periodo tra il 1968 e il 1970, oppure per i primi tre anni di esercizio se lo stabile è stato completato nel 1968, oppure per i primi tre anni di possesso dello stabile da parte del proprietario, se questi non è in grado di ottenere riscontri per gli anni 1968-1970; oppure
 2. quando il reddito lordo annuale da locazioni non supera le spese di esercizio annuali di una somma pari ad almeno il 5% di tale reddito lordo.

Se viene accolta la richiesta di aumento del canone in base a una miglioria significativa allo stabile o ad avversità, il proprietario potrà esigere l'aumento nel corso della durata di un contratto esistente solo se il contratto contiene una clausola che autorizzi specificamente il proprietario a farlo.

L'aumento in base a una miglioria significativa allo stabile o ad avversità non potrà superare il 6% per ogni periodo di 12 mesi. Qualsiasi aumento autorizzato dal DHCR che superi questi limiti annuali potrà essere riscosso in anni futuri.

5. REGISTRAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE:

(A) Iniziale

Il proprietario dovrà registrare il canone di locazione e i servizi di un appartamento presso il DHCR entro 90 giorni dal momento in cui l'appartamento viene assoggettato alla RSL. Per completare il processo di registrazione del canone, il proprietario dovrà dare notifica al locatario della copia della dichiarazione di registrazione destinata al locatario. Il locatario potrà contestare la correttezza del canone di locazione così come riportato nella dichiarazione di registrazione entro 90 giorni dalla ricezione a mezzo posta certificata della copia della dichiarazione di registrazione per il locatario.

(B) Annuale

L'aggiornamento annuale della registrazione iniziale deve essere presentato al DHCR entro il 31 luglio con i dati aggiornati al 1° aprile di ogni anno. Al momento della presentazione, il proprietario dovrà fornire a ciascun locatario la copia ad esso spettante. Gli importi dei canoni di locazione registrati annualmente sono impugnabili presso il DHCR con la presentazione di un "*Reclamo del locatario per canone eccessivo e/o deposito cauzionale eccessivo (Tenant's Complaint of Rent Overcharge and/or Excess Security Deposit)*" (modulo RA-89 del DHCR). In generale, non verranno prese in esame tutte le locazioni registrate prima dei 4 anni precedenti la data di presentazione del reclamo. Gli Emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014, tuttavia, stabiliscono determinate eccezioni, tra cui le cronologie che implicano i canoni preferenziali.

(C) Penali

La mancata registrazione comporterà il divieto per il proprietario di esigere o di riscuotere eventuali aumenti di canone fino ad avvenuta registrazione, ad eccezione di quegli aumenti che sono stati autorizzati prima della mancata registrazione. Non verranno tuttavia imposti risarcimenti significativi al proprietario che riscuote un aumento di canone senza aver registrato il contratto laddove l'eccesso risulti esclusivamente dalla mancata presentazione da parte del proprietario di una dichiarazione di registrazione iniziale o annuale nei tempi e nei modi appropriati. Qualora il proprietario presentasse in ritardo la dichiarazione di registrazione, qualsiasi aumento di canone riscosso prima della ritardata registrazione che sarebbe stato considerato legittimo se non per la mancata registrazione nei tempi e nei modi appropriati non sarà considerato eccessivo.

6. CONTRATTI DI RINNOVO (RENEWAL LEASES):

Un locatario ha diritto al rinnovo del contratto di locazione, con determinate eccezioni (vedere la disposizione 10 della presente postilla, "Casi in cui un proprietario può rifiutare di rinnovare un contratto").

Almeno 90 giorni, e non oltre 150 giorni, prima della scadenza di un contratto di locazione, il proprietario è tenuto ad avvisare per iscritto il locatario che il contratto è prossimo alla scadenza. Tale notifica dovrà inoltre offrire al locatario la possibilità di scegliere un contratto di 1 o 2 anni con l'aumento previsto consentito. Una volta ricevuta la notifica, il locatario avrà comunque 60 giorni di tempo per accettare l'offerta del proprietario, indipendentemente dal fatto che l'offerta sia stata presentata entro l'intervallo di tempo suddetto o addirittura oltre la scadenza della durata del contratto.

Ciascun contratto di rinnovo, ad eccezione dell'importo del canone di locazione e della durata di validità, dovrà essere identico nei termini e nelle condizioni al contratto scaduto, e una copia debitamente sottoscritta dello stesso dovrà essere fornita al locatario entro 30 giorni dalla ricezione da parte del proprietario del contratto o del modulo di rinnovo firmato dal locatario. Se il proprietario non restituirà al locatario una copia di tale Modulo del contratto di rinnovo (Renewal Lease Form) debitamente sottoscritta entro 30 giorni dalla ricezione del contratto di rinnovo firmato dal locatario, il locatario dovrà rendere conto del pagamento del nuovo canone di locazione e potrà presentare un "*Reclamo del locatario per il mancato rinnovo di contratto da parte del proprietario e/o per la mancata fornitura di una copia del contratto firmato (Tenant's Complaint of Owner's Failure to Renew Lease and/or Failure to Furnish a Copy of a Signed Lease)*" (modulo RA-90 del DHCR). Il DHCR ordinerà al proprietario di fornire la copia del modulo o del contratto di rinnovo. Se il proprietario non rispetterà tale ordinanza entro 20 giorni, non avrà diritto a riscuotere l'aumento di canone previsto finché non sarà fornito il contratto o il modulo.

Se il locatario desidera mantenere l'occupazione dell'appartamento oltre la scadenza del contratto, non potrà rifiutare di firmare un contratto di rinnovo appropriato. Se il locatario si rifiuta di firmare il contratto di rinnovo appropriato, potrà essere sottoposto a un procedimento di sfratto.

Il proprietario potrà aggiungere al contratto di rinnovo le seguenti clausole anche se queste non sono state incluse nel precedente contratto con il locatario:

- (A) il canone di locazione potrà essere adeguato dal proprietario sulla base di ordinanze emesse dal comitato per le linee guida sulle locazioni o dal DHCR;
- (B) se il proprietario o il contratto autorizza la sublocazione o la cessione, il proprietario potrà esigere una indennità per un sublocatario o un cessionario, a condizione che il contratto principale sia un contratto di rinnovo. L'indennità può tuttavia essere riscossa anche se tale clausola non viene aggiunta al contratto di rinnovo (di sublocazione si discute nella disposizione 10 della presente postilla);
- (C) (1) se lo stabile in cui è situato l'appartamento riceve incentivi fiscali ai sensi dell'articolo 421-a della Legge sulle imposte sui beni immobili (Real Property Tax Law), potrà essere aggiunta una clausola che stabilisce che un aumento annuale o un altro aumento periodico rispetto al canone iniziale a un tasso medio non superiore del 2,2% dell'importo di tale canone iniziale annuo non superi nove aumenti del 2,2 per cento. Tale costo non farà parte del canone legale regolamentato; tuttavia, gli aumenti cumulativi del 2,2 per cento percepiti prima del termine degli incentivi fiscali potranno continuare ad essere riscossi come costo separato;

(2) disposizioni per gli aumenti di canone se autorizzati in base all'articolo 423 della Legge sulle imposte sui beni immobili, può essere aggiunta una clausola per stabilire un aumento annuale o un altro aumento periodico rispetto al canone legale regolamentato se autorizzato dall'articolo 423 della Legge sulle imposte sui beni immobili;

- (D) se il Procuratore Generale, ai sensi dell'articolo 352-eeee della Legge sugli affari generali (General Business Law), ha accolto la presentazione di un Piano di sgombero (Eviction Plan) per convertire lo stabile in una proprietà cooperativa o condominiale, potrà essere aggiunta una clausola che stabilisce che il contratto potrà essere annullato dopo la scadenza di un periodo di 3 anni dalla data di entrata in vigore del piano. (Il proprietario dovrà comunicare al locatario, con un preavviso di almeno 90 giorni, che il periodo di 3 anni è scaduto o sta per scadere.);
- (E) se è in corso un procedimento basato su una istanza del proprietario per la deregolamentazione (Owner's Petition for Decontrol, "OPD"), potrà essere aggiunta una clausola che stabilisce che il contratto non sarà più in vigore a partire da 60 giorni dall'emissione di una Ordinanza di deregolamentazione del DHCR o se contro tale ordinanza è stata presentata una richiesta di revisione amministrativa ("PAR"), 60 giorni dall'emissione di un'ordinanza del DHCR che rigetta o respinge la PAR, (vedere la disposizione 17 della presente postilla, "Contratti di rinnovo offerti durante la pendenza di procedimenti di deregolamentazione per reddito elevato").

7. DIRITTI DI SUCCESSIONE DEL CONTRATTO DI RINNOVO:

Nel caso in cui il locatario abbia lasciato in maniera definitiva l'appartamento al momento dell'offerta di rinnovo del contratto, i familiari che hanno vissuto con il locatario nell'appartamento come residenza principale per almeno due anni immediatamente prima dell'uscita definitiva (un anno per i familiari che sono anziani e portatori di disabilità), ovvero dall'inizio della locazione o della relazione, se la durata è inferiore a tali termini, hanno diritto a un rinnovo del contratto.

Per "familiari" si intendono il coniuge, il figlio, la figlia, il figliastro, la figliastra, il padre, la madre, il patrigno, la matrigna, il fratello, la sorella, il nonno, la nonna, il nipote, la nipote, il suocero, la suocera, il genero o la nuora del locatario.

Tra i "familiari" può essere inclusa anche qualsiasi altra persona convivente con il locatario nell'appartamento come residenza principale che sia in grado di dimostrare un impegno e un'interdipendenza da un punto di vista emotivo e finanziario tra tale persona e il locatario. Esempi di prova presi in considerazione per la determinazione dell'esistenza di un impegno e un'interdipendenza da un punto di vista emotivo e finanziario sono definiti nelle Norme sui contratti di locazione a equo canone. Di diritti di successione nei contratti di rinnovo si discute in dettaglio anche nella Scheda informativa n. 30 del DHCR.

8. SERVIZI:

Prima di presentare un reclamo per riduzione dei servizi al DHCR occorre darne comunicazione per iscritto al proprietario o al rappresentante legale, ma **NON** è obbligatorio. I proprietari che non hanno ricevuto una preventiva comunicazione per iscritto dal locatario avranno tuttavia altro tempo a disposizione per fornire una risposta al reclamo presentato al DHCR. Le domande formulate sulla base di una mancanza di riscaldamento o di acqua calda devono essere corredate da una relazione stilata dall'ente fornitore dei servizi urbani appropriato.

Tutte le situazioni di emergenza non richiedono la preventiva comunicazione per iscritto. Tali condizioni comprendono, a titolo esemplificativo, ma non limitativo: ingiunzioni di sgombero (notifica di 5 giorni), incendio (notifica di 5 giorni), mancanza di acqua in tutto l'appartamento, servizi igienici non funzionanti, cedimento di solai o pareti, cedimento di pavimenti, mancanza di riscaldamento/acqua calda in tutto l'appartamento (richiesta violazione), serratura della porta principale rotta o non funzionante, ascensori tutti fuori servizio, mancanza di elettricità in tutto l'appartamento, finestra per fuga in caso di incendio fuori uso (non si apre), perdite di acqua (fuoriuscita di acqua, prese elettriche bagnate), vetro della finestra rotto (non incrinato), uscite antincendio fuori servizio/inutilizzabili, condizionatore rotto (periodo estivo). I reclami inviati al DHCR utilizzando il modulo corretto che specifichino una qualunque delle suddette situazioni di emergenza avranno priorità assoluta e saranno evasi al più presto possibile. **Si invitano i locatari ad utilizzare un modulo DHCR distinto per ogni signola problematica non inclusa in questo elenco di situazioni di emergenza.**

Alcune situazioni, di cui sono indicati degli esempi nelle Norme sui contratti di locazione a equo canone, che producono solo un impatto minimo sui locatari, non influiscono sull'uso e il godimento degli immobili e possono essere rilevabili nonostante la manutenzione regolare dei servizi. Tali situazioni non concorrono alla mancanza di manutenzione dei servizi necessari. Per determinare se una situazione è irrilevante può essere preso in considerazione il tempo durante il quale non è stato fornito un servizio contestato senza presentazione di reclami. A tale proposito, verrà considerata prova circostanziale per definire irrilevante una situazione di un periodo di tempo di almeno 4 anni.

L'importo di un'eventuale riduzione di canone ordinata dal DHCR verrà dedotto da qualsiasi credito, sgravio o compensazione di locazione che il locatario ha ricevuto ai sensi dell'art. 235-b della Legge sui beni immobili ("Garanzia di abitabilità" (Warranty of Habitability)) in relazione a una o più situazioni annoverate dall'ordinanza del DHCR. Per ulteriori informazioni, consultare le Schede informative n. 3, 14 e 37 del DHCR.

9. SUBLOCAZIONE E CESSIONE:

Il locatario ha il diritto di sublocare l'appartamento occupato, anche se la sublocazione è vietata nel contratto di locazione, a condizione che il locatario si attenga scrupolosamente alle disposizioni dell'articolo 226-b della Legge sui beni immobili. I locatari che non si attengono a tali requisiti potranno essere colpiti da ingiunzioni di sfratto. L'osservanza dell'articolo 226-b non è determinata dal DHCR, ma da un tribunale della giurisdizione competente. Se un locatario in possesso di un regolare contratto di rinnovo subloca l'appartamento occupato, il proprietario potrà esigere da quest'ultimo l'indennità di sublocazione prevista dal comitato per le linee guida

sulle locazioni della Città di New York. Tale esazione potrà essere trasferita al sublocatario. Al termine del contratto di sublocazione, tuttavia, il canone regolamentato riprenderà ad essere un canone legale senza indennità di sublocazione. L'aumento del canone è l'indennità prevista dal comitato per le linee guida sulle locazioni disponibile al momento in cui ha avuto inizio il contratto di rinnovo del locatario ed entra in vigore quando ha corso la sublocazione. Se un locatario in possesso di un regolare contratto di immobile libero subloca l'appartamento occupato, il proprietario non ha diritto ad alcun aumento del canone durante la sublocazione.

Un locatario che subloca l'appartamento occupato ha facoltà di esigere dal sublocatario il canone di locazione consentito in base alla Legge sui contratti di locazione a equo canone, e può esigere una maggiorazione del 10%, usufruibile dal solo locatario, se l'appartamento sublocato è completamente arredato con mobili di proprietà del locatario. Nel caso in cui il locatario esiga dal sublocatario un eventuale canone aggiuntivo oltre a tale maggiorazione e all'indennità di sublocazione, se prevista, il locatario sarà tenuto a pagare al sublocatario un'ammenda pari a tre volte il sovrapprezzo di locazione, oltre all'eventuale pagamento di interessi e di spese legali. Il locatario potrà inoltre essere colpito da ingiunzione di sfratto.

Cessione di contratti di locazione

In una cessione, il locatario trasferisce l'intera durata residua del proprio contratto di locazione a un'altra persona (cessionario) e rinuncia a tutti i propri diritti di rioccupare l'appartamento.

Conformemente alle disposizioni dell'articolo 226-b della Legge sui beni immobili, un locatario non potrà cedere il proprio contratto senza il consenso scritto del proprietario, a meno che il contratto non disponga espressamente il contrario. Se il proprietario acconsente alla cessione del contratto, potrà esigere dal cessionario un'indennità di immobile libero, vale a dire il canone che avrebbe potuto esigere se il contratto di rinnovo fosse stato un contratto di immobile libero. Tale indennità di immobile libero farà parte in maniera fissa del canone legale regolamentato in ogni successivo rinnovo di contratto. L'aumento del canone è l'indennità di immobile libero disponibile al momento in cui ha avuto inizio il contratto di rinnovo del locatario ed entra in vigore quando ha corso la cessione.

Il proprietario non è tenuto ad addurre motivi ragionevoli per rifiutare il consenso alla cessione. Tuttavia, se il proprietario rifiuta inspiegabilmente il consenso, dovrà svincolare il locatario dalla durata residua del contratto se quest'ultimo, con un preavviso di 30 giorni al proprietario, richiede di essere svincolato.

Se il proprietario rifiuta di acconsentire a una cessione e non adduce motivi ragionevoli per negare il consenso, il locatario non potrà cedere il contratto e il proprietario non sarà tenuto a svincolare il locatario dal contratto. Per ulteriori informazioni, consultare la Scheda informativa n. 7 del DHCR.

10. CASI IN CUI UN PROPRIETARIO PUÒ RIFIUTARE DI RINNOVARE UN CONTRATTO:

Finché versa il canone di locazione legittimo cui ha diritto il proprietario, il locatario, tranne per specifiche motivazioni definite nella Legge sui contratti di locazione a equo canone e nelle Norme sui contratti di locazione a equo canone, ha il diritto di rimanere nell'appartamento. Il proprietario non potrà vessare il locatario coinvolgendolo in una linea di condotta intenzionale allo scopo di sfrattare il locatario dall'appartamento.

Di seguito sono elencate alcune, seppure non tutte, le motivazioni per procedere con lo sfratto:

Senza il consenso del DHCR, il proprietario potrà rifiutare di rinnovare il contratto di locazione e intentare una procedura di sfratto presso il tribunale civile alla scadenza del contratto sulla base di una delle seguenti motivazioni:

- (A) il locatario rifiuta di firmare un contratto di rinnovo appropriato offerto dal proprietario;
- (B) il proprietario richiede in buona fede l'appartamento per uso personale o dei componenti più stretti della sua famiglia;
- (C) lo stabile è di proprietà di un ospedale, un convento, un monastero, un centro di accoglienza, un ente pubblico, un college, una scuola, un dormitorio o di una istituzione operante esclusivamente per finalità caritatevoli o educative e tale istituzione richiede l'appartamento per l'uso residenziale o non residenziale conformemente alle sue finalità caritatevoli o formative; oppure
- (D) il locatario non occupa l'appartamento come propria residenza principale. Il proprietario dovrà notificare per iscritto al locatario, con un preavviso di almeno 90 giorni e non superiore a 150 giorni dalla scadenza del contratto, la sua intenzione di non rinnovare il contratto.

Con il consenso del DHCR, il proprietario potrà rifiutare di rinnovare un contratto sulla base di una delle seguenti motivazioni:

- (A) il proprietario richiede in buona fede di rientrare in possesso dell'appartamento allo scopo di demolire lo stabile e costruirne uno nuovo; oppure
- (B) il proprietario richiede l'appartamento o il terreno per uso personale in relazione all'attività svolta e posseduta dal proprietario stesso.

Il locatario dovrà ricevere una copia della domanda del proprietario ed avrà facoltà di contestarla. Se la domanda del proprietario è accolta, questi potrà intentare una procedura di sfratto presso un tribunale civile.

11. AZIONE DI SFRATTO CON CONTRATTO IN CORSO DI VALIDITÀ:

Il proprietario potrà intentare una procedura di sfratto presso il tribunale civile per sfrattare il locatario in corso di validità del contratto di locazione per le motivazioni indicate nella Legge sui contratti di locazione a equo canone e nelle Norme sulle locazioni a equo canone.

Di seguito sono elencate alcune, seppure non tutte, le motivazioni per procedere con lo sfratto:

- (A) morosità di locazione;
- (B) violazione di un obbligo sostanziale della locazione;
- (C) svolgimento o accondiscendenza ad azioni di disturbo;
- (D) uso od occupazione illegale dell'appartamento;
- (E) il locatario ha rifiutato senza alcun motivo l'accesso del proprietario all'appartamento per lo svolgimento delle riparazioni o delle migliorie necessarie richieste dalla legge o autorizzate dal DHCR, ovvero per finalità di verifica o sopralluogo. Il locatario è tenuto a ricevere un preavviso di almeno 5 giorni di tale verifica o sopralluogo, da fissare sulla base della reciproca convenienza di locatario e proprietario, in modo da consentire al locatario di essere presente alla verifica o al sopralluogo. Il locatario non potrà essere costretto ad autorizzare l'accesso per la verifica o il sopralluogo se tale requisito risultasse essere in contrasto con il contratto; oppure
- (F) il locatario occupa un appartamento facente parte di una cooperativa o un condominio in conseguenza di un Piano di sgombero (vedere il sottoparagrafo (D) della disposizione 7 della presente postilla, "Contratti di rinnovo"). Il locatario non acquirente in conseguenza di un Piano non di sgombero (Non-Eviction Plan) non potrà essere sfrattato, tranne per i motivi indicati ai punti (A) - (E) precedenti.

I locatari sono avvisati che eventuali violazioni agli standard igienico-sanitari e di sicurezza delle leggi sulla manutenzione degli immobili, o l'autorizzazione di tali violazioni da parte di un familiare, di un membro del nucleo convivente o di un ospite, potranno costituire motivo per un'azione legale da parte del proprietario.

12. CONVERSIONE IN COOPERATIVA E CONDOMINIO:

I locatari che non acquistano l'appartamento da loro occupato in base a un Piano di conversione non di sgombero continuano a essere tutelati dalla legge sui contratti di locazione a equo canone. Le conversioni sono regolate dal Procuratore Generale (Attorney General) dello Stato di New York. Qualsiasi piano di conversione in cooperativa o condominio accolto nella presentazione dall'Ufficio del Procuratore Generale includerà informazioni specifiche sui diritti e sulle tutele dei locatari. Un opuscolo informativo sulla materia generale della conversione è disponibile presso l'Ufficio del Procuratore Generale (Attorney General's Office) dello Stato di New York.

Gli anziani o i disabili che vivono in uno stabile oggetto di conversione in proprietà cooperativa o condominiale in conseguenza di un Piano di sgombero hanno diritto all'esenzione dall'acquisto dell'appartamento da loro occupato per conservare l'occupazione. Questa esenzione è riservata ad anziani o disabili affetti da patologie considerate permanenti, che ne impediscono la partecipazione a qualsiasi forma di impiego sostanziale. Un piano di conversione accolto nella presentazione dall'Ufficio del Procuratore Generale dello Stato di New York deve contenere informazioni specifiche riguardo a questa esenzione.

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

I locatari o i propri coniugi che hanno compiuto almeno 62 anni di età o sono affetti da disabilità, e il cui livello reddituale a livello di nucleo familiare non supera il tetto massimo stabilito possono usufruire dell'esenzione dagli aumenti del canone, dagli aumenti per avversità e migliorie significative allo stabile e dalle riduzioni per le conversioni del consumo elettrico con sottocontatori approvate dal DHCR e dalla deregolamentazione dei canoni elevati per redditi elevati. Questa esenzione sarà applicata solo a una parte dell'aumento che provoca sul canone il superamento di un terzo del reddito "netto" del nucleo familiare del locatario e non è valida per gli aumenti basati su nuovi servizi o apparecchiature fornite all'interno dell'appartamento. Eventuali domande riguardanti il programma di Esenzione dall'aumento dei canoni di locazione per anziani (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) e per disabili (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) possono essere rivolte al Dipartimento delle Finanze (Department of Finance) della Città di New York.

Quando a un anziano o ad un disabile viene garantita l'esenzione dall'aumento del canone, il proprietario potrà ottenere dalla Città di New York un credito di imposta sull'immobile pari all'importo dell'esenzione del locatario. A prescindere dalla presenza di tali condizioni, gli anziani o i disabili che ricevono un'esenzione dall'aumento del canone sono comunque tenuti al versamento di una mensilità intera come deposito cauzionale. Per ulteriori informazioni, consultare le Schede informative n. 20 e 21 del DHCR.

14. CASI SPECIALI ED ECCEZIONI:

Alcune norme particolari concernenti le locazioni a equo canone e i servizi obbligatori potrebbero riguardare gli stabili di recente costruzione che godono di riduzione o esenzione fiscale, e gli stabili restaurati in base a determinati programmi di finanziamento o di assicurazione ipotecaria della Città di New York, dello Stato di New York o federali. Le norme citate nella presente postilla non riguardano necessariamente gli appartamenti con equo canone ubicati in alberghi. Una specifica comunicazione dei diritti delle strutture alberghiere con informazioni riguardanti i principali diritti e responsabilità di locatari e proprietari di immobili permanenti in alberghi garantiti dalla Legge sui contratti di locazione a equo canone è disponibile presso il DHCR.

15. DEREGOLAMENTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE PER REDDITI ELEVATI:

La Rent Act del 2015 ha modificato la **Soglia di canone prevista per la deregolamentazione (Deregulation Rent Threshold, DRT)** sia per la deregolamentazione dei canoni elevati per immobili liberi sia per i canoni elevati per redditi elevati. La DRT per entrambi i tipi di deregolamentazione è stata aumentata a \$2.700 e sarà aumentata il 1° gennaio 2016 e il 1° gennaio di ogni anno successivo della percentuale applicabile per il rinnovo di un anno dei contratti di locazione pubblicata l'anno precedente dal comitato locale per le linee guida sulle locazioni.

In seguito alla pubblicazione di un'ordinanza della DHCR, gli appartamenti che: (1) sono occupati da persone con un reddito totale annuo superiore a \$200.000 per ciascuno dei due precedenti anni solari e (2) sono disciplinati da un contratto di locazione con DRT, non saranno più sottoposti a regolamentazione dei canoni di locazione ("Deregolamentazione del canone per redditi elevati"). La Legge sui contratti di locazione a equo canone permette ad un proprietario di presentare una Istanza di deregolamentazione del canone per reddito elevato su base annuale. Nell'ambito del processo, il locatario sarà tenuto a identificare tutte le persone che occupano l'appartamento come residenza principale su base tutt'altro che temporanea, escludendo i dipendenti regolari del locatario e i sublocatari, ed a certificare se il reddito totale annuo è stato superiore a \$200.000 in ciascuno dei due precedenti anni solari. Se il locatario non fornisce le informazioni richieste al DHCR, verrà emessa un'ordinanza di deregolamentazione. Se il locatario fornisce le informazioni richieste e certifica che il reddito totale annuo non è stato superiore a \$200.000, il Dipartimento delle Entrate e Finanze (Department of Taxation and Finance) dello Stato di New York accerterà se l'appartamento è occupato da persone che possiedono un reddito totale annuo superiore a \$200.000 in ciascuno dei due precedenti anni solari. **I proprietari non potranno presentare i moduli di certificazione del reddito e/o l'istanza per la deregolamentazione del canone per reddito elevato per un appartamento in cui il locatario è beneficiario di un'esenzione dall'aumento del canone per anziani (SCRIE) o disabili (DRIE).**

16. DEREGOLAMENTAZIONE DEL CANONE ELEVATO PER IMMOBILE LIBERO (HIGH RENT VACANCY DEREGULATION, HRVD):

La Rent Act del 2015 ha modificato la **Soglia di canone prevista per la deregolamentazione (Deregulation Rent Threshold, DRT)** sia per la deregolamentazione dei canoni elevati per immobili liberi sia per i canoni elevati per redditi elevati. La DRT per entrambi i tipi di deregolamentazione è stata aumentata a \$2.700 e sarà aumentata il 1° gennaio 2016 e il 1° gennaio di ogni anno successivo della percentuale applicabile per il rinnovo di un anno dei contratti di locazione pubblicata l'anno precedente dal comitato locale per le linee guida sulle locazioni.

Qualora un locatario si trasferisca in un appartamento libero e il canone di locazione abbia lecitamente raggiunto la soglia di canone prevista per la deregolamentazione, tale appartamento potrà beneficiare della deregolamentazione permanente e della estrapolazione dalla regolamentazione di tutti i canoni.

Conformemente agli Emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014, il primo locatario ad occupare l'appartamento dopo che questo è stato deregolamentato è tenuto a ricevere dal proprietario una comunicazione del DHCR (HRVD-N). La comunicazione dovrà riportare la motivazione della deregolamentazione, l'ultimo canone regolamentato e il calcolo del nuovo canone che beneficia della deregolamentazione. Inoltre, il proprietario è tenuto a fornire al locatario una copia della dichiarazione di registrazione presentata al DHCR in cui sono indicati lo stato di deregolamentazione e l'ultimo canone regolamentato.

17. CONTRATTI DI RINNOVO OFFERTI DURANTE LA PENDENZA DI PROCEDIMENTI DI DEREGOLAMENTAZIONE PER REDDITO ELEVATO:

Qualora fosse pendente dinanzi al DHCR un procedimento di deregolamentazione per reddito elevato e il proprietario fosse tenuto a offrire un contratto di rinnovo al locatario, potrebbe essere necessario accludere una diversa postilla al "Modulo del contratto di rinnovo" (RTP-8) previsto dalla Legge sui contratti di locazione a equo canone. Se così fosse, questa diventerà parte della Comunicazione e del Contratto di rinnovo, di cui costituisce una modifica. Il testo della postilla è indicato di seguito e non potrà essere modificato o alterato senza l'approvazione del DHCR.

COMUNICAZIONE AL LOCATARIO:

Ai sensi dell'articolo 5-a della Legge a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza (Emergency Tenant Protection Act), ovvero dell'articolo 26-504.3 della Legge sui contratti di locazione a equo canone, il proprietario ha avviato un procedimento dinanzi al DHCR per la deregolamentazione dell'appartamento da lei occupato con la presentazione di un'Istanza per la deregolamentazione del canone per reddito elevato in data X , 20 X .
(Data)

Tale procedimento è tuttora pendente dinanzi al DHCR. Se il DHCR accoglie l'istanza per la deregolamentazione, il presente contratto di rinnovo verrà annullato e si estinguerà dopo 60 giorni dalla data di emissione dell'ordinanza che accoglie tale istanza. Nel caso in cui lei presentasse una Richiesta di revisione amministrativa (PAR) a fronte dell'ordinanza di deregolamentazione o se avesse già presentato tale PAR e questa fosse pendente dinanzi al DHCR al momento di ricevere la presente Comunicazione, e la PAR fosse successivamente rigettata o respinta, il presente contratto di rinnovo verrà annullato e si estinguerà dopo 60 giorni dalla emissione da parte del DHCR di un'ordinanza di rigetto o respingimento della PAR.

In seguito all'estinzione del presente contratto di rinnovo, cesserà immediatamente anche qualsiasi obbligo delle parti alla successiva attuazione dei termini, degli impegni e delle condizioni del presente contratto di rinnovo.

18. MAGGIORAZIONI PER IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

I proprietari sono autorizzati a riscuotere maggiorazioni dai locatari con contratti di locazione a equo canone per l'uso dell'impianto di condizionamento. Il DHCR pubblica un aggiornamento annuale del Bollettino dei costi di esercizio (Operational Bulletin) in cui sono stabilite le maggiorazioni legali per l'anno. Viene definito un importo di maggiorazione per i locatari di stabili in cui l'elettricità è inclusa nel canone di locazione, e un altro importo per i locatari che pagano i propri consumi di elettricità. Tali maggiorazioni non rientreranno nel canone di locazione regolamentato. (Consultare il Bollettino dei costi di esercizio 84-4 e la Scheda informativa (Fact Sheet) n. 27).

19. MAGGIORAZIONI PER LAVATRICI, ASCIUGATRICI E LAVASTOVIGLIE INSTALLATE DAL LOCATARIO:

A meno che non sia disposto diversamente nel contratto di locazione, i proprietari non sono tenuti ad autorizzare i locatari all'installazione di lavatrici, asciugatrici o lavastoviglie. Quando un locatario richiede l'autorizzazione al proprietario per installare tali elettrodomestici, in modalità fissa o portatile, e il proprietario ne dà il consenso, quest'ultimo potrà riscuotere le maggiorazioni previste. Il DHCR pubblica aggiornamenti periodici del Bollettino dei costi di esercizio che definiscono le maggiorazioni per lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie. Viene definita una serie di maggiorazioni per i locatari di stabili in cui l'elettricità è inclusa nel canone di locazione, e un'altra serie di maggiorazioni per i locatari che pagano i propri consumi di elettricità. Tali maggiorazioni non rientreranno nel canone di locazione. (Consultare il Bollettino dei costi di esercizio 2005-1)

20. CANONE PREFERENZIALE:

Un canone preferenziale è un canone di locazione in base al quale un proprietario accetta di riscuotere un importo inferiore al canone legale regolamentato che avrebbe potuto riscuotere normalmente. Il canone regolamentato dovrà essere trascritto nel contratto di locazione per immobile libero e in tutti i successivi rinnovi di contratto. I termini del contratto potrebbero influire sul diritto del proprietario di estinguere un canone preferenziale. Se l'accordo del contratto di locazione contiene una clausola secondo cui il canone preferenziale proseguirà per la durata della locazione, non solo per la durata specifica del contratto, allora il canone preferenziale non potrà essere estinto per tale locazione. Il canone preferenziale continuerà a costituire la base per gli aumenti futuri di canone. Tuttavia, se il contratto è tacito e non conteneva alcuna clausola che chiariva se il canone preferenziale era da intendersi per la "durata del contratto" o per "l'intera durata della locazione", allora il proprietario potrà estinguere il canone preferenziale all'atto del rinnovo del contratto. Normalmente, non verranno prese in esame tutte le locazioni registrate prima dei 4 anni precedenti la data di presentazione di un reclamo per canone eccessivo. Tuttavia, gli Emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014 stabiliscono che quando un proprietario dichiara "preferenziale" il canone in riscossione, il DHCR esaminerà il contratto e tutte le locazioni immediatamente precedenti il canone preferenziale, anche se superiori a 4 anni, per assicurare che venga calcolato correttamente il canone "legale" più elevato (consultare la Scheda informativa n. 40).

La Rent Act del 2015 ha modificato l'indennità per immobile libero che un proprietario poteva aggiungere al canone legale regolamentato quando il locatario di immobile libero pagava un canone preferenziale. Se un locatario che lascia un immobile pagava un canone preferenziale, l'aumento del canone di locazione per immobili liberi applicabile al canone legale di tale locatario sarà limitato al 5% se l'ultimo contratto ha avuto inizio meno di due anni prima, al 10% se ha avuto inizio meno di tre anni prima, al 15% se ha avuto inizio meno di quattro anni prima, e al 20% se ha avuto inizio quattro o più anni prima.

21. ASSISTENZA LINGUISTICA:

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.nyshcr.org. 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.

Appendice

Di seguito sono riportati alcuni degli enti che possono fornire assistenza

Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) dello Stato di New York

Il DHCR è un ente statale autorizzato ad amministrare e a dare applicazione alle leggi sui contratti di locazione. I locatari possono richiedere assistenza al DHCR visitando il sito Web www.nyshcr.org oppure recandosi presso uno degli uffici per le relazioni con il pubblico elencati di seguito.

Queens

92-31 Union Hall Street
Jamaica, NY 11433

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

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 (Attorney General) dello Stato di New York - www.ag.ny.gov
120 Broadway, New York, NY 10271

Ufficio per la tutela e le frodi ai danni dei consumatori (Consumer Frauds and Protection Bureau)

- conduce indagini e commina sanzioni per le pratiche commerciali illegali o fraudolente, tra cui l'addebito eccessivo dei canoni di locazione e l'uso improprio dei depositi cauzionali nelle locazioni da parte dei proprietari.

Ufficio finanziario per gli immobili (Real Estate Financing Bureau)

- amministra e dà applicazione alle leggi che disciplinano le conversioni degli immobili in cooperative e condomini. Conduce indagini sui reclami presentati da locatari di stabili sottoposti a conversione in cooperative o condomini riguardo a denunce di comunicazione inappropriata, vessazioni e informazioni fuorvianti.

Dipartimento per la Conservazione e lo sviluppo immobiliare (Department of Housing Preservation and Development, HPD) della Città di New York: - www.nyc.gov/hpd

Divisione per l'attuazione delle norme (Division of Code Enforcement)

Ufficio principale
100 Gold Street, New York, N.Y. 10038

- applicazione degli standard di manutenzione degli alloggi.

Ufficio centrale per i reclami (Central Complaint Bureau) della Città di New York
215 West 125th Street, New York, N.Y. 10027

- riceve reclami telefonici riguardanti gli standard di manutenzione fisica, igienico-sanitari e di sicurezza, tra cui i servizi di riscaldamento e acqua calda. Il servizio è disponibile 24 ore al giorno. I reclami riguardanti il servizio di riscaldamento di emergenza vengono ricevuti solo tra il 1° ottobre e il 31 maggio di ogni anno.

Dipartimento delle Finanze (Department of Finance) della Città di New York - www.nyc.gov/finance

Esenzioni SCRIE/DRIE

59 Maiden Lane, 19th Floor, New York, New York, 10038

- amministra il programma di esenzione dall'aumento del canone per anziani e disabili.

Ufficio del Sindaco per le persone con disabilità (Mayor's Office for People with Disabilities) - www.nyc.gov/mopd

- 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038

Comitato per le linee guida sulle locazioni (Rent Guidelines Board, RGB) della Città di New York: - www.housingnyc.com
51 Chambers Street, Room 202, New York, N.Y. 10007

- promulga la percentuale annuale degli aumenti del canone per gli appartamenti ad equo canone e fornisce informazioni sulle ordinanze.

Copie delle leggi sui canoni di locazione dello Stato e della Città di New York sono disponibili nella sezione commerciale di alcune biblioteche pubbliche o sul sito NYS.gov. È opportuno contattare o scrivere a una biblioteca pubblica per conoscere la sede appropriata in cui reperire tale materiale legale.

Il DHCR ha approvato questo modulo e il formato di stampa ai sensi dell'articolo 2522.5(c) della RSC.