SCHEDA INFORMATIVA

Governatore Andrew M. Cuomo

PUBBLICAZIONE DELLA DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL
DELLO STATO DI NEW YORK
UFFICIO AMMINISTRAZIONE LOCAZIONI

N. 1 Stabilizzazione e controllo delle locazioni

Introduzione

Numerosi immobili in comproprietà nello Stato di New York usufruiscono di programmi di regolamentazione dei canoni di locazione noti come controllo e stabilizzazione delle locazioni. Scopo della regolamentazione dei canoni di locazione è tutelare i locatari in stabili di proprietà di privati da aumenti del canone illeciti e consentire ai proprietari di gestire i propri immobili realizzando un profitto ragionevole.

Il controllo delle locazioni è il più vecchio dei due sistemi di regolamentazione dei canoni di locazione. Risale al periodo di carenza degli alloggi immediatamente successivo alla Seconda Guerra mondiale e trova generalmente applicazione negli edifici costruiti prima del 1947. In generale, la stabilizzazione delle locazioni riguarda gli edifici costruiti dopo il 1947 e prima del 1974, e gli appartamenti destituiti dal controllo delle locazioni. Riguarda inoltre gli edifici che beneficiano degli sgravi fiscali J-51 e 421-a. Al di fuori della città di New York, la stabilizzazione delle locazioni è nota anche con il nome di ETPA, abbreviazione di Emergency Tenant Protection Act (Legge a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza) ed è applicabile in alcune località delle contee di Nassau, Westchester e Rockland.

STABILIZZAZIONE DELLE LOCAZIONI

La stabilizzazione delle locazioni garantisce tutele ai locatari, oltre a stabilire un tetto all'importo del canone di locazione. I locatari hanno diritto a ricevere i servizi richiesti, a vedere rinnovati i contratti di locazione e a non essere sfrattati salvo per motivi consentiti dalla legge. I contratti di locazione possono essere rinnovati per un termine di uno o due anni, a seconda delle preferenze del locatario. I locatari possono presentare i reclami pertinenti attraverso una serie di moduli creati dalla Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario (Division of Housing and Community Renewal, DHCR). La DHCR è tenuta a notificare il reclamo al proprietario, a raccogliere prove e poi a emettere un'ordinanza scritta contro cui è possibile presentare ricorso.

In caso di violazione dei diritti di un locatario, la DHCR può sancire la riduzione del canone di locazione ed imporre sanzioni civili nei confronti del proprietario. I canoni di locazione possono essere ridotti in assenza di erogazione dei servizi. Nei casi di canoni eccessivi, la DHCR può valutare l'irrogazione di sanzioni in termini di interesse o danni punitivi a favore del locatario.

Aumenti del canone di locazione

I Comitati per le linee guida sulle locazioni (uno a New York e uno in ciascuna delle contee di Nassau, Westchester e Rockland) stabiliscono i tassi di aumento dei canoni di locazione negli appartamenti con stabilizzazione delle locazioni. Questi tassi vengono fissati una volta l'anno e sono validi per i canoni di locazione che hanno decorrenza dal 1° ottobre di ogni anno o successivamente. La legge dello Stato di New York stabilisce gli aumenti dei canoni per i nuovi locatari che sottoscrivono contratti di locazione di immobili liberi.

Sia nella città di New York che nelle contee in cui vige il programma ETPA, i canoni di locazione possono subire aumenti durante il periodo contrattuale in uno dei tre modi seguenti, purché il contratto stabilisca la riscossione di un aumento in tale periodo:

1. con il consenso scritto del locatario che occupa l'immobile, se il proprietario aumenta il numero di servizi o di dotazioni o apporta migliorie a un appartamento;

2. con l'approvazione della DHCR, se il proprietario apporta una miglioria significativa a tutto lo stabile; oppure

3. nei casi di avversità con l'approvazione della DHCR.

Aumenti eccessivi del canone

Nel caso degli appartamenti con canone stabilizzato (equo canone), ai proprietari può essere ordinato il rimborso dei canoni in eccesso riscossi a seguito del riscontro di un tale aumento. Il riscontro da parte della DHCR di un aumento intenzionalmente eccessivo del canone attuato dal proprietario può comportare il riconoscimento di danni punitivi a vantaggio del locatario. In generale, alla DHCR è preclusa la possibilità di indagare su questioni che riguardano aumenti eccessivi del canone e registrazioni di periodi anteriori a più di quattro anni prima della presentazione di un reclamo per aumento eccessivo del canone.

Riduzioni del canone per diminuzione dei servizi

I canoni di locazione possono subire riduzioni se il proprietario non fornisce i servizi richiesti o non esegue le riparazioni necessarie in un singolo appartamento o all'intero stabile. Esempi di tali condizioni sono la mancanza di riscaldamento/acqua calda, la scarsa igiene delle aree comuni (corridoi, atrio di ingresso) e la mancata sostituzione delle serrature rotte. Se ad un locatario viene riconosciuta la riduzione del canone da parte della DHCR, il proprietario non potrà riscuotere alcun aumento del canone finché non saranno ripristinati i servizi e la DHCR non avrà ripristinato il canone.

Molestie

La legge vieta le molestie nei confronti dei locatari con canone regolamentato. Ai proprietari riconosciuti colpevoli di aver intenzionalmente costretto un locatario a lasciare libero un appartamento possono essere negati gli aumenti legittimi e liberalizzati del canone ed essere comminate sanzioni civili e penali. I proprietari riconosciuti colpevoli di molestie nei confronti dei locatari sono passibili di ammende fino a $5.000 per ciascuna violazione.

Registrazione del canone

Entro 90 giorni dal momento in cui un appartamento è assoggettato per la prima volta alla stabilizzazione delle locazioni, il proprietario è tenuto a presentare una registrazione iniziale. Dopo la registrazione iniziale, i proprietari dovranno presentare una dichiarazione di registrazione annuale indicando il canone di ciascuna unità al 1° aprile e dovranno fornire ai locatari una copia del modulo di registrazione del rispettivo appartamento. I proprietari che non presentano la dichiarazione iniziale o annuale non avranno diritto agli aumenti del canone e saranno passibili di ulteriori sanzioni.

Tuttavia, in seguito alla ritardata notifica e presentazione di una registrazione, non è possibile contestare al proprietario la riscossione di un canone eccessivo per il periodo non indicato nella registrazione purché gli aumenti del canone siano legittimi, fatta eccezione per la mancata presentazione tempestiva della registrazione. Non è possibile valutare l'irrogazione di danni punitivi nei confronti di un proprietario esclusivamente sulla base della mancata presentazione tempestiva della registrazione.

CONTROLLO DELLE LOCAZIONI

Il controllo delle locazioni stabilisce un limite al canone di locazione che un proprietario può esigere per un appartamento e limita il diritto di un proprietario a sfrattare i locatari. Ai locatari viene inoltre riconosciuto il diritto di ricevere i servizi essenziali. I proprietari non sono tenuti a offrire il rinnovo dei contratti di locazione, in quanto ai locatari è riconosciuto il diritto di occupare l'immobile anche dopo la scadenza del contratto ("statutory" tenants). I locatari possono presentare i reclami pertinenti attraverso una serie di moduli creati dalla DHCR. La DHCR è tenuta a notificare il reclamo al proprietario, a raccogliere prove e quindi a emettere un'ordinanza scritta contro cui è possibile presentare ricorso.

In caso di violazione dei diritti di un locatario, la DHCR può sancire la riduzione del canone di locazione ed imporre sanzioni civili nei confronti del proprietario. I canoni di locazione possono essere ridotti in assenza di erogazione dei servizi. Nei casi di canoni eccessivi, la DHCR può stabilire il canone legalmente riscuotibile.

Aumenti del canone di locazione

Nella città di New York, il controllo delle locazioni opera in base al sistema del canone di base massimo (Maximum Base Rent, MBR). Per ogni appartamento viene stabilito un canone di base massimo che sarà adeguato ogni due anni alle variazioni dei costi di esercizio. Ai proprietari, che certificano di fornire i servizi essenziali e di aver provveduto a rimuovere le cause delle violazioni, è riconosciuto il diritto di aumentare i canoni fino al 7,5 percento all'anno fino al raggiungimento del MBR. I locatari possono contestare l'aumento proposto con la motivazione che lo stabile presenta delle violazioni o che le spese del proprietario non giustificano un aumento.

Nel caso degli appartamenti soggetti a controllo delle locazioni nella città di New York, i canoni possono subire un aumento anche per l'aumento del costo dei carburanti (distribuzione) e, in alcuni casi, per la copertura di costi di manodopera più elevati. Al di fuori della città di New York, la Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario (Division of Housing and Community Renewal, DHCR) dello Stato di New York stabilisce i tassi massimi consentiti per gli aumenti di canone soggetti al controllo delle locazioni. I proprietari possono fare periodicamente richiesta per questi aumenti.

I canoni di locazione possono subire aumenti anche in uno dei tre modi seguenti, sia all'interno che all'esterno della città di New York:

1. con il consenso scritto del locatario che occupa l'immobile, se il proprietario aumenta il numero di servizi o di dotazioni o apporta migliorie a un appartamento;

2. con l'approvazione della DHCR, se il proprietario apporta una miglioria significativa a tutto lo stabile;
   oppure

3. nei casi di avversità con l'approvazione della DHCR.

Aumenti eccessivi del canone

Nel caso degli appartamenti soggetti a controllo delle locazioni, i reclami presentati dai locatari avranno come risultato un'ordinanza della DHCR che stabilisce il canone massimo riscuotibile (Maximum Collectible Rent) e dispone il rimborso di qualsiasi canone in eccesso per un periodo non superiore ai due anni precedenti la presentazione del reclamo. Se il rimborso non viene erogato, il locatario potrà rivolgersi a un tribunale per il calcolo del canone in eccesso e per l'applicazione dell'ordinanza.

Riduzioni del canone per diminuzione dei servizi
Consultare il paragrafo corrispondente in Stabilizzazione delle locazioni.

Molestie
Consultare il paragrafo corrispondente in Stabilizzazione delle locazioni.

Registrazione del canone
Gli appartamenti soggetti a controllo delle locazioni non necessitano di registrazione annuale con la DHCR.

DEREGOLAMENTAZIONE DEI CANONI ELEVATI PER IMMOBILI LIBERI E DEI CANONI ELEVATI PER REDDITI ELEVATI

Le leggi in materia di locazioni stabiliscono la deregolamentazione degli appartamenti in base al raggiungimento di determinate soglie di canone e di reddito degli occupanti.

La soglia di canone prevista per la deregolamentazione (Deregulation Rent Threshold, DRT) può subire il 1° gennaio di ogni anno un adeguamento in base alla percentuale applicabile per il rinnovo di un anno dei contratti di locazione pubblicata l'anno precedente dai comitati locali per le linee guida sulle locazioni.

Le soglie di canone previste per il 2016, per entrambi i tipi di deregolamentazione, sono:

Città di New York	$2.700
Nassau	$2.733,75
Rockland	$2.733,75
Westchester	$2.747,25 ($2.737,80 se il locatario paga il riscaldamento o l'acqua calda)

La soglia di reddito prevista per la deregolamentazione (Deregulation Income Threshold), che non subisce alcun adeguamento annuale, è $200.000. La deregolamentazione del canone elevato per reddito elevato di un appartamento richiede la pubblicazione di un'ordinanza scritta da parte della DHCR.

Per ulteriori informazioni o per assistenza, contattare la InfoLine locazioni della DHCR, consultare l'ufficio distrettuale oppure contattare o recarsi all'ufficio locazioni della propria contea.

Queens
92-31 Union Hall Street
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn
55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

Westchester
75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601
(914) 948-4435