



N. 4 Rinnovo del contratto di locazione ad equo canone

Generalmente ai locatari di appartamenti con contratto ad equo canone deve essere offerto un rinnovo. Il contratto di locazione può essere rinnovato per uno o due anni, a scelta del locatario, ad un canone definito dal comitato locale per le linee guida sulle locazioni. L'offerta di rinnovo deve essere formulata su un modulo creato dalla Division of Housing and Community Renewal (DHCR) o su un modulo equivalente approvato.

Processo di rinnovo del contratto di locazione

1. Nella città di New York, il proprietario deve notificare per iscritto il rinnovo, a mezzo posta o con consegna di persona, non più di 150 e non meno di 90 giorni prima della scadenza del contratto di locazione in essere, utilizzando il modulo di rinnovo del contratto di locazione della *Division of Housing and Community Renewal (RTP-8)*.

Per i locatari al di fuori della città di New York, il proprietario deve prima firmare ed apporre la data sulla notifica di rinnovo (RTP-8 ETPA), e poi inviarla a mezzo posta raccomandata non più di 120 e non meno di 90 giorni prima della scadenza del contratto di locazione in essere.

2. Una volta effettuata la proposta di rinnovo, il locatario ha 60 giorni di tempo per scegliere un termine contrattuale, firmare il contratto di locazione ed inviarlo al proprietario. Per i locatari fuori dalla città di New York, il contratto di locazione deve essere rispedito al proprietario a mezzo posta raccomandata. Qualora il locatario non accetti la proposta di contratto di locazione entro il suddetto periodo di 60 giorni, il proprietario può rifiutarsi di prorogarlo e, alla scadenza del contratto in essere, rivolgersi ad un tribunale per procedere allo sfratto.
3. Quando un locatario firma il modello di rinnovo del contratto di locazione e lo rimanda al proprietario, quest'ultimo deve rimandarne copia firmata e datata al locatario entro 30 giorni. Il rinnovo è effettivo alla data della sua firma e restituzione al locatario, o dopo, ma non prima della scadenza del contratto di locazione in essere. In generale la locazione ed eventuali aumenti del canone non hanno valore retroattivo. **(si veda l'esempio 1 seguente)**

Altre considerazioni

Qualora il proprietario non restituisca copia del modello di rinnovo della locazione perfettamente compilato al locatario entro 30 giorni dal ricevimento del contratto firmato da quest'ultimo, il locatario dovrà comunque corrispondere il nuovo canone e potrà inoltrare il "*Reclamo del locatario per mancato rinnovo contrattuale del proprietario e/o mancata consegna di copia del contratto di locazione firmato*" [modello RA-90 DHCR].

Qualora il proprietario offra tempestivamente al locatario un contratto di locazione, ma questi non lo rinnovi altrettanto tempestivamente e **continui ad occupare l'immobile oltre la data di scadenza della locazione**, il contratto sarà **considerato** come rinnovato agli stessi termini e condizioni, con un aumento del canone secondo le linee guida applicabili, come nel caso in cui il contratto di locazione fosse stato tempestivamente accettato. L'aumento sarà applicato alla prima data di pagamento del canone successiva ai primi 90 giorni dalla proposta di rinnovo contrattuale effettuata dal proprietario.

I contratti di locazione rinnovati devono mantenere gli stessi termini e le stesse condizioni di quelli scaduti, a meno di modifiche necessarie per ottemperare a leggi o normative specifiche. Le disposizioni di legge che eventualmente alterassero il contratto in scadenza devono essere allegate al modello di rinnovo della locazione. (cfr. **Esempio n. 2 di seguito**)

Nella sola città di New York, quando un locatario riceve il modulo di rinnovo della locazione, questo deve avere in allegato copia della *Clausola aggiuntiva sui diritti di stabilizzazione per i locatari residenti nella città di New York*. La Clausola aggiuntiva spiega le modalità di calcolo del canone proposto e descrive i diritti e gli obblighi dei locatari e dei proprietari secondo la legge sulla stabilizzazione dei canoni.

Ragioni del mancato rinnovo di un contratto di locazione

Il proprietario può rifiutarsi di rinnovare un contratto di locazione per varie ragioni, tra le quali:

1. Il proprietario stesso, o un familiare stretto, ha bisogno dell'appartamento per uso personale e come residenza principale. Qualora il locatario sia una persona anziana o un disabile, si applicano regole specifiche (si veda la scheda informativa sui diritti speciali di anziani e disabili).
2. L'appartamento non è utilizzato dal locatario come residenza principale.
3. Il proprietario intende rimuovere l'appartamento dal mercato delle locazioni, per demolire l'edificio e ricostruirlo o per altre finalità consentite dalla legge.

Tuttavia qualora il proprietario non offra al locatario un rinnovo del contratto di locazione per una delle suddette ragioni, questi dovrà dare comunicazione scritta del mancato rinnovo al locatario entro il termine descritto nel paragrafo "processo di rinnovo del contratto di locazione" della Scheda Informativa. La mancata comunicazione al locatario entro il suddetto termine gli darà diritto al rinnovo.

Esempi

Esempio n. 1

1. Il contratto di locazione del Sig. Rivera è scaduto il 31 luglio 2007. Questi non ha ricevuto una tempestiva proposta di rinnovo ed ha continuato a versare il canone di \$800.
2. Il 15 maggio 2008, il locatore gli propone un rinnovo del contratto a far data dall'1 agosto 2007, con valore retroattivo, ad un canone di \$834 per un anno o \$858 per due anni. Gli ulteriori \$34 rappresentano un aumento del 4.25% per 1 anno, e gli ulteriori \$58 rappresentano un aumento del 7.25% per 2 anni.

3. In questa situazione, la scelta della data di inizio della locazione spetta al Sig. Rivera. Questi può richiedere come data di inizio della locazione:
 - a) 1 agosto 2007, ovvero la data di inizio se la proposta fosse stata eseguita tempestivamente, oppure
 - b) 1 settembre 2008, la prima data di pagamento del canone di locazione, a non meno di 90 giorni dalla data in cui è stata effettuata l'offerta.
4. Che il Sig. Rivera scelga l'opzione (a) o (b), il relativo aumento secondo la linea guida sarà quello che determina il canone inferiore tra i due. In questo caso, egli sarà responsabile del canone minore in vigore all'1 settembre 2008; 3% per 1 anno o 5,75% per due anni. Inoltre l'aumento del canone di locazione a \$824 per 1 anno o \$846 per 2 anni, entrerà in vigore l'1 settembre 2008.

Esempio n. 2

1. Due anni fa la Sig.ra Cooper ha firmato un contratto di locazione per un immobile sfitto, che non conteneva alcuna clausola o atto aggiuntivo riguardante vernici al piombo, materiali riciclabili, ritardo nei pagamenti o animali domestici. Alla scadenza del suo contratto, il locatore le offre un rinnovo contenente numerose clausole aggiuntive:
 - a) La Clausola 1 (prevenzione dei rischi associati a vernici al piombo) chiede alla Sig.ra Cooper di avvisare il locatore nel caso in cui nell'appartamento risieda un bambino di età inferiore a 6 anni.
 - b) La Clausola 2 specifica la necessità di riciclare materiali quali carta, cartone, lattine, bottiglie, ecc.
 - c) La Clausola 3 specifica che il locatario sarà tenuto a versare \$20 per ritardato pagamento, nel caso in cui il locatore riceva il canone dopo il 10 del mese.
 - d) La Clausola 4 vieta di tenere animali domestici nell'appartamento.
2. In questa situazione, le Clausole 1 e 2 costituiscono una disposizione legale per la locazione, perché indispensabili per ottemperare alle leggi sulle vernici al piombo ed il riciclaggio nella città di New York.
3. Le Clausole 3 e 4 sono disposizioni che non possono essere integrate nel rinnovo perché costituiscono un cambiamento materiale dei termini e delle condizioni del contratto di locazione dell'immobile sfitto, che non includeva clausole su ritardo nei pagamenti ed animali domestici. La Sig.ra Cooper può firmare la clausola senza rinunciare ad alcun diritto e presentare un reclamo sul rinnovo del contratto di locazione.

Fonti:

Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafo 2523.5
Normativa sulla tutela del locatario, Paragrafo 2503.5

Materiale di riferimento:

Fact Sheet #2, Rent Stabilization Lease Rider

*Per ulteriori informazioni o per assistenza, contattare
la Infoline per le locazioni di DHCR oppure recarsi
all'ufficio locazioni del proprio distretto.*

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 County

75 South Broadway
2nd Floor
White Plains, NY 10601