

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

N. 5 Contratti per immobili liberi in appartamenti a canone stabilizzato

Quando una persona prende per la prima volta in affitto un appartamento a canone stabilizzato, il proprietario e il locatario firmano un VACANCY LEASE (Contratto per immobile libero). Questo contratto scritto è un accordo tra il proprietario e il locatario in cui vengono stabiliti i termini e le condizioni del contratto di affitto, tra cui la durata del contratto e i diritti e doveri del locatario e del proprietario.

La Rent Stabilization Law (legge sulla stabilizzazione dei canoni di locazione) offre al nuovo locatario (detto anche locatario di contratto per immobile libero) la scelta tra un contratto della durata di uno o di due anni. Il canone che il proprietario potrà esigere per un contratto per immobile libero non può superare l'ultimo canone legale regolamentato e gli aumenti applicabili per immobile libero autorizzati dalla legge. Con il contratto, il locatario dovrà ricevere Rent Stabilization Lease Rider/Addenda (postilla/un supplemento al contratto di stabilizzazione del canone) in cui sia indicata la modalità di calcolo del canone e in cui sia dichiarato che qualsiasi aumento sarà conforme alla legge e alle norme di stabilizzazione dei canoni di locazione.

In base ai Rent Code Amendments of 2014 (emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014), gli aumenti di canone dei contratti per immobili liberi non possono essere riscossi se è in vigore un'ordinanza della DHCR che riduce il canone per riduzione dei servizi. (Vedere l'esempio Aumento non ammesso per l'immobile libero.) Inoltre, la postilla/il supplemento al contratto per immobile libero compilato dal proprietario dovrà contenere i dettagli relativi ai calcoli dell'aumento di canone dovuto per Individual Apartment Improvement, IAI (singola miglioria all'appartamento). La postilla/il supplemento dovrà inoltre contenere un avviso con il quale si rende noto ai locatari di contratti per immobili liberi il proprio diritto di richiedere al proprietario la documentazione che chiarisce e giustifica l'aumento per IAI, al momento dell'esecuzione del contratto oppure entro 60 giorni dalla sua esecuzione. Per ulteriori informazioni sulle penali per l'omessa fornitura della postilla/del supplemento, vedere il Bollettino operativo DHCR 2014-3 e la Scheda informativa DHCR n. 2.

Conformemente alla Rent Act of 2011 (legge sui canoni di locazione 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 civile (dal 1° gennaio al 31 dicembre).

Gli aumenti di canone seguenti verranno sommati tra loro e calcolati in aggiunta al precedente canone legale, al fine di stabilire il canone legale regolamentato del contratto per immobile libero:

1. Un aumento di canone del 20% per un contratto di due anni per immobile libero; oppure un aumento di canone per un contratto di un anno per immobile libero pari al 20% meno la differenza tra le percentuali delle linee guida applicabili ai contratti di rinnovo di due e un anno; oppure la Preferential Rent Vacancy Limitation (Limitazione di canone preferenziale per immobile libero). 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.
2. Se il proprietario non ha riscosso un aumento permanente di canone per immobile libero entro otto anni dal nuovo contratto di locazione per immobile libero, oltre all'aumento descritto al punto 1, il proprietario ha diritto a riscuotere un aumento di canone pari allo 0,6% moltiplicato per il numero di anni trascorsi dalla riscossione dell'ultimo aumento permanente di canone.
3. Se il precedente canone di locazione legale era inferiore a \$300,00 al mese, oltre agli aumenti di canone descritti ai punti 1 e 2, il proprietario ha diritto a riscuotere \$100,00 al mese.
4. Se il precedente canone di locazione legale era compreso tra \$300,00 e \$500,00 al mese, il proprietario ha diritto a riscuotere un aumento di canone per immobile libero pari al maggiore di: a) una combinazione degli aumenti di canone per immobile libero descritti ai punti 1 e 2; o b) \$100,00 al mese.
5. Il proprietario ha diritto a sommare agli aumenti di canone per immobile libero descritti ai punti 1, 2, 3 e 4 l'aumento di canone autorizzato dal Rent Guidelines Board, RGB (Comitato per le linee guida sulle locazioni).

Esistono altre situazioni in cui vengono usati metodi diversi per stabilire i canoni di locazione dei contratti per immobili liberi.

1. Se un appartamento era libero o temporaneamente esente alla data di base (4 anni prima della firma del nuovo contratto di locazione) e per uno o più anni prima di tale data, il proprietario può aver diritto ai seguenti aumenti di canone: aumenti successivi del canone per due anni in base alle linee guida per ogni biennio successivo in cui l'appartamento è rimasto vuoto dal momento in cui è stato liberato dall'ultimo locatario a canone stabilizzato fino alla firma del contratto di locazione in questione, qualsiasi altro aumento lecito come le Major Capital Improvements (migliorie significative allo stabile), aumento legittimo per immobile libero e qualsiasi IAI apportata prima dell'occupazione da parte del locatario in questione.
Vedere RSC2526.1(a)(3)(iii) e TPR2506.1(a)(3)(iii). (Vedere l'esempio Appartamento libero o temporaneamente esente per più di 4 anni)
2. Se un appartamento era libero o temporaneamente esente alla data di base (4 anni prima della firma del nuovo contratto di locazione) e per uno o più anni prima di tale data, e non è stato possibile risalire alla serie precedente di canoni legali, si può stabilire il primo canone legale calcolando la media dei canoni di appartamenti con canone stabilizzato comparabili nello stabile in vigore alla data in cui il primo locatario con canone stabilizzato ha iniziato l'occupazione e sommando l'adeguamento legale per immobile libero e gli aumenti di canone legittimi per singole migliorie all'appartamento. Per identificare gli appartamenti comparabili andranno usati gli appartamenti con lo stesso numero di vani.
3. Se un appartamento è un'unità di recente costruzione o un nuovo appartamento perché le sue dimensioni esterne precedenti sono state modificate in maniera sostanziale, il proprietario può aver diritto a fissare un primo canone di locazione (negoziato).

Se il proprietario apporta migliorie all'appartamento mentre questo è libero, ha diritto a riscuotere anche un aumento di canone pari a 1/40esimo o 1/60esimo del costo della miglioria. Tale aumento, noto anche come aumento per IAI, viene aggiunto al canone dopo che sono stati applicati gli aumenti per immobile libero descritti in precedenza.

Ai sensi della Rent Act 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 1/60esimo del costo della singola miglioria all'appartamento (IAI). Negli stabili fino a 35 appartamenti, il proprietario può riscuotere un aumento permanente del canone pari a 1/40esimo del costo dell'IAI, così come è stato precedentemente consentito. (Vedere l'esempio Calcolo dell'IAI)

Esempio - Calcolo dell'IAI

La sig.ra Sanchez vive in uno stabile di 50 appartamenti e libera l'appartamento n. 10 nel settembre 2011. Ha vissuto nell'appartamento per dieci anni e al momento del trasloco il suo canone legale era di \$800.

La sig.ra Lupino si trasferisce nell'appartamento e firma un contratto di due anni per immobile libero con decorrenza 1° ottobre 2011. Il proprietario ha installato un nuovo frigorifero del valore di \$600, compresi i costi di installazione, quando l'appartamento era libero. Il canone legale di \$1.018 del contratto di locazione per immobile libero della sig.ra Lupino è calcolato nel modo seguente:

\$800 - canone legale precedente
+ \$160 - 20% per un contratto di due anni per immobile libero
+ \$48 - 6% (0,6% x 10 anni a partire dall'ultima data in cui l'immobile è stato sfitto)
+ \$10 - 1/60esimo di \$600 per il nuovo frigorifero
\$1.018

Esempio - Aumento non ammesso per l'immobile libero

La sig.ra Jones vive in un appartamento a canone stabilizzato e versa un canone legale di \$1.000. Riceve dalla DHCR un'ordinanza di riduzione del canone per impianto elettrico difettoso e il suo canone viene ridotto in funzione dell'adeguamento alle linee guida, portandolo a \$975 in riscossione. Libera l'appartamento alcuni mesi dopo, il 15 febbraio 2014.

Il 1° marzo 2014 vi si trasferisce la sig.ra Wilson, che conformemente a un contratto di locazione di due anni per immobile libero riceve un canone legale di \$1.200 basato sull'aumento legale del 20% per immobile libero. Si reca presso un ufficio locazioni distrettuale della DHCR e apprende che la DHCR non ha emesso un'ordinanza di ripristino del canone (Rent Restoration Order) per l'impianto elettrico difettoso e che tale ordinanza è ancora in vigore.

La sig.ra Wilson ha il diritto di contattare il proprietario e di richiedere la riduzione del canone esigibile a \$975 e il rimborso di qualsiasi canone versato in eccesso di tale importo. Ha il diritto di presentare alla DHCR un reclamo per Rent Overcharge (canone eccessivo) se non vengono eseguiti l'adeguamento del canone e il rimborso.

Esempio - Appartamento libero o temporaneamente esente per più di quattro (4) anni

La sig.ra Smith si trasferisce nel suo appartamento il 1° agosto 2014 con un contratto di locazione di due anni. L'appartamento è stato occupato in precedenza dal proprietario dello stabile per 5 anni e 6 mesi (dal 1° febbraio 2009), ed è stato registrato come Temporarily Exempt (temporaneamente esente).

Prima che il proprietario lo occupasse, il canone legale era di \$1.000. Il canone legale di \$1.415,02 del contratto per immobile libero della sig.ra Smith comprenderà gli aumenti di canone di due anni in vigore quando il proprietario viveva nell'appartamento e sarà calcolato come segue:

\$1.000 = canone legale precedente

+ \$85 = 8,5% x \$1.000 per l'aumento di due anni in vigore dall'1/2/2009 (1.000+85=**1.085**)
+ \$48,83 = 4,5% x \$1.085 per l'aumento di due anni in vigore dall'1/2/2011 (1.085+48,83=**1.133,83**)
+ \$45,35 = 4% x \$1.133,83 per l'aumento di due anni in vigore dall'1/2/2013 (1.133,83+45,35=**1.179,18**)
+ \$235,84 = 20% x \$1.179,18 per l'aumento di due anni in vigore dall'1/8/2014 (data di inizio del contratto)
\$ 1.415,02

A far data dal 30 agosto 2010, nella Città di New York un proprietario dovrà fornire a ciascun locatario che firma un contratto di locazione per immobile libero un avviso promulgato dalla DHCR in cui sono segnalati tutti i casi di infestazione da cimici dei letti per l'anno precedente nella proprietà ai sensi dell'articolo 27-2018.1 delle NYC Housing Maintenance Code (Norme sulla manutenzione degli immobili della Città di New York). La DHCR ha promulgato un avviso - Notice to Tenant Disclosure Of Bedbug Infestation History (Segnalazione al locatario di tutti i casi di infestazione da cimici dei letti, modulo DBB-N). Nel caso dei locatari di contratti per immobili liberi in appartamenti non soggetti a stabilizzazione del canone, questo avviso (DBB-N) dovrà essere fornito al locatario. Nel caso dei locatari di contratti per immobili liberi in appartamenti con canone stabilizzato, la DHCR richiederà che questo avviso (DBB-N) sia allegato dai proprietari alla postilla al contratto di stabilizzazione del canone e venga fornito al locatario insieme alla postilla e ad una copia del contratto per immobile libero. Un locatario che non riceva un elenco completo di casi di infestazione da cimici dei letti potrà presentare un Tenant's Complaint of Owner's Failure to Disclose Bedbug Infestation History (Reclamo del locatario per omessa segnalazione dei casi di infestazione da cimici dei letti da parte del proprietario, modulo DBB-NO).

Se un appartamento è libero o diventa libero mentre è in corso di approvazione da parte della DHCR un aumento di canone in base a MCI, il proprietario dovrà informare l'eventuale locatario entrante della motivazione della domanda precedentemente presentata e comunicargli che il canone di locazione subirà un aumento in caso di approvazione di tale domanda. L'omessa inclusione in anticipo di questo avviso di aumento del canone nei contratti di locazione per immobili liberi comporterà la mancata approvazione dell'aumento in base a MCI per l'appartamento nel corso della durata del contratto. Un proprietario che addebiti tali aumenti senza questa notifica sarà passibile di penali per canone eccessivo.

Una clausola di notifica di MCI soddisfacente in un contratto per immobile libero è la seguente: "Presso la DHCR è stata depositata con n. pratica. _____ la domanda per un aumento del canone di locazione in base alle seguenti migliorie significative allo stabile: _____. Nel caso in cui la DHCR emetta un'ordinanza che concede l'aumento del canone, il canone indicato nel presente contratto subirà di conseguenza un aumento."

Per ulteriori informazioni o per assistenza, contattare la InfoLine locazioni della DHCR oppure recarsi all'ufficio locazioni del proprio distretto o contea.

Queens

92-31 Union Hall Street
6° piano
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5° piano
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7° piano
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5° piano
New York, NY 10027

Westchester County

75 South Broadway
White Plains, NY 10601