

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

PUBBLICAZIONE DELLA DIVISION OF
HOUSING AND COMMUNITY RENEWAL DELLO STATO
DI NEW YORK OFFICE OF RENT ADMINISTRATION

N. 9 Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale è una somma di denaro che il locatario versa al proprietario dell'appartamento per la riparazione di eventuali danni cagionati all'appartamento e di cui è responsabile.

Il deposito per un appartamento regolarmente affittato è solitamente limitato per legge ad un importo pari ad un mese di affitto. Se però il proprietario ha riscosso dal locatario un deposito cauzionale di due mesi prima che l'appartamento venisse assoggettato al regime di equo canone, e il medesimo locatario occupa ancora l'appartamento, quest'ultimo resta vincolato all'obbligo dei due mesi. A un eventuale locatario subentrante non potrà essere richiesto un deposito cauzionale di importo superiore a un mese di affitto.

Se il contratto di affitto viene rinnovato con un importo superiore o se il canone subisce un aumento durante il periodo di locazione, il proprietario potrà esigere dal locatario l'adeguamento del deposito cauzionale al nuovo canone mensile. Anche se il locatario dovesse essere esente dall'aumento del canone di locazione per una condizione di esenzione riconosciuta, come la SCRIE (Senior Citizen Rent Increase Exemption, esenzione dall'aumento del canone di locazione per i cittadini anziani), (vedere la Scheda informativa n. 21, Special Rights of Senior Citizens [Diritti speciali dei cittadini anziani]), o la DRIE (Disability Rent Increase Exemption, esenzione dall'aumento del canone di locazione per disabilità), (vedere la Scheda informativa n. 20, Special Rights of Disabled Persons [Diritti speciali dei disabili]), sarà comunque tenuto a pagare il nuovo deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale dovrà essere custodito dal proprietario in un conto fiduciario produttivo di interessi di una banca dello Stato di New York. Il proprietario dovrà comunicare al locatario il nome e l'indirizzo della banca e riconoscere al locatario l'interesse annuo integrale, meno l'1% del deposito per anno per i costi amministrativi sostenuti. Il locatario potrà scegliere se sottrarre l'interesse dal canone di locazione, affidarlo in custodia fino alla fine della locazione o se riscuoterlo una tantum alla fine di ogni anno.

Il deposito cauzionale non dovrà essere utilizzato come canone dell'ultimo mese di locazione. Al termine del contratto di locazione, se il locatario ha onorato i termini e le condizioni del contratto e ha lasciato l'appartamento nelle stesse condizioni in cui si trovava all'inizio della locazione, ad eccezione della normale usura, il proprietario dovrà restituire l'intero deposito cauzionale. Se sono stati procurati danni, il proprietario potrà utilizzare il deposito cauzionale, in parte o per intero, per i costi di riparazione.

Se il locatario non è d'accordo con il proprietario circa la restituzione del deposito cauzionale o il pagamento degli interessi, potrà avviare un procedimento legale presso un tribunale per cause di minimo valore o rivolgersi al Consumer Frauds and Protection Bureau (Sezione per la protezione dalle frodi ai danni degli utenti) del New York State Attorney General's Office (Ufficio del Procuratore generale dello Stato di New York). Il locatario potrà presentare un reclamo per canone di locazione e/o deposito cauzionale eccessivi (modulo RA-89 del DHCR, "Tenant's Complaint of Rent Overcharges and/or Excess Security Deposit") se il proprietario esigesse dal locatario il pagamento di un deposito cauzionale superiore a un mese di affitto.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code, paragrafo 2525.4

Tenant Protection Regulations, paragrafo 2505.4

New York City Rent and Eviction Regulations, paragrafo 2205.5

New York State Rent and Eviction Regulations, paragrafo 2105.5

Per ulteriori informazioni o per assistenza, contattare la InfoLine per le locazioni di 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

Contea di Westchester

75 South Broadway

2° piano

White Plains, NY 10601