SCHEDA INFORMATIVA

Governatore Andrew M. Cuomo

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

N. 14 Riduzione del canone di locazione per riduzione dei servizi

Diritti del locatario quando il proprietario non mantiene i servizi

Si invita il locatario che vede ridursi i servizi nell'appartamento o nello stabile a contattare innanzitutto il proprietario per iscritto, come descritto nel paragrafo seguente. Tale procedura, tuttavia, non è più un requisito. **La mancata notifica al proprietario e al DHCR non costituisce motivo di rigetto del reclamo, conformemente ai Rent Code Amendments (Emendamenti alle norme sull'affitto) del 2014.** Qualora la notifica per iscritto non risolva il problema, il locatario potrà inoltrare un reclamo alla Division of Housing and Community Renewal (DHCR).

Per la presentazione del reclamo riguardante i servizi nel proprio appartamento, il locatario potrà utilizzare il modulo *"Reclamo del locatario per riduzione dei servizi"* (modulo DHCR RA-81) per reclamare sulle condizioni dell'appartamento. Qualora i reclami riguardino una riduzione dei servizi di un intero stabile, uno dei locatari o un suo rappresentante potrà inoltrare il *"Reclamo per riduzione dei servizi di tutto lo stabile"* (modulo DHCR RA-84). Il locatario potrà allegare copia della lettera al proprietario o agente, insieme all'attestazione dell'inoltro a mezzo posta o della consegna (ad esempio certificato di spedizione o ricevuta di avvenuta consegna firmata dal proprietario o agente). I reclami devono essere inoltrati a DHCR entro e non oltre 10 giorni dalla data in cui la lettera è stata scritta al proprietario.

In situazioni di emergenza, non è necessario inviare notifica scritta al proprietario prima di inoltrare il reclamo al DHCR. Tali condizioni di emergenza sono ingiunzioni di sgombro (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 singola problematica non inclusa in questo elenco di situazioni di emergenza. Il modulo riguardante esclusivamente le situazioni di emergenza è disponibile anche online sul sito** www.nyshcr.org**.**

Procedure a seguito di inoltro di un reclamo per riduzione di servizi

1. Il DHCR vaglia e registra le richieste ed invia al locatario/ai locatari una ricevuta contenente il numero di reclamo/codice di registrazione.

2. Il tempo a disposizione del proprietario per fornire una risposta dipende dalla natura del reclamo. Copia della richiesta/reclamo del locatario viene inviata al proprietario, il quale avrà una determinata quantità di tempo a disposizione per rispondere. In ogni caso, il DHCR potrà concedere al proprietario una proroga ragionevole per fornire la risposta.

3. Qualora la risposta del proprietario sia determinante per la decisione, il DHCR potrà inviarne copia al locatario, il quale avrà una determinata quantità di tempo a disposizione per rispondere. Il DHCR potrà pianificare un'ispezione durante l'elaborazione della richiesta.

4. Qualora si dimostri che il proprietario non abbia ripristinato i servizi richiesti, il DHCR potrà emettere un'ordinanza scritta con la quale viene richiesto al proprietario di ripristinare i servizi e viene ridotto il canone di locazione dell'immobile. L'ordinanza sarà valida fino a quando il proprietario non richiederà, e riceverà dal DHCR, un'ordinanza di ripristino della locazione (Rent Restoration Order), con la quale si attesti il ripristino dei servizi. Il DHCR non potrà emettere un'ordinanza riguardante elementi non contenuti nella lettera del locatario al proprietario.

Diritti del locatario in caso di inottemperanza del proprietario all'ordinanza del DHCR di riduzione dei servizi

Qualora il proprietario non abbia ripristinato i servizi e/o corretto le condizioni specificate entro 30 giorni dalla data di emissione dell'ordinanza, il locatario potrà inoltrare una "*Dichiarazione di non ottemperanza del locatario"* (modulo DHCR RA-22.1), per richiedere l'avvio di un procedimento di conformità. Il locatario è altresì autorizzato a ridurre il proprio canone conformemente all'ordinanza.

Procedure nel caso in cui il proprietario non possa accedere all'immobile per eseguire le riparazioni

Qualora il proprietario abbia cercato, senza riuscirvi, di accedere all'alloggio in questione per porre rimedio alla carenza di un servizio o impianto, dovrà dichiararlo nella risposta. Al ricevimento, il DHCR potrà chiedere ad un ispettore di accompagnare il proprietario ovvero un suo agente presso l'alloggio per determinare se vi sia possibilità di accesso. Affinché il DHCR possa coordinare l'ispezione, il proprietario dovrebbe specificare nella risposta inviata al DHCR che l'accesso gli è stato negato ed inoltre allegare copia delle due lettere al locatario, mediante le quali si cerca di concordare l'accesso. Ognuna delle lettere deve essere stata inviata, a mezzo posta raccomandata con A/R, almeno otto giorni prima della data di accesso proposta. In condizioni di emergenza, laddove vi siano circostanze speciali o conformemente ad un'ingiunzione del tribunale, possono essere riconosciute delle eccezioni ai suddetti requisiti di ispezione.

Qualora il locatario non consenta l'accesso al momento dell'ispezione disposta dal DHCR, gli sarà respinto il reclamo, mentre al proprietario sarà concessa la richiesta di ripristino.

Effetti dell'ordinanza di riduzione del canone del DHCR per i locatari con contratto a equo canone o a canone controllato

1. La data di entrata in vigore per i locatari con contratti a equo canone ha valore retroattivo al primo giorno del mese successivo alla notifica del reclamo al proprietario da parte del DHCR. Per i locatari con contratti a canone controllato, la data di validità è il primo giorno del mese successivo all'emissione dell'ordinanza.

2. L'importo della riduzione del canone per i locatari con contratti a equo canone corrisponde in genere all'ultimo aumento del canone per rinnovo della locazione **(Vedi sotto Esempio N.1)** Per i locatari con contratti a canone controllato, l'importo in dollari è stabilito dal DHCR **(Vedi sotto Esempio N.2)**.

3. L'ordinanza generalmente vieta ulteriori aumenti del canone, per i contratti ad equo canone, fino a quando il DHCR non abbia emesso un'ordinanza di ripristino. I Rent Code Amendments del 2014 vietano inoltre la riscossione degli aumenti del canone di affitto per appartamenti vuoti e la riscossione della quota per le spese di manutenzione ordinaria che diventa esigibile dopo l'emissione dell'ordinanza di riduzione della locazione. Queste diventeranno esigibili, solo in prospettiva, a partire dalla data di entrata in vigore dell'ordinanza di ripristino della locazione del DHCR. Per i contratti a canone controllato, l'ordinanza generalmente non vieta un aumento del canone massimo esigibile (MCR) e del combustibile. Tali aumenti possono essere vietati solo nel caso in cui l'ordinanza abbia accertato una riduzione in un servizio essenziale, come il riscaldamento nel periodo dell'anno in cui è previsto per legge, acqua calda o fredda, servizi di vigilanza, sicurezza della porta principale o di ingresso (ivi inclusi, ma non esclusivamente, serratura e campanello), raccolta dei rifiuti, servizio ascensore, gas, elettricità ed altre utenze, sia per le aree pubbliche sia per quelle private richieste, e "ogni altro servizio la cui mancata erogazione e/o manutenzione possa mettere a rischio la vita o la salute ovvero possa danneggiare lo stato di salute del locatario o dei locatari".

4. Per i locatari con contratto ad equo canone, non potrà essere emessa un'ordinanza di ripristino della locazione fino a quando tutti i servizi specificati nell'ordinanza di riduzione non saranno stati ripristinati. Per gli immobili a canone controllato, potranno essere emesse ordinanze di ripristino parziale. I proprietari che volessero presentare una richiesta di ripristino della locazione possono presentare il modulo RTP-19, disponibile anche online nel sito www.nyshcr.org.

Esempi

Esempio N.1

1. La Sig.ra Williams, locataria con contratto ad equo canone, il 15 febbraio 2008 ha ricevuto un'ordinanza di riduzione del canone di locazione per una finestra rotta, a far data dall'1 dicembre 2007.

2. La signora è in possesso di un contratto di rinnovo della locazione per due anni, in vigore dall'1 novembre 2007, per un canone di $951,75 ($900 + 51,75 (5,75%)). Prima dell'aumento del canone per effetto del rinnovo, pagava $900.

3. L'1 marzo 2008, il canone della Sig.ra Williams sarà ridotto a $900, a far data dall'1 dicembre 2007. Se il proprietario non inoltra una PAR (richiesta di revisione amministrativa), questi dovrà rimborsare alla Sig.ra Williams $51,75 al mese, per i mesi di dicembre, gennaio e febbraio, per un totale di $155,25. Tale rimborso per le tre mensilità non può essere immediatamente riscosso, se il proprietario inoltra una PAR. Tuttavia, il canone di locazione rimane a $900.

Esempio N. 2

1. La Sig.ra Cohen, locataria con contratto a canone controllato, il 15 marzo 2008 ha ricevuto un'ordinanza di riduzione del canone di locazione per una finestra rotta. Il suo canone esigibile massimo è di $724.

2. L'ordinanza sancisce una riduzione del canone di locazione di $8.

3. L'1 aprile 2008 il canone della Sig.ra Cohen sarà ridotto a $716 ($724 - $8). Non c'è retroattività e non le spetta alcun rimborso per i mesi precedenti.

I proprietari o locatari possono presentare una dichiarazione giurata di un architetto o ingegnere qualificato a sostegno del proprio reclamo o della propria risposta o richiesta

Cfr. Dichiarazione di Politica 96-1, Certificazione di terzi, per una descrizione completa. In sostanza la dichiarazione giurata presentata dal proprietario per attestare l'avvenuta correzione può essere respinta dai locatari mediante presentazione di una dichiarazione di almeno il 51% di questi, che attesti la permanenza delle condizioni, oppure mediante la presentazione, da parte del locatario, di una contro-dichiarazione di un architetto o ingegnere qualificato.

Fonti:
Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafo 2523.4
Normativa sulla tutela del locatario, Paragrafo 2503.4
Normativa della città di New York su locazione e sfratto, Paragrafo 2202.16
Normativa dello stato di New York su locazione e sfratto, Paragrafo 2102.4

Materiale di riferimento:
Fact Sheet #3, Required and Essential Services
(Scheda informativa 3, Servizi obbligatori ed essenziali)

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
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