

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

N. 21 Diritti speciali dei cittadini anziani

La legge concede determinate esenzioni dall'aumento del canone di locazione ai locatari anziani.

Se un locatario o il relativo coniuge ha almeno 62 anni di età e vive in un appartamento con canone regolamentato, e il reddito familiare cumulativo è pari o inferiore al livello di ammissibilità ed almeno 1/3 del reddito complessivo disponibile contribuisce al pagamento dell'affitto, il locatario anziano può avere diritto alla SENIOR CITIZEN RENT INCREASE EXEMPTION, SCRIE (esenzione del pagamento dell'aumento del canone di locazione riservata ai cittadini anziani).

Se il locatario risulta idoneo a usufruire di questo programma, sarà esentato da aumenti di canone, aumenti del Maximum Base Rent, MBR (canone di base massimo), adeguamenti dei costi di combustibile per riscaldamento e da altri futuri aumenti in base a ristrettezze economiche del proprietario e a Major Capital Improvements, MCI (migliorie significative allo stabile) apportate dal proprietario. Il locatario sarà comunque tenuto al pagamento del deposito cauzionale aggiuntivo. Quando un beneficiario attuale lascia in maniera definitiva il nucleo familiare, un familiare rimanente potrà presentare domanda di trasferimento allo scopo di stabilire il proprio diritto a continuare ad usufruire dei benefici.

Programma SCRIE nella Città di New York

Nella Città di New York, il programma SCRIE è amministrato dal Department of Finance, DOF (Dipartimento delle Finanze).

Per usufruire del programma, il locatario di un appartamento a canone controllato o stabilizzato della Città di New York dovrà presentare una domanda a:

NYC Department of Finance
SCRIE/DRIE Exemption
59 Maiden Lane, 19th Floor
New York, New York 10038
Sito Web: www.nyc.gov/finance

I locatari potranno inoltre contattare il Citizen Service Center (Centro per i servizi ai cittadini) della Città di New York chiamando il numero 311.

Per la Città di New York, il livello di ammissibilità dei redditi passerà da \$29.000 a \$50.000 per nucleo familiare a partire dal 1° luglio 2014. I locatari che hanno diritto al programma SCRIE nella Città di New York potranno scegliere tra un rinnovo di contratto della durata di un anno oppure uno della durata di due anni. Una volta presentata l'apposita domanda al DOF, i locatari anziani della Città di New York potranno continuare ad usufruire dell'esenzione anche se traslocano da un appartamento a un altro.

Programma SCRIE fuori della Città di New York

Nelle contee al di fuori della Città di New York contemplate dalla Emergency Tenant Protection Act, ETPA (legge a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza), il programma SCRIE è amministrato dalla Division of Housing and Community Renewal, DHCR (Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario) dello Stato di New York. Per usufruire del programma, il locatario di un appartamento a canone regolamentato dovrà presentare una domanda a:

DHCR
District Rent Office
75 South Broadway
White Plains, New York 10601
(914) 948-4434

Al di fuori della Città di New York, il programma SCRIE è un'opzione locale e le comunità hanno limiti di ammissibilità dei redditi e quote di esenzione diverse. I cittadini anziani che intendono usufruire del programma SCRIE sono tenuti a scegliere un contratto di locazione con rinnovo biennale. Le domande per l'esenzione concessa dal programma SCRIE andranno presentate alla DHCR sul Tax Abatement Certificate and Senior Citizen Rent Increase Exemption Application and Order (modulo di certificazione degli sgravi fiscali e di richiesta e ordinanza dell'esenzione dall'aumento del canone di locazione per cittadini anziani, modulo RTP-13 DHCR). I proprietari riceveranno le certificazioni di pagamento dell'imposta immobiliare. I residenti nella contea di Nassau o di Westchester dovranno chiamare il numero (914) 948-4434 per ottenere il modulo di richiesta o per chiedere informazioni sul livello di ammissibilità dei redditi nel proprio comune.

Di seguito sono elencati i comuni al di fuori della Città di New York con un programma SCRIE.

Nassau County

City of Glen Cove
Town of North Hempstead
Village of Hempstead
Village of Great Neck Plaza

Westchester County

Village of Croton on Hudson	
Village of Dobbs Ferry	
Town of Greenburgh	City of New Rochelle
Village of Hastings on Hudson	
Village of Irvington	Village of Pleasantville
Village of Larchmont	Village of Tarrytown
Town of Mamaroneck	Village of Sleepy Hollow
Village of Mamaroneck	City of White Plains
City of Mount Vernon	City of Yonkers
City of Rye	

Altri diritti dei cittadini anziani sono:

1. Se uno stabile viene convertito in una proprietà cooperativa o condominiale in base a un Piano di sgombero, il "cittadino anziano ritenuto idoneo" potrà rifiutare di acquistare l'appartamento e ne conserverà l'occupazione come locatario a canone stabilizzato pienamente tutelato con diritto al rinnovo del contratto. Anche i locatari anziani a canone controllato sono tutelati allo stesso modo dallo sfratto.

I "cittadini anziani ritenuti idonei" sono i locatari residenti principali dell'appartamento con almeno 62 anni di età o con un coniuge di almeno 62 anni di età alla data in cui il New York State Attorney General (Ufficio del Procuratore generale dello Stato di New York) accetta per la registrazione il Piano di sgombero.

Per usufruire di questo beneficio, un anziano della Città di New York ritenuto idoneo deve optare di diventare locatario "non acquirente", attraverso i moduli forniti dall'Attorney General, entro 60 giorni dalla data in cui il Final Offering Plan (Piano di offerta finale) viene presentato ai locatari. Al di fuori della Città di New York non è richiesta alcuna scelta formale.

2. Un proprietario non può sfrattare un locatario da un appartamento a canone stabilizzato nella Città di New York per occuparlo personalmente se il locatario o il relativo coniuge ha almeno 62 anni di età, a meno che il proprietario non fornisca un appartamento di livello equivalente o superiore ad un canone di locazione equivalente o inferiore in un'area vicina all'appartamento del locatario.
3. Nel caso di appartamenti a canone stabilizzato al di fuori della Città di New York e di appartamenti a canone controllato in tutto lo stato, un proprietario non può sfrattare un locatario per occuparlo personalmente laddove un familiare qualsiasi del locatario abbia almeno 62 anni di età.

4. Un anziano della Città di New York in possesso di un'ordinanza SCRIE in corso di validità non è tenuto al pagamento di alcuna quota dell'aumento dei costi di combustibile per riscaldamento che innalzerebbe l'importo totale del canone di locazione ad oltre 1/3 del reddito familiare disponibile del locatario. Un anziano che presenta richiesta e ottiene la concessione di un'ordinanza SCRIE entro 90 giorni dalla ricezione di una relazione sull'adeguamento dei costi del combustibile per riscaldamento fornita dal proprietario, è retroattivamente esentato dal pagamento di qualsiasi quota dell'adeguamento più recente dei costi del combustibile per riscaldamento che innalzerebbe il canone di locazione totale ad oltre 1/3 del reddito familiare totale disponibile del locatario.
5. Un locatario di almeno 62 anni di età può rescindere il proprio contratto di locazione, senza penalità, per trasferirsi in una struttura di assistenza sanitaria o in un complesso residenziale per anziani. Se l'anziano rescinde il contratto di locazione per trasferirsi in una struttura di assistenza sanitaria o in un complesso residenziale per anziani, il proprietario deve ricevere un preavviso scritto di almeno 30 giorni, accompagnato dalla documentazione di ammissione o di pre-ammissione alla struttura di assistenza sanitaria o al complesso residenziale per anziani.
6. Tutti i beneficiari del programma SCRIE di qualsiasi comune sono esentati da:
 - A. Riduzioni del canone di locazione per conversioni a contatori elettrici individuali (diretti o sotto-contatori) approvate dalla DHCR, come da RCA 2014. Il costo dell'elettricità resta incluso nel canone di locazione fino allo sgombero da parte del beneficiario del programma SCRIE. Al proprietario è tuttavia concessa l'installazione di apparecchiature per la conversione elettrica nell'appartamento durante l'occupazione da parte del beneficiario del programma SCRIE.
 - B. Deregolamentazione dell'appartamento in base al principio del canone elevato per reddito elevato, ai sensi dei Rent Code Amendments of 2014, RCA 2014 (emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014). I proprietari non forniranno a questi locatari l'Income Certification Form (modulo di certificazione dei redditi) e la DHCR non evaderà la Petition for Deregulation (istanza di deregolamentazione) del proprietario.
7. Per ottenere una lettera di verifica dei sussidi di previdenza sociale, è possibile consultare il sito www.socialsecurity.gov/myaccount, creare un account e stampare subito una copia.

Per ulteriori informazioni o per assistenza, contattare la InfoLine locazioni della DHCR oppure chiamare o recarsi all'ufficio locazioni distrettuale o della 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
Zona a sud della 110th St. e oltre

Brooklyn

55 Hanson Place
7° piano
Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza
4° piano
Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 W. 125th Street
5° piano
New York, NY 10027
Zona a nord della 110th St. e oltre

Westchester

75 South Broadway
3° piano
White Plains, NY 10601