

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

N. 24 Major Capital Improvements, MCI (migliori significative allo stabile)

Domande e risposte

Cosa si intende per MCI?

Quando i proprietari apportano migliorie o installano impianti in uno stabile soggetto alle leggi sulla stabilizzazione o al controllo dei canoni di locazione, possono richiedere alla Division of Housing and Community Renewal, DHCR (Divisione per il risanamento immobiliare e comunitario) l'approvazione dell'aumento dei canoni di locazione dei locatari sulla base del costo effettivo e verificato della miglioria apportata o dell'impianto installato. Alcuni esempi di voci soggette a MCI sono caldaie, finestre, impianti elettrici, impianti idraulici e tetti.

Per essere considerata MCI, la miglioria o l'installazione deve:

1. essere ammortizzabile ai sensi dell'Internal Revenue Code (Codice di Diritto tributario), al di là delle riparazioni ordinarie;
2. essere a favore del funzionamento, della conservazione e della manutenzione dello stabile;
3. apportare benefici, in maniera diretta o indiretta, a tutti i locatari; e
4. soddisfare i requisiti esposti nel piano di durata utile contenuto nelle norme sulla locazione applicabili.

Per poter beneficiare di un aumento del canone di locazione, la MCI deve essere una nuova installazione e non una riparazione di apparecchiature o impianti vecchi. Vengono considerate MCI anche alcune procedure, come la "stuccatura" mediante riempimento con malta dei muri di uno stabile. Nella scheda informativa n. 33 della DHCR, "Useful Life Schedule" (Piano di durata utile), viene fornito un elenco parziale delle installazioni ritenute idonee per gli adeguamenti di canone in base a MCI. Tutte le richieste di adeguamento del canone in base a MCI dovranno essere presentate entro due anni dall'installazione.

Qual è la procedura per richiedere una MCI e che tipo di documentazione è necessaria?

Il proprietario dovrà presentare una OWNER'S APPLICATION FOR RENT INCREASE BASED ON MAJOR CAPITAL IMPROVEMENTS (domanda di aumento del canone di locazione in base a migliorie significative allo stabile, modulo RA-79 DHCR) disponibile presso gli Uffici locazioni distrettuali della DHCR o presso l'ufficio principale in Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, NY 11433, oppure sul sito Web DHCR.

I proprietari di piccoli stabili sono invitati a contattare l'unità SBO della DHCR per assistenza tecnica prima della presentazione della domanda. **Tutti i proprietari e l'amministratore di società cooperative/condominiali dovranno leggere attentamente le istruzioni MCI (istruzioni per il modulo RA-79) al momento di compilare la domanda (RA-79) in quanto più dettagliate della presente scheda informativa, che contiene informazioni generali.**

La domanda compilata deve contenere:

1. un elenco dei lavori eseguiti;
2. le certificazioni fornite dal proprietario e dagli appaltatori concernenti il costo e le date di inizio e fine dei lavori;
3. una prova del pagamento;
4. copie di tutte le approvazioni necessarie rilasciate dalle agenzie governative applicabili per i lavori effettuati;
5. una dichiarazione di manutenzione dei servizi e un elenco dei locatari con il rispettivo stato di locazione regolamentata.

In che modo la DHCR evade una domanda di MCI?

1. Quando un proprietario presenta una domanda di MCI, la DHCR ne dà notifica ai locatari e offre loro l'occasione per presentare per iscritto le proprie risposte alla domanda. Viene chiesto loro di fornire un commento sull'installazione o sulle installazioni in questione nel modo più dettagliato possibile. I locatari possono richiedere una proroga dei termini per rispondere alla domanda.
2. Il proprietario può conservare sul posto una copia della domanda e di tutta la documentazione giustificativa perché possa essere esaminata dai locatari. Una copia completa della domanda di MCI e di tutta la documentazione giustificativa sarà comunque sempre a disposizione dei locatari che intendono consultarla previa richiesta scritta presso la DHCR. La DHCR esaminerà la domanda, prenderà in considerazione le risposte dei locatari e potrà richiedere altri documenti se ritenuti necessari.
3. Al termine del processo, la DHCR emetterà un'ordinanza con la quale viene concesso un aumento del canone per l'importo totale richiesto o per un importo parziale o con la quale viene respinta la richiesta. Il proprietario e i locatari riceveranno dalla DHCR notifica dell'importo dell'aumento del canone per vano e i relativi termini e condizioni a mezzo di un'ordinanza scritta. L'aumento del canone è un supplemento permanente al canone di locazione.

La DHCR prende in considerazione le risposte dei locatari che dichiarano difettosa un'installazione?

1. Se l'installazione ha ricevuto l'approvazione richiesta da un'altra agenzia governativa, le risposte dei locatari saranno prese in considerazione, ma potrebbero non determinare un rifiuto della domanda. In tali circostanze, i locatari potrebbero essere invitati a riferire all'agenzia governativa in questione per un'azione appropriata.

Ad esempio: Nella Città di New York, le installazioni di caldaie, impianti idraulici ed elettrici richiedono l'approvazione del Department of Buildings (Dipartimento per l'edilizia).

2. Se l'installazione non ha richiesto l'approvazione di un'altra agenzia governativa, il proprietario può rispondere ai reclami dei locatari presentando una dichiarazione giurata di un architetto o ingegnere indipendente regolarmente iscritto all'albo in cui si certifichi che l'installazione è priva di qualsiasi difetto. I locatari possono confutare la dichiarazione giurata presentando una dichiarazione di almeno il 51% dei reclamanti originari in cui si certifichi che l'installazione è ancora difettosa oppure possono presentare una controdeklarazione giurata di un architetto o ingegnere regolarmente iscritto all'albo. La dichiarazione deve contenere la firma e il timbro professionale in originale dell'architetto o ingegnere, non una copia.

Nel decidere se approvare o respingere la domanda di MCI, la DHCR prenderà in considerazione la dichiarazione rilasciata da almeno il 51% dei reclamanti originari o la controdeklarazione giurata dei locatari. Per poter raggiungere una decisione, la DHCR potrà disporre anche un'ispezione.

Ad esempio: L'installazione di finestre, tetti e porte d'ingresso non richiede l'approvazione di altre agenzie governative.

Come andranno tenuti i registri dei costi per la MCI?

Per accelerare la procedura, i proprietari sono vivamente invitati a pagare con assegno tutti i costi di MCI. Se il pagamento delle spese MCI deducibili viene eseguito in contanti, dovrà essere giustificato da apposita documentazione. Ogni costo MCI dichiarato dovrà essere giustificato da apposita documentazione che dovrà includere almeno uno dei seguenti: assegno o assegni riscossi contemporaneamente al completamento dei lavori, fattura/ricevuta contrassegnata come saldata contemporaneamente al completamento dei lavori, contratto d'appalto firmato, dichiarazione giurata dell'appaltatore indicante che l'installazione è stata completata e che il relativo pagamento è stato saldato.

Ogni volta che si riscontra che un costo dichiarato merita un'ulteriore indagine, la DHCR può richiedere che il proprietario fornisca altri documenti. Laddove la prova non risulti adeguatamente dimostrata, verrà respinta la differenza tra il costo dichiarato e il costo dimostrato.

Se si riscontra che sussiste una partecipazione o un'identità di interessi tra l'appaltatore e il proprietario dello stabile, potrebbe essere richiesta un'ulteriore prova dei costi e dei pagamenti specificamente correlati all'installazione.

Le violazioni influiranno sulla concessione di una MCI?

La DHCR potrà respingere la domanda, integralmente o parzialmente, se il proprietario non provvederà alla manutenzione di tutti i servizi richiesti o se persistono attuali violazioni immediatamente pericolose in base a qualsiasi legge municipale, di contea, statale o federale relativa alla manutenzione di tali servizi. Potranno essere esentate determinate violazioni causate dai locatari. Non verrà approvato alcun aumento del canone in base a MCI se è in corso un'indagine per molestie da parte della DHCR nello stabile o se è in vigore un'ordinanza di riduzione del canone per tutto lo stabile emessa dalla DHCR sulla base di una riduzione dei servizi. La DHCR accelererà qualsiasi domanda di ripristino del canone presentata dal proprietario. Il locatario, per il cui appartamento è in vigore un'ordinanza individuale di riduzione del canone sulla base di una riduzione dei servizi, sarà esentato dall'aumento del canone in base a MCI finché il canone non sarà ripristinato dalla DHCR.

Può un proprietario ottenere una MCI se ha già ricevuto uno sgravio fiscale J-51 dalla Città di New York?

Sì. Tuttavia, se il proprietario degli appartamenti nella Città di New York riceve uno sgravio fiscale (J-51) per la MCI, l'aumento del canone sarà ridotto di una parte del valore dello sgravio. Il canone di locazione è temporaneamente ridotto nel corso della procedura di MCI oppure in una data successiva durante il Tax Abatement Modification Proceeding (procedimento di modifica dello sgravio fiscale). Il canone viene ripristinato al termine del periodo di sgravio ai sensi dell'ordinanza di ripristino emessa dalla DHCR, nel caso di appartamenti a canone controllato, e di un avviso depositato dal proprietario, nel caso di appartamenti a canone stabilizzato.

In quale misura è possibile riscuotere un aumento di canone in base a MCI?

Nel caso di appartamenti a canone stabilizzato, l'aumento di canone esigibile in un anno non può superare il 6% del canone, per un locatario nella Città di New York, e il 15% del canone, per un locatario al di fuori della Città di New York, in vigore al momento in cui è stata depositata la domanda.

Nel caso di tutti gli appartamenti a canone controllato, l'aumento del canone esigibile in un anno non può superare il 15% del canone del locatario alla data di emissione dell'ordinanza.

Nel caso degli appartamenti a canone stabilizzato, esiste un aumento potenziale permanente e un aumento retroattivo temporaneo. L'aumento potenziale permanente, che diventa parte del canone legittimo, è esigibile per primo. I pagamenti retroattivi sono quegli importi dovuti tra la data di entrata in vigore e la data di emissione dell'ordinanza della DHCR che concede la MCI. Si applicano solo ai locatari con canone stabilizzato e rappresentano un aumento temporaneo. Nel caso di appartamenti a canone controllato, non esiste alcuna quota retroattiva.

Un anziano in possesso di Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE (valida esenzione dall'aumento del canone di locazione per anziani), o un disabile in possesso di una Disability Rent Increase Exemption, DRIE (valida esenzione dall'aumento del canone di locazione per disabilità), è esente dal pagamento di qualsiasi porzione dell'adeguamento per MCI che innalzerebbe il canone totale ad oltre 1/3 del proprio reddito totale disponibile. Entrambi i locatari SCRIE e DRIE dovranno tuttavia versare l'aumento del deposito cauzionale risultante dall'aumento del canone in base a MCI.

In che modo l'aumento in base a MCI influisce sui contratti per immobili liberi e su quelli di rinnovo?

Se un appartamento è libero o diventa libero mentre è in corso di approvazione una domanda di MCI, il proprietario dovrà informare l'eventuale locatario entrante che il canone di locazione subirà un aumento in caso di approvazione di tale domanda. L'omessa indicazione in anticipo dell'aumento del canone nel contratto per immobili liberi comporterà la mancata approvazione dell'aumento in base a MCI per l'appartamento finché non sarà rinnovato il contratto. Se un proprietario addebita l'aumento del canone senza darne comunicazione in maniera appropriata, rischia penali per canone eccessivo.

Di seguito viene suggerita una clausola del contratto per immobili liberi che informi in maniera soddisfacente un locatario entrante di una domanda di MCI in corso di approvazione: "Presso la DHCR è stata depositata la domanda per un aumento del canone di locazione in base alle seguenti migliorie significative allo stabile: _____, N. pratica _____. Nel caso in cui la DHCR emetta un'ordinanza che concede l'aumento del canone, il canone indicato nel presente contratto subirà un aumento."

Se la DHCR approva una domanda di aumento del canone sulla base di una MCI, il proprietario potrà adeguare il canone nel corso di un contratto esistente soltanto se il contratto contiene una clausola che lo autorizzi specificamente a farlo. Una clausola di contratto soddisfacente potrebbe essere la seguente: "Il canone di locazione stabilito nel presente contratto potrà subire un aumento o una riduzione sulla base di un'ordinanza della DHCR o del Rent Guidelines Board (Comitato per le linee guida sulle locazioni).

In che modo i Rent Code Amendments, RCA (emendamenti alle norme sulle locazioni) del 2014 hanno influito sull'evasione delle pratiche di MCI e sugli aumenti del canone?

- La DHCR non è più autorizzata a concedere aumenti del canone in base a MCI per gli impianti installati in conversioni da contatori principali a individuali (diretti o sotto-contatori).
- La DHCR avvierà una propria ricerca di violazioni immediatamente "pericolose" in uno stabile alla presentazione di una domanda di MCI. Se vengono rilevate queste violazioni, la domanda verrà respinta e potrà essere ripresentata entro 60 giorni con una relativa sospensione del requisito per la presentazione della domanda entro 2 anni dal completamento dei lavori.
- Un proprietario non potrà esigere la porzione di un aumento del canone in base a MCI (permanente o temporaneo) di cui è prevista la riscossione dopo la data di entrata in vigore di una Rent Reduction Order (ordinanza di riduzione del canone) della DHCR. Tale porzione diventerà esigibile, solo in prospettiva, a partire dalla data di entrata in vigore della Rent Restoration Order (ordinanza di ripristino del canone) della DHCR.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code (Norme sulla stabilizzazione dei canoni di locazione per la Città di New York), paragrafo 2522.4

Tenant Protection Regulations (Norme a tutela dei locatari), paragrafo 2502.4

New York City Rent and Eviction Regulations (Norme sulle locazioni e gli sfratti nella Città di New York), paragrafo 2202.4

New York State Rent and Eviction Regulations (Norme sulle locazioni e gli sfratti nello Stato di New York), paragrafo 2102.3

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
2° piano
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434