

SCHEDA INFORMATIVA



Governatore Andrew M. Cuomo

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

N. 26 Guida all'aumento del canone di locazione per gli immobili con contratto ad equo canone nella città di New York

Un locatario che risieda in un immobile con contratto di equo canone oppure in un * **immobile sul libero mercato/non regolamentato** con precedente contratto di equo canone, potrà richiedere alla Division of Housing and Community Renewal (DHCR) un elenco stampato delle locazioni precedenti dell'immobile. Tale stampa conterrà lo stato dell'immobile ed i canoni registrati dal proprietario dello stabile presso DHCR.

Il locatario potrà esaminare l'elenco stampato e la presente scheda informativa per determinare se i precedenti aumenti del canone fossero legittimi e/o se l'immobile con precedente contratto con equo canone sia stato correttamente deregolamentato. Qualora il locatario ritenga che il canone stabilito o la deregolamentazione dell'immobile non fossero legittimi, dovrà discuterne con il proprietario dello stabile. Qualora il locatario non sia in grado di risolvere la questione con quest'ultimo, potrà inoltrare un reclamo per canone eccessivo al DHCR.

Nell'esaminare l'elenco, il locatario potrà notare la registrazione di due canoni per anno, un canone legale e un "canone preferenziale" più basso. Un canone preferenziale è un canone di locazione in base al quale un proprietario accetta di riscuotere un importo inferiore al canone legale regolamentato che avrebbe potuto riscuotere normalmente. In generale, le norme esistenti stabiliscono che la DHCR limiti la consultazione di tutti i canoni registrati ai quattro anni che precedono la data del reclamo. Tuttavia, gli Emendamenti alle norme sulle locazioni del 2014 stabiliscono che quando un proprietario dichiara "preferenziale" il canone in riscossione, la DHCR esamini il contratto e tutte le locazioni immediatamente precedenti il canone preferenziale, anche se superiori a 4 anni, per assicurare che il canone "legale" più elevato venga calcolato correttamente e sia lecito. Consultare la Scheda informativa n. 40.

L'elenco stampato delle locazioni precedenti dell'immobile ed il modulo di reclamo per canone eccessivo possono essere richiesti online su www.nyshcr.org, telefonicamente al 718-739-6400 o di persona presso l'ufficio locazioni distrettuale.

* **La deregolamentazione dell'immobile a canone elevato può avvenire come segue:**

Deregolamentazione dell'immobile a canone elevato libero

Qualora un locatario si trasferisca in un appartamento libero e il canone di locazione abbia lecitamente raggiunto la soglia di canone prevista per la deregolamentazione (Deregulation Rent Threshold, DRT), l'appartamento avrà i requisiti per la deregolamentazione permanente dell'immobile a canone elevato libero. Gli emendamenti introdotti nel 2014 alla normativa sulle locazioni (RCA 2014) dispongono che il proprietario fornisca due documenti al primo locatario deregolamentato. Il primo è un avviso redatto dalla DHCR (HRVD-N) in cui vengono fornite in dettaglio informazioni sul canone di locazione precedente e sulle modalità di calcolo del nuovo canone. Il secondo è un registro annuale dell'appartamento a cura della DHCR, in cui è riportato lo stato dell'appartamento come permanentemente esentato e deve essere presentato il 1° aprile successivo alla deregolamentazione. Con questi documenti, il locatario viene informato del suo diritto a presentare un reclamo formale alla DHCR al fine di mettere in discussione il canone di locazione e lo stato di deregolamentazione dell'immobile.

Deregolamentazione canoni elevati per redditi elevati

All'atto della richiesta e dell'emissione di un'ordinanza della DHCR, gli immobili con un canone di locazione mensile legalmente regolamentato o con un canone massimo pari alla soglia DRT, occupati da individui il cui reddito lordo complessivo federale annuale rettificato, così come denunciato nelle dichiarazioni dei redditi all'Agenzia delle Entrate dello Stato di New York, superi \$200.000 in ognuno dei due precedenti anni di calendario, potranno essere deregolamentati in maniera permanente (cfr. Scheda Informativa n. 36).

Qui di seguito quattro (4) modalità comuni che i proprietari possono adottare per adeguare i canoni di locazione:

1. Aumenti del canone di locazione per immobili liberi

Quando una persona entra in un immobile con contratto di locazione con equo canone per la prima volta, il proprietario ed il locatario firmano un **contratto di locazione di immobile libero**.

- Il nuovo locatario (o locatario dell'immobile libero) deve poter scegliere tra un contratto di locazione per uno o due anni. Solitamente il canone che il proprietario richiede per la locazione di un immobile libero non può superare l'ultimo canone legalmente regolamentato più gli aumenti applicabili per un immobile libero. Conformemente al Rent Act del 2011, a far data dal 24 giugno 2011, i proprietari possono applicare ed esigere al massimo un (1) aumento per anno di calendario (dall'1 gennaio al 31 dicembre). E' possibile aumentare il canone di locazione anche per legittime miglierie all'appartamento e / o significative miglierie all'immobile.
- Insieme al contratto di locazione, il locatario dovrebbe ricevere una Clausola aggiuntiva sui diritti associati all'equo canone, che illustri il calcolo del canone di locazione ed indichi i legittimi aumenti. La Clausola aggiuntiva è stata rivista sostanzialmente alla luce degli RCA 2014 per includere i requisiti di comunicazione estesi e l'informativa ai locatari concernente le miglierie al singolo appartamento (Individual Apartment Improvements, IAI) e i relativi calcoli per l'aumento del canone.
- In base agli RCA 2014, gli aumenti del canone di locazione per immobili liberi non possono essere riscossi se è in vigore un'ordinanza della DHCR che ne riduce il canone per riduzione dei servizi. Copie di queste ordinanze possono essere ottenute presentando una richiesta di accesso ai registri pubblici (modulo FOIL-1).

Per i contratti di locazione per un immobile libero a partire da

	--Periodo di locazione--	
	1 anno*	2 anni*
1/10/12 - 30/9/13	18,00%	20%
1/10/13 - 30/9/14	16,25%	20%
1/10/14 - 30/9/15	18,25%	20%
1/10/15 - 30/9/16	18,00%	20%
1/10/16 - 30/9/17	18,00%	20%

* La Rent Act del 2015 stabilisce che se un locatario di immobile libero pagava un canone preferenziale, l'aumento del canone di locazione per immobili liberi applicabile al canone legale del locatario sar à limitato al 5% se l'ultimo contratto di immobile libero 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 pi ù anni prima.

Per ulteriori informazioni sui canoni preferenziali, consultare la Scheda informativa n. 40.

Altri aumenti legittimi del canone di locazione

- Se il proprietario non ha applicato un aumento permanente sull'immobile libero, negli otto anni precedenti al nuovo contratto di locazione, oltre agli aumenti percentuali indicati precedentemente, questi avrà diritto ad esigere un ulteriore aumento per immobile libero pari allo 0,6 per cento moltiplicato per il numero di anni a partire dall'ultimo aumento permanente.
- Se il precedente canone legale mensile era inferiore a \$300,00, oltre agli aumenti per immobile libero indicati precedentemente, il proprietario avrà diritto anche ad esigere un ulteriore aumento mensile di \$100,00.
- Se il precedente canone legale mensile era compreso tra \$300,00 e \$500,00, il proprietario avrà diritto ad esigere un aumento pari alla somma degli aumenti precedentemente indicati, ma non inferiore a \$100,00 mensili.
- Qualora il proprietario apporti migliorie all'immobile mentre questo è libero, egli avrà anche diritto ad applicare un aumento del canone di locazione pari a $1/40^{\circ}$ o $1/60^{\circ}$ del valore della miglioria (cfr. pagina 6 per ulteriori dettagli). Tale aumento, o aumento per miglioria dell'appartamento (IAI), si somma al canone di locazione dopo aver aggiunto gli aumenti precedentemente indicati.

Esempio

Il seguente esempio illustra l'applicazione di alcune delle suddette regole. Il locatario A ha versato un aumento sul canone di locazione al momento in cui è entrato nella sua nuova abitazione, ha vissuto nell'appartamento per dieci anni e l'ultimo canone mensile legale è stato di \$800,00. Il locatario B è entrato nell'appartamento con un contratto di locazione per immobile libero della durata di due anni a partire dal 1° luglio 2016. Il proprietario può richiedere al locatario B un canone mensile per immobile libero di \$1.008,00 calcolato come segue:

$\$800$ (precedente canone di locazione legale regolamentato) + $\$160,00$ ($\$800 \times 20\%$) + $\$48,00$ ($\$800 \times 0,6\% \times 10$ anni) = $\$1.008,00$

2a. Canoni di locazione di recente applicati sui rinnovi dal comitato per le linee guida sulle locazioni della città di New York.

Quando un locatario firma un rinnovo del contratto di locazione, l'adeguamento del canone sarà solo per uno o due anni di locazione. Se tuttavia il proprietario riscuote un canone preferenziale e continua a proporlo al rinnovo, potrà aumentarlo in base all'adeguamento proposto dal Comitato per le linee guida sulle locazioni della Città di New York o a qualsiasi importo che non porti il canone preferenziale a superare il nuovo canone legale regolamentato calcolato in base all'aumento.

Per rinnovi a partire da	-- Periodo di locazione --			
	1 anno		2 anni	
	Riscaldamento fornito dal proprietario	Riscaldamento pagato dal locatario	Riscaldamento fornito dal proprietario	Riscaldamento pagato dal locatario
1/10/12 - 30/9/13	MAGGIORE DI 2% o \$20	MAGGIORE DI 2% o \$20	MAGGIORE DI 4% o \$40	MAGGIORE DI 4% o \$40
1/10/13 - 30/9/14	4%	4%	7,75%	7,75%
1/10/14 - 30/9/15	1%	1%	2,75%	2,75%
1/10/15 - 30/9/16	0%	0%	2%	2%
1/10/16 - 30/9/17	0%	0%	2%	2%

Esempio di calcolo del canone di locazione rinnovato per un contratto in scadenza il 30 settembre 2010:

Canone di locazione al 30 settembre 2016 = \$900

Il locatario A ha risieduto nell'appartamento in oggetto per sette anni e sceglie un rinnovo contrattuale di due anni a partire dall'1/10/16. Il proprietario può richiedere fino a \$918,00 mensili così calcolati:

$\$900$ (canone di locazione legale precedente) + $\$18,00$ ($\$900 \times 2\%$) = $\$918,00$

2b. Rinnovo locazioni garage

Tutti gli importi fissi in dollari precedentemente citati **NON** si applicano al rinnovo dei contratti di locazione di garage o aree di parcheggio, che vengono imputati separatamente ai locatari con canoni stabilizzati. In queste circostanze gli aumenti dei canoni sono limitati alle percentuali applicabili previste dalle linee guida per quel periodo.

3. Aumenti per miglorie significative all'immobile ("MCI") approvate dal DHCR.

Laddove un proprietario apporti miglorie a tutto lo stabile, come ad esempio l'installazione di una nuova caldaia, il proprietario potrà applicare ad ogni locatario con contratto con equo canone nello stabile un aumento del canone, in base alle miglorie apportate (MCI). Tale aumento non potrà essere applicato fino a quando il DHCR non emetta un'ordinanza che autorizzi l'addebito e definisca l'importo. L'aumento per l'MCI avviene in base al numero di vani e diviene una parte permanente del canone legale regolamentato, ai fini dell'applicazione di futuri aumenti sul canone. La Rent Act del 2015 dispone che la DHCR calcoli l'aumento del canone in base a un periodo di ammortamento di otto anni per gli stabili fino a 35 appartamenti e ad un periodo di nove anni per gli stabili con più di 35 appartamenti. Esiste un limite del 6 per cento all'aumento che può essere riscosso annualmente. (Cfr. **Scheda informativa n. 24**, "Migliorie significative all'immobile (MCI)", per maggiori informazioni.) Gli RCA 2014 stabiliscono che la parte di un aumento di canone per MCI, di cui è prevista la riscossione dopo la data di pubblicazione di un'ordinanza di riduzione del canone della DHCR, non possa essere riscossa. Diventerà riscuotibile alla data di entrata in vigore di un'ordinanza di ripristino del canone della DHCR.

Qualora un appartamento sia, o si renda libero, quando è ancora aperta una richiesta al DHCR per un aumento del canone per MCI, il proprietario deve comunicare ad eventuali locatari futuri la richiesta effettuata e che il canone subirà un aumento, in caso di approvazione della richiesta MCI. La mancata comunicazione anticipata dell'aumento del canone di locazione sull'appartamento libero determinerà una mancata approvazione dell'aumento MCI per il periodo del contratto di locazione di tale appartamento. Qualora il proprietario richieda tali aumenti senza darne comunicazione, questi saranno tenuti al pagamento di penali.

Qui di seguito un esempio di una soddisfacente clausola di notifica di MCI su un immobile libero in locazione: "È stato richiesto al DHCR, con Numero di registrazione _____, un aumento sul canone di locazione per miglorie significative all'immobile, per aver effettuato le seguenti opere _____. Qualora il DHCR rilasci un'ordinanza che conceda l'aumento del canone di locazione, il canone previsto nel presente contratto di locazione sarà proporzionalmente incrementato".

4. Aumento del canone di locazione per migliorie sul singolo appartamento (“IAI”).

Qualora il proprietario installi una nuova apparecchiatura o apporti migliorie ad un appartamento, questi potrà aumentare il canone di locazione di 1/40 °o 1/60 °dei costi. In un appartamento occupato, il proprietario deve innanzitutto ottenere il consenso scritto del locatario per apportare l’aumento, prima di poterlo applicare e riscuotere. In un appartamento libero, non è richiesto il consenso del locatario.

Conformemente alla Rent Act del 2011, in vigore dal 24 settembre 2011, negli stabili con oltre 35 appartamenti il proprietario può riscuotere un aumento permanente sul canone di locazione pari ad 1/60 °dei costi per le migliorie sul singolo appartamento (IAI). Negli stabili con 35 appartamenti o meno, il proprietario può riscuotere un aumento permanente sul canone di locazione pari ad 1/40 °dei costi per le migliorie sul singolo appartamento (IAI), come precedentemente autorizzato.

Ad esempio se si installa una nuova lavastoviglie in un appartamento libero all’interno di uno stabile con 100 unit abitative ed il costo è pari a \$900, il canone può essere aumentato di \$15 (1/60 °di \$900). La stessa attività in uno stabile da 20 unit abitative determinerebbe un aumento del canone di locazione di \$22,50 (1/40 °di \$900). Se applicato su un immobile libero, l’aumento viene aggiunto al canone legittimo dopo aver applicato l’aumento legittimo per un appartamento libero e non prima (Cfr. Scheda informativa n. 12 per ulteriori informazioni).

Gli RCA 2014 richiedono una maggiore trasparenza e accessibilità alla documentazione giustificativa riguardante gli aumenti di canone per IAI. La Clausola aggiuntiva ai contratti di locazione della DHCR (RA-LR1) e la Notifica di deregolamentazione dell’appartamento a seguito di un canone elevato per immobile libero (HRVD-N) dispongono che i proprietari forniscano una descrizione dettagliata riguardo ai costi per IAI; la Clausola aggiuntiva offre ai locatari anche l’opportunità di richiedere al proprietario una documentazione giustificativa più dettagliata in una maniera prescritta dalla legge. Inoltre dispone che un aumento di canone per IAI non possa essere riscosso se la sua riscossione ha avuto inizio dopo la data di entrata in vigore di un’ordinanza di riduzione del canone della DHCR. Diventerà riscuotibile alla data di entrata in vigore di un’ordinanza di ripristino del canone della DHCR. (Cfr. Schede Informative n. 2, n. 12, n. 35 e n. 36.)

Nota: Nel caso dei **solli appartamenti occupati a canone controllato**, prima di aumentare il canone il proprietario dovrà presentare alla DHCR una comunicazione di aumento del canone in base ad aumenti, nuove forniture di mobili o apparecchiature o ritinteggiatura con relativo consenso del locatario (Owner’s Notice of Rent Increase Based on Increases/New Furnishings/Equipment/Painting; and Tenant’s Statement of Consent, modulo RN-79b).

Deposito cauzionale

L’importo del deposito cauzionale esigibile dal proprietario è solitamente limitato ad una mensilità. Tuttavia, nel caso in cui il locatario abbia versato un deposito cauzionale superiore nel momento in cui l’appartamento è stato sottoposto a regime di equo canone, e da allora è stato costantemente occupato, tale deposito cauzionale continuerà ad essere valido fino ai 65 anni di età del locatario, ovvero fino a quando questi non inizi a percepire una pensione previdenziale per disabilità o una previdenza integrativa. Al successivo locatario con contratto con equo canone che occuperà l’appartamento non si potrà richiedere più di una mensilità come deposito cauzionale.

Quando il contratto viene rinnovato con un canone superiore, o il canone viene legittimamente aumentato durante il periodo contrattuale, il proprietario potrà esigere dal locatario un importo per allineare il deposito cauzionale al nuovo canone di locazione mensile. Se, dopo che il locatario avrà liberato l’appartamento, questi sarà in disaccordo col proprietario sul pagamento degli interessi o sulla restituzione del deposito cauzionale e tale disaccordo non venga risolto tra loro, il locatario potrà rivolgersi all’Ufficio del Procuratore Generale dello Stato di New York per le frodi ai consumatori e la loro tutela per avviare un procedimento presso il tribunale competente (solitamente il tribunale per le controversie di modesta entità).

Fonti:

Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafo 2522.4 (a)

Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafi 2522.8 (a)

Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, Paragrafi 2525.4

Materiale di riferimento:

Scheda Informativa n. 24, Domande e risposte riguardanti le migliorie significative allo stabile (MCI)

Scheda Informativa n. 40, Canoni preferenziali

Bollettino operativo 2016-1, Migliorie all'appartamento individuale

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

Lower Manhattan

25 Beaver Street

5th Floor

New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place

7th Floor

Brooklyn, NY 11217

Bronx

1 Fordham Plaza

4th Floor

Bronx, NY 10458

Upper Manhattan

163 West 125th Street

5th Floor

New York, NY 10027