SCHEDA INFORMATIVA

Andrew M. Cuomo, Governatore

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

N. 30 Diritti di successione

Nel caso degli appartamenti a canone stabilizzato e a canone controllato di tutto lo New York State, un "familare" del locatario può avere diritto a un contratto di rinnovo a canone stabilizzato o alla tutela dallo sfratto per un appartamento a canone controllato quando il locatario muore o lascia in maniera definitiva l'appartamento. Per una descrizione dettagliata di "familiare", fare riferimento alla parte "Familiare - Definizione" di questa Scheda informativa.

Un familiare ha diritto a un contratto di rinnovo o alla tutela dallo sfratto se conviveva come residente principale con il locatario nell'appartamento nei due (2) anni immediatamente precedenti alla morte, o all'allontanamento definitivo dall'appartamento, del locatario. Il familiare può inoltre avere diritto a un contratto di rinnovo o alla tutela dallo sfratto se conviveva con il locatario sin dall'inizio della locazione o dall'inizio della relazione. Se il familiare che prova a imporre i diritti di successione è una persona anziana o disabile, il periodo minimo di coabitazione viene ridotto a un (1) anno.

Il primo familiare a imporre i diritti di successione alla data del o dopo il 20 giugno 1997 non è tenuto a versare al proprietario l'aumento del canone per immobile libero (vedere Esempio n. 1).

Tuttavia, il proprietario avrà diritto a riscuotere l'aumento del canone per immobile libero dal familiare successivo, detto secondo successore, che ha diritto a ricevere un contratto di rinnovo o a mantenere il possesso **(vedere Esempio n. 2).** L'aumento del canone per immobile libero del secondo successore si applica anche agli appartamenti a canone controllato **(vedere Esempio n. 4).** Una volta che l'aumento del canone per immobile libero è applicato al familiare secondo successore, si crea nuovamente una situazione di successione **(vedere Esempio n. 3).**

Esempi

Esempio n. 1

Il locatario A ha liberato un appartamento a canone stabilizzato il 1° agosto 2006 versando un canone legale di $800 in base a un contratto in scadenza il 31 gennaio 2007. Il familiare B, che ha vissuto con A come residente principale dell'appartamento per tre anni, ha diritto a ricevere un contratto di rinnovo per l'appartamento con decorrenza 1° febbraio 2007 senza versare al proprietario alcun aumento di canone per immobile libero. B ha firmato, esclusivamente a suo nome, un contratto di rinnovo di due anni con decorrenza 1° febbraio 2007 con un aumento di canone del 7,25%, e il canone è diventato di $858 ($800 + $58 (7,25% di $800)).

Esempio n. 2

Proseguendo dall'Esempio n. 1, il familiare C ha iniziato a vivere con A e B subito prima che A andasse via e ha continuato a vivere con B. Se B lasciasse l'appartamento dopo due anni e C avesse diritto a ricevere un contratto di locazione con decorrenza 1° febbraio 2009 a nome di C per le regole di successione, C sarebbe tenuto a versare al proprietario l'aumento di canone per immobile libero. Se C optasse per un contratto di due anni, il canone legale aumenterebbe del 20% a $1029,60 ($858 + $171,60 (20% di $858)).

Esempio n. 3

Proseguendo dall'Esempio n. 2, se C liberasse l'appartamento e il familiare D avesse diritto a un contratto di rinnovo come successore, D non dovrebbe versare un aumento di canone per immobile libero in quanto è ora il primo locatario a succedere a C, che aveva ricevuto un aumento di canone per immobile libero.

Esempio n. 4

Il 1° giugno 2000, in un appartamento soggetto a canone controllato, il locatario A, il cui canone era di $550, muore. Il figlio, il familiare B, per le regole di successione, continua ad occupare l'appartamento con un canone di $550. Se B liberasse in maniera definitiva l'appartamento il 1° ottobre 2011 e il familiare C accampasse diritti di successione sull'appartamento, il canone di $550 subirebbe un aumento di $242 (44%) arrivando al nuovo canone di $792. Questo aumento è la somma dell'indennità per immobile libero del 20% (20% x $550 = $110) e l'indennità di longevità per immobile libero del 24% (40 anni dall'ultimo aumento di canone per immobile libero x 0,6% x $550 = $132). L'appartamento continuerebbe ad essere a canone controllato.

Familiare - Definizione

Per "familiare" si intendono il coniuge, il figlio, la figlia, il figliastro, la figliastra, il padre, la madre, il patrigno, la matrigna, il fratello, la sorella, il nonno, la nonna, il nipote, la nipote, il suocero, la suocera, il genero o la nuora del locatario o del locatario permanente.

Nella definizione di "familiare" può essere inclusa anche qualsiasi altra persona convivente come residente principale nella sistemazione abitativa con il locatario o con il locatario permanente, che sia in grado di dimostrare un impegno e un'interdipendenza da un punto di vista emotivo e finanziario tra tale persona e il locatario.

Per determinare l'esistenza di un impegno e un'interdipendenza da un punto di vista emotivo e finanziario tra il locatario e tali altri occupanti vengono presi in considerazione i seguenti fattori:

a) longevità della relazione;

b) condivisione o affidamento reciproco per il pagamento delle spese familiari o del nucleo convivente e/o di altre necessità di vita comuni;

c) commistione di finanze come evidenziato, tra le altre cose, dalla titolarità condivisa di conti bancari, beni mobili e immobili, carte di credito e obbligazioni debitorie, condivisione di un budget familiare a scopo di riscossione di sussidi governativi, etc.;

d) coinvolgimento in attività di tipo familiare attraverso la partecipazione congiunta a eventi, festività e celebrazioni per la famiglia, attività sociali e ricreative, etc.;

e) formalizzazione di obblighi legali, intenzioni e responsabilità reciproche attraverso mezzi quali volontà testamentarie, indicazione reciproca quale esecutore e/o beneficiario, concessione reciproca di procura e/o conferimento reciproco dell'autorità per assumere decisioni di natura sanitaria a nome dell'altro, stipula di un contratto di rapporti personali, dichiarazione di convivenza domestica, oppure funzione di beneficiario rappresentante a scopo di riscossione di sussidi pubblici, etc.;

f) presentazione come familiare ad altri familiari, amici, membri della comunità o istituzioni religiose, o alla società in generale, attraverso le proprie parole o azioni;

g) svolgimento regolare delle funzioni familiari, come la cura della reciproche famiglie allargate e/o l'affidamento reciproco quotidiano per i servizi familiari;

h) coinvolgimento in qualsiasi altro schema di comportamento, accordo o altra azione che evidenzi l'intenzione di creare una relazione emotivamente impegnata di lungo termine.

La determinazione non è limitata a un solo fattore e in nessun caso sarà richiesta o presa in considerazione la prova di una relazione sessuale tra tali persone.

Il termine "locatario" si riferisce a qualsiasi persona indicata in un contratto di locazione o affitto che è obbligata al pagamento di un canone per l'uso della sistemazione abitativa.

Il termine "locatario permanente" si riferisce ai soggetti che risiedono in maniera continuativa come residenza principale in sistemazioni abitative situate in alberghi per un periodo di almeno sei mesi, o ad un locatario che occupa una camera di albergo ai sensi di o in virtù di un contratto di locazione.

Persona disabile

Per "persona disabile" si definisce una persona in possesso di una menomazione risultante da cause anatomiche, fisiologiche o psicologiche diverse dalla dipendenza dall'alcol, dal gioco d'azzardo o da qualsiasi sostanza controllata, che sono dimostrabili da tecniche diagnostiche cliniche e di laboratorio medicalmente accettabili e che sostanzialmente limitano uno o più attività vitali principali di tale persona.

Persona anziana

Per "persona anziana" si definisce una persona di almeno sessantadue anni di età.

Requisiti minimi di residenza

I periodi minimi di residenza obbligatoria non saranno considerati interrotti da nessun intervallo durante cui il "familiare" si trasferisce temporaneamente perché:

a) impegnato nel servizio militare;

b) iscritto come studente a tempo pieno;

c) non residente nella sistemazione abitativa in seguito a un'ordinanza giudiziaria che non implica alcun termine o disposizione del contratto di locazione e non implica nessuna delle motivazioni specificate nella Real Property Actions and Proceedings Law (legge sulle azioni e i procedimenti legali in campo immobiliare);

d) occupato in un lavoro che richiede il trasferimento temporaneo dalla sistemazione abitativa;

e) ospedalizzato per cure mediche; oppure

f) sussistono altri motivi ragionevoli che saranno determinati dalla DHCR alla presentazione della domanda da parte di tale persona.

Nella Notice To Owner Of Family Members Residing With The Named Tenant In The Apartment Who May Be Entitled To Succession Rights/Protection From Eviction (Comunicazione al proprietario dei familiari conviventi con il locatario indicato nell'appartamento e che possono beneficiare di diritti di successione/tutela dallo sfratto, modulo RA-23.5 DHCR), modulo RA-23.5 DHCR), il locatario può comunicare in qualsiasi momento al proprietario i nomi di tutte le persone (diverse dal locatario) che risiedono nell'appartamento. Oppure, il proprietario può richiedere in qualsiasi momento, ma non più di una volta ogni dodici mesi, al locatario i nomi di tutti queste persone.

Insieme ai nomi, dovranno essere fornite anche le seguenti informazioni riguardanti tali persone:

a) se la persona è un familiare secondo la definizione fornita in precedenza;

b) se la persona può avere diritto ad essere indicata come locatario in un contratto di rinnovo o avere diritto alla tutela dallo sfratto una volta trascorso il periodo minimo applicabile di residenza obbligatoria;

c) la data di inizio della residenza principale di tale persona con il locatario; e

d) se la persona è anziana o disabile secondo la definizione fornita in precedenza.

Fonti:

New York City Rent Stabilization Code (Norme sulla stabilizzazione dei canoni di locazione per la Città di New York), paragrafo 2523.5

Tenant Protection Regulations (Norme a tutela dei locatari), paragrafo 2503.5

New York City Rent and Eviction Regulations (Norme sulle locazioni e gli sfratti nella Città di New York), paragrafo 2202.25

New York State Rent and Eviction Regulations (Norme sulle locazioni e gli sfratti nello Stato di New York), paragrafo 2102.8

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
Zona a sud della 110th St. e oltre

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
Zona a nord della 110th St. e oltre

Westchester County
75 South Broadway
White Plains, NY 10601