# SCHEDA INFORMATIVA

**Governatore Andrew M. Cuomo**

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

## N. 40 Canoni preferenziali

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.

I proprietari possono decidere di estinguere il canone preferenziale e passare alla riscossione del canone legale regolamentato più elevato al rinnovo del contratto o nel momento in cui il locatario lascia permanentemente l'appartamento **(vedere Esempio n. 1)**. Le leggi in materia di locazioni, tuttavia, impongono una condizione al diritto del proprietario di riscuotere il canone legale regolamentato richiesto. Il canone legale regolamentato dovrà essere indicato nel contratto di locazione di immobile libero o nel contratto di rinnovo con il quale è stato riscosso inizialmente il canone preferenziale. Inoltre, la DHCR consiglia di indicare il canone legale in tutti i successivi rinnovi di contratto. La registrazione del canone legale regolamentato con la DHCR di per sé non definisce il canone legale regolamentato da utilizzare in futuro **(vedere Esempio n. 2)**.

I termini del contratto stesso, inoltre, potrebbero influire sul diritto del proprietario di estinguere un canone preferenziale. Se l'accordo del contratto di locazione contiene una clausola secondo cui il canone preferenziale proseguirà per la durata della locazione, non solo per la durata specifica del contratto, allora il canone preferenziale non potrà essere estinto per tale locazione **(vedere Esempio n. 3)**. Il canone preferenziale continuerà a costituire la base per gli aumenti futuri di canone. Tuttavia, se il contratto è tacito e non contiene alcuna clausola che chiarisce se il canone preferenziale è da intendersi per la "durata del contratto" o per "l'intera durata della locazione", allora il proprietario potrà estinguere il canone preferenziale all'atto del rinnovo del contratto **(vedere Esempio n. 4)**.

Poiché l'agenzia ha rilevato che un proprietario può pretendere solo una penale per ritardo non superiore al 5% del canone riscosso e pagato e poiché i canoni preferenziali non possono essere estinti nel corso della durata del contratto, l'agenzia non consentirà ad un proprietario di imporre in un contratto a canone stabilizzato una clausola che gli permetta di estinguere un canone preferenziale o scontato nel caso in cui il locatario non riesca a pagare detti canoni entro un determinato giorno del mese. L'agenzia inoltre vieta l'utilizzo di qualsiasi altra clausola di contratto che condizioni il pagamento di un canone scontato in base ad un'azione svolta dal locatario, ad esempio il pagamento del canone in modalità elettronica. La riscossione di canoni più elevati da parte del proprietario in base a queste clausole può essere contestata dal locatario in un reclamo per pagamento eccessivo di canone alla DHCR oppure può essere esaminata da un tribunale della giurisdizione competente. La DHCR può inoltre ordinare la rimozione di questo tipo di clausola da un contratto se il locatario presenta un reclamo pertinente.

Normalmente, non verranno prese in esame tutte le locazioni registrate prima dei 4 anni precedenti la data di presentazione di un reclamo per canone eccessivo. Tuttavia, gli Emendamenti alle norme sulle locazioni (Rate Code Amendments) del 2014 stabiliscono che quando un proprietario dichiara "preferenziale" il canone in riscossione, la DHCR esaminerà il contratto e tutte le locazioni immediatamente precedenti il canone preferenziale, anche se superiori a 4 anni, per assicurare che venga calcolato correttamente il canone "legale" più elevato.

La Rent Act del 2015 ha modificato l'indennità per immobile libero che un proprietario poteva aggiungere al canone legale regolamentato quando il locatario di immobile libero pagava un canone preferenziale. Se un locatario che lascia un immobile pagava un canone preferenziale, l'aumento del canone di locazione per immobili liberi applicabile al canone legale di tale locatario sarà limitato al 5% se l'ultimo contratto 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 più anni prima.

**Esempi**

Esempio n. 1

Il sig. Jones ha sottoscritto un contratto di un anno in vigore dal 1° ottobre 2006. Nel contratto si fa riferimento a un canone legale regolamentato di $1.200 e a un canone preferenziale di $1.000.

1. Il contratto contiene una clausola secondo cui **"il canone preferenziale sarà offerto soltanto per la durata del presente contratto"**.

2. Il 1° ottobre 2007, quando ha inizio il rinnovo del contratto di un anno del sig. Jones, il canone legale regolamentato aumenta del 3% arrivando a $1.236, mentre il canone preferenziale aumenta del 3% arrivando a $1.030. Il sig. Jones pagherà il canone di $1.236.
3. In questo esempio, il proprietario può cessare la riscossione del canone preferenziale al momento del rinnovo del contratto in virtù della clausola contrattuale citata prima.

Esempio n. 2

Il sig. Jones ha sottoscritto un contratto di un anno in vigore dal 1° ottobre 2006. Nel contratto si fa riferimento a un canone legale regolamentato di $1.000.

1. Il contratto non contiene nessuna clausola che affermi che questo è un canone preferenziale, inoltre il **contratto non cita il canone legale regolamentato di $1.200**. Il 1° aprile 2007, il proprietario presenta un modulo di registrazione alla DHCR in cui è riportato un canone legale regolamentato di $1.200 e un canone preferenziale di $1.000.
2. Il 1° ottobre 2007, quando ha inizio il rinnovo del contratto di un anno del sig. Jones, il canone preferenziale aumenta del 3% arrivando a $1.030. Il sig. Jones pagherà il canone di $1.030.
3. In questo esempio, il proprietario non ha preservato il canone legale regolamentato di $1.200 da utilizzare in futuro, poiché questo non è stato indicato nel contratto. La registrazione presentata dal proprietario non definisce il canone legale regolamentato da utilizzare in futuro.

Esempio n. 3

Il sig. Jones ha sottoscritto un contratto di un anno in vigore dal 1° ottobre 2006. Nel contratto si fa riferimento a un canone legale regolamentato di $1.200 e a un canone preferenziale di $1.000.

1. Il contratto contiene una clausola secondo cui **"il canone preferenziale sarà offerto per l'intera durata della locazione"**.
2. Il 1° ottobre 2007, quando ha inizio il rinnovo del contratto di un anno del sig. Jones, il canone legale regolamentato aumenta del 3% arrivando a $1.236, mentre il canone preferenziale aumenta del 3% arrivando a $1.030. Il sig. Jones pagherà il canone di $1.030.
3. In questo esempio, il proprietario dovrà continuare a basare gli aumenti di canone per i contratti di rinnovo del sig. Jones sul canone preferenziale, in virtù della clausola contrattuale citata prima.

Esempio n. 4

La ABC Corporation, proprietaria di un immobile, offre alla sig.ra Santiago un contratto. La sig.ra Santiago ha sottoscritto un contratto di un anno in vigore dal 1° ottobre 2006. Nel contratto si fa riferimento a un canone legale regolamentato di $1.500 e a un canone preferenziale di $1.000.

1. Il contratto non contiene alcuna clausola che chiarisca se il canone preferenziale è da intendersi per la "durata del contratto" o per "l'intera durata della locazione". Sull'argomento è tacito.
2. Il 1° ottobre 2007, quando ha inizio il rinnovo del contratto di un anno della sig.ra Santiago, il canone legale regolamentato aumenta del 3% arrivando a $1.545, mentre il canone preferenziale aumenta del 3% arrivando a $1.030. La ABC Corporation può scegliere di pretendere che la sig.ra Santiago paghi il canone di $1.545.
3. In questo esempio, il proprietario può cessare la riscossione del canone preferenziale al momento del rinnovo del contratto in quanto il contratto non contiene una clausola che affermi che il canone preferenziale è da intendersi per "l'intera durata della locazione".

Canone preferenziale e deregolamentazione

Quando un locatario che pagava un canone preferenziale lascia l'appartamento e il canone legale raggiunge regolarmente la soglia di canone prevista per la deregolamentazione, l'appartamento sarà esentato dalla regolamentazione.

Concessioni

Esistono due tipi di concessioni di canone. Un tipo di concessione è per mesi specifici, ad esempio quando il contratto stabilisce che il locatario non debba pagare il canone per uno o più mesi specifici nel corso della durata del contratto. Questo tipo di concessione non è considerata un canone preferenziale.

L'altro tipo è una concessione per ripartizione proporzionale, in cui il valore monetario dei mesi gratuiti di canone viene ripartito proporzionalmente nel corso dell'intera durata del contratto e non è vincolato a uno o più mesi specifici. Una concessione per ripartizione corrisponde esattamente a un canone preferenziale e verrà trattata nello stesso modo.

Altre considerazioni

Qualora il locatario debba pagare un canone preferenziale, verranno applicate le seguenti condizioni.

1. L'indennità per sublocazione che il proprietario può pretendere (e che il locatario può estendere al sublocatario) si basa sul canone legale. L'aumento ulteriore del 10% che il locatario può pretendere dal sublocatario per l'uso delle dotazioni si basa sul canone preferenziale.
2. La quota proporzionale del canone che il locatario può pretendere da un coinquilino si basa sul canone preferenziale.
3. L'importo di un deposito cauzionale che il proprietario può riscuotere da un locatario si basa sul canone legale.
4. Il limite alla riscuotibilità degli aumenti di canone per migliorie significative allo stabile (6% nella città di New York; 15% al di fuori della città di New York) si basa sul canone legale.
5. In seguito alla pubblicazione da parte della DHCR di un'ordinanza di riduzione del canone per diminuzione dei servizi, se il contratto attuale e quelli precedenti del locatario fanno riferimento a un canone legale e indicano anche un canone preferenziale, il canone viene ridotto al canone preferenziale indicato nei contratti precedenti. Se il contratto attuale del locatario fa riferimento solo a un canone legale, anche se il contratto precedente indicava un contratto preferenziale, il canone viene ridotto al canone legale indicato nel contratto precedente.

Fonti:
Articolo 82 delle Leggi del 2003
Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, paragrafo 2521.2
Norme a tutela dei locatari, paragrafo 2501.2

*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
6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 739-6400

**Contea di Westchester**
75 South Broadway
White Plains, NY 10601

**Lower Manhattan**
25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004
Zona a sud della 110th St. e oltre

**Bronx**
2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

**Upper Manhattan**
163 W. 125th Street
5th Floor
New York, NY 10027

**Brooklyn**
55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217