



N. 44 Penali e commissioni

DHCR ha già espresso un parere riguardo alla liceità delle penali per ritardo, delle sanzioni legali e di altre commissioni di diversa natura che possono essere imposte dai proprietari ai locatari. Poiché la portata e la frequenza delle penali e delle commissioni imposte è aumentata ed è diventata più diffusa nei casi amministrativi della DHCR e nelle questioni discusse dinanzi a un giudice, la DHCR ha stabilito ulteriormente che sia nell'interesse pubblico fornire un riepilogo più completo e dettagliato delle proprie opinioni in questa Scheda Informativa.

Nota particolare - Le penali e le commissioni di qualsiasi tipo NON diventano parte del canone legale e non possono essere aggiunte a questo nel calcolo degli aumenti di canone per i contratti di rinnovo.

Penali per ritardo - Sono consentite laddove una clausola del contratto per immobile libero ne preveda la riscossione entro una specifica data e le penali per ritardo non superino il 5% del canone mensile attualmente previsto e riscosso.

Sanzioni legali - Nessuna sanzione legale può essere riscossa se non ordinata da un tribunale di una giurisdizione competente. Per riscuotere sanzioni legali sarebbe necessaria la presenza di una clausola nel contratto di locazione per immobile libero che preveda tali sanzioni e che le sanzioni legali riguardino un procedimento giudiziario effettivamente avviato, invece della redazione di una lettera di riscossione da parte di un avvocato. In assenza di un'ordinanza di un giudice, nessun proprietario o avvocato può riscuotere il pagamento di sanzioni legali da parte del locatario.

Commissioni per verifiche dei precedenti penali e della situazione occupazionale di un potenziale locatario - Non rientrano nelle competenze della DHCR. Tuttavia, anche se è opinione della DHCR che sia illegale imporre commissioni per la verifica dei precedenti penali ai locatari in affitto con canone stabilizzato, la DHCR ha stabilito che tali commissioni possano essere addebitate al locatario in affitto per una verifica che riguardi un potenziale sublocatario. Tale commissione non potrà essere trasferita al sublocatario. Queste commissioni non possono comunque essere addebitate al locatario per la verifica dei precedenti penali di un potenziale coinquilino.

Altre penali e commissioni - Non è legale imporre penali e commissioni che comprendono a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, penali per danni, commissioni per riparazioni di qualsiasi tipo, comprese quelle irrogate per la rimozione di violazioni municipali, commissioni per la tinteggiatura, commissioni per le pulizie e altre penali e commissioni non stabilite dalle norme in materia di locazioni o da altre norme municipali. Possono essere rimosse commissioni per i parapetti alle finestre e i rilevatori di fumo/monossido di carbonio, nessuna delle quali però diventerà parte del canone legale dell'appartamento. La DHCR può riconoscere il diritto di un proprietario a recuperare le spese sostenute per fondi insufficienti a causa dell'impossibilità di riscuotere l'assegno dell'affitto del locatario, se ciò era previsto nel contratto iniziale.

Inoltre, le commissioni applicate a una ricevuta di affitto in uno stabile soggetto a regolamentazione e amministrazione da parte della Municipalità della città di New York attraverso una delle sue agenzie, comprese a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, HPD, HDPC, HDC, nonostante la possibile registrazione alla DHCR, possono essere opportunamente imposte solo dall'agenzia della Municipalità della città di New York che possiede l'autorità di controllo. Tutte le richieste di informazioni riguardanti queste penali possono essere rivolte all'agenzia di controllo.

Le maggiorazioni per gli impianti di condizionamento sono ampiamente trattate nella DHCR Operational Bulletin 84-4, aggiornamento annuale della sezione B del Supplemento N. 1.

Le maggiorazioni per lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie sono ampiamente trattate nella DHCR Operational Bulletin 2005-1, il cui Supplemento viene aggiornato periodicamente.

Presentazione di reclami alla DHCR

I locatari a cui siano state addebitate penali e commissioni e/o maggiorazioni che essi possono ritenere illegali o tardive hanno il diritto di presentare un reclamo per aumento eccessivo del canone con il modulo DHCR RA-89 e/o di adire le vie legali in tribunale. Nell'evadere questi reclami, la DHCR potrà richiedere prove di acquisto e/o di installazione, copie di contratti, registri degli affitti, altre prove rilevanti e potrà inoltre condurre delle ispezioni. Se la DHCR accerta che più reclami presentati provengono da locatari di uno stesso stabile o di più stabili che hanno lo stesso proprietario, potrà rinviare i casi in solido per l'avvio di procedimenti amministrativi e/o esecutivi.

*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

Lower Manhattan

25 Beaver Street
5th Floor
New York, NY 10004

Brooklyn

55 Hanson Place
7th Floor
Brooklyn, NY 11217

Bronx

2400 Halsey Street
Bronx, NY 10461

Upper Manhattan

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

Contea di Westchester

75 South Broadway
White Plains, NY 10601