



New York State
Division of Housing and Community Renewal
Office of Rent Administration

Bollettino operativo 2016-1
(Sostituisce la Dichiarazione delle norme 90-10 per le IAI)

SINGOLE MIGLIORIE ALL'APPARTAMENTO

Introduzione

Il presente Bollettino operativo fornisce ai proprietari e ai locatari di appartamenti a canone stabilizzato indicazioni sulle modalità adottate dalla DHCR per esaminare l'esecuzione di Individual Apartment Improvements, IAI (singole migliorie all'appartamento) nel momento in cui viene presentato un reclamo per canone eccessivo o è in corso un'indagine riguardante l'esecuzione di IAI. Nella Città di New York, gli appartamenti a canone stabilizzato sono disciplinati dalla Rent Stabilization Law, RSL (legge sulla stabilizzazione delle locazioni) e dai regolamenti adottati nelle Rent Stabilization Code, RSC (norme sulla stabilizzazione delle locazioni), mentre in determinate località delle contee di Westchester, Nassau e Rockland, gli appartamenti a canone stabilizzato sono disciplinati dalla Emergency Tenant Protection Act, EPTA (legge a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza) del 1974 e dalle Emergency Tenant Protection Regulations, TPR (norme a tutela dei locatari nelle situazioni di emergenza).

Conformemente all'articolo 2522.4(a)(1) della RSC e all'articolo 2502.4(a)(4) delle TPR, un proprietario ha diritto a un aumento del canone per una IAI quando vi è stato un sostanziale incremento dello spazio abitativo, un incremento dei servizi forniti dal proprietario, migliorie apportate alla sistemazione abitativa o nuovo mobilio fornito dal proprietario. Il presente Bollettino operativo sostituisce la Dichiarazione delle norme 90-10 della DHCR relativa ai criteri che verranno utilizzati nella valutazione dei giustificativi di spesa IAI presentati dal proprietario alla DHCR in un procedimento per canone eccessivo e in altre indagini.

Relativamente agli aumenti di canone per IAI che sono entrati in vigore prima del 24 settembre 2011, l'aumento del canone legale regolamentato è 1/40esimo della spesa totale sostenuta dal proprietario. Relativamente agli aumenti di canone per IAI che sono entrati in vigore alla data del 24 settembre 2011 o successivamente, l'aumento consentito del canone legale regolamentato per uno stabile fino a 35 appartamenti è 1/40esimo della spesa totale sostenuta dal proprietario. Relativamente agli aumenti di canone per IAI che sono entrati in vigore alla data del 24 settembre 2011 o successivamente, l'aumento consentito del canone legale regolamentato per uno stabile con più di 35 appartamenti è 1/60esimo della spesa totale per le migliorie. Gli aumenti si basano sulla spesa totale dimostrata di una miglioria comprendente il costo di installazione, escluse tuttavia le spese finanziarie.

Se nel momento in cui sono state apportate le migliorie l'appartamento era occupato da un locatario, non è consentito alcun aumento del canone senza il consenso scritto all'aumento del locatario. Se la IAI viene apportata ad immobile libero, non è richiesto il consenso del locatario.

Qualsiasi aumento basato su una IAI dovrà essere riportato nella successiva dichiarazione annuale di registrazione dell'appartamento in questione. Se un proprietario apporta una miglioria, la voce diventa un servizio obbligatorio che il proprietario è tenuto a sottoporre a manutenzione; egli inoltre dovrà certificare ogni anno alla DHCR che tutti i servizi obbligatori, compresa la IAI, vengono sottoposti a manutenzione. Se un proprietario omette di sottoporre a manutenzione un servizio obbligatorio o interrompe l'erogazione del servizio senza l'autorizzazione della DHCR, potrà essere emessa un'ordinanza di riduzione del canone. La DHCR congelerà il canone e ordinerà il ripristino del canone all'adeguamento stabilito dalle linee guida precedenti, incluso qualsiasi aumento di canone intercorrente per tale periodo, finché l'agenzia non accerterà che il servizio in questione sia stato ripristinato dopo l'intervento del proprietario. *Consultare la Scheda informativa DHCR n. 35 e il Bollettino operativo 2014-2.*

Questo documento viene ripubblicato per finalità esclusivamente informative.

Il documento originale contenente le firme di autorizzazione è depositato presso l'ufficio ORA di DHCR.

Inoltre, le voci IAI e il relativo costo totale dovranno essere inclusi nel calcolo del canone fornito dal proprietario nella postilla al contratto di locazione. In base alle RSC, il locatario potrebbe richiedere la documentazione giustificativa, come fatture e ricevute di pagamento. Nel caso degli appartamenti che sono deregolamentati in base al principio del canone elevato per immobile libero, nella comunicazione di deregolamentazione fornita al locatario dovrà essere incluso un elenco delle IAI e il relativo costo totale.

I. PROVA DI PAGAMENTO

A. Forme di prova accettabili:

Le singole migliorie all'appartamento dichiarate dovranno essere supportate da documentazione adeguata e specifica, che deve includere:

1. Assegno o assegni riscossi (fronte e retro) contemporaneamente al completamento dei lavori o prova di pagamento con mezzi elettronici;
2. Fattura/ricevuta contrassegnata come saldata contemporaneamente al completamento dei lavori;
3. Contratto d'appalto firmato; e
4. Dichiarazione giurata dell'appaltatore indicante che l'installazione è stata completata e il relativo pagamento è stato saldato.

Questo requisito per la documentazione richiama uno standard di prova più elevato di quello indicato nella Dichiarazione delle norme 90-10, il quale stabiliva che era necessaria solo una delle forme di prova summenzionate a meno che la DHCR non richiedesse un'ulteriore prova. La procedura attuale, tuttavia, ha dimostrato che più di un tipo di prova rappresenta la norma piuttosto che l'eccezione. Di conseguenza, il proprietario dovrà presentare fino a quattro delle forme di prova elencate tra quelle che sia in grado di fornire con la presentazione/risposta iniziale. La considerazione della DHCR non potrà essere limitata a queste quattro voci in quanto la revisione delle IAI è dettagliata nei fatti ed è un processo individualizzato, a prescindere dal fatto che faccia parte di un procedimento amministrativo o sia argomento di un'indagine indipendente. Inoltre, la revisione delle IAI implica la valutazione da parte della DHCR delle prove offerte, al punto che non esiste alcuna garanzia che un particolare elemento di prova sia conclusivo. Ad esempio, non può essere considerata sufficiente una fattura o un contratto con una specificità meno che completa. In ogni caso, la DHCR ha l'autorità per richiedere le informazioni che ritiene necessarie per raggiungere una decisione appropriata, comprese le richieste di ulteriori prove che indichino il completamento dell'installazione, il saldo dei costi e che siano altrimenti appropriate a giustificare un aumento del canone. Se possibile, la documentazione aggiuntiva andrà fornita in qualsiasi momento e come richiesto, per evitare il protrarsi del procedimento amministrativo o d'indagine. Se un proprietario non è in grado di fornire queste voci o una delle voci richieste, andrà fornita una spiegazione e la DHCR stabilirà se la prova fornita è sufficiente.

B. Spese forfettarie

Se sottoposto a contestazione per una IAI, come nel caso di un procedimento per canone eccessivo, un proprietario dovrà presentare prova delle spese sostenute per tale voce particolare. Di conseguenza, nel caso in cui un proprietario richieda un aumento del canone per più di una voce dei lavori, potrebbe non essere sufficiente la ricevuta di pagamento forfettario. La DHCR ha discrezionalità nell'accettare una ricevuta di pagamento forfettario in determinate circostanze, quando ad esempio conclude che:

1. La prova presentata stabilisce che tutti i lavori dichiarati sono stati eseguiti come progetto coordinato e sono stati completati in maniera soddisfacente; e
2. Ciascuna voce dei lavori è stata una "miglioria" o un'attività ordinaria di riparazione e manutenzione svolta in connessione con, e come componente necessaria, di una IAI detraibile.

Anche se tali progetti coordinati risultano supportati al meglio da una prova dettagliata e dall'assenza di tali dettagli, potranno comportare un'ulteriore valutazione approfondita o un rifiuto.

Se la prova non è adeguata dal punto di vista della DHCR, l'aumento per IAI potrà essere respinto nella sua interezza oppure verrà respinta la differenza tra il costo dichiarato e il costo dimostrato, a seconda dei risultati prodotti dalla revisione della documentazione da parte della DHCR.

II. DURATA UTILE

La RSL stabilisce che un proprietario che percepisca un aumento per una IAI non abbia diritto a un ulteriore aumento basato sull'installazione di apparecchiature o mobili simili nel corso della durata utile di tali apparecchiature o mobili. Diversamente dalle migliorie significative allo stabile, che contemplano un piano di durata nelle RSC, la determinazione della DHCR circa l'eventuale conformità della durata utile di una IAI si baserà sui fatti di ciascun caso.

Laddove sia in discussione la durata utile di una IAI e l'installazione sia stata completata quando l'immobile era libero o sia stata inclusa in un contratto per immobile libero, la DHCR potrà richiedere al proprietario di presentare una documentazione a dimostrazione del fatto che sia sopraggiunta la durata utile delle apparecchiature o dei mobili precedenti.

III. IDENTITÀ DI INTERESSI

Esistono circostanze che richiedono ulteriori prove. Le spese per una IAI versate a una persona o un'organizzazione che condivide un'identità di interessi con il proprietario o con l'amministratore di condominio possono richiedere ulteriori prove riguardanti i costi e i pagamenti.

Per identità di interessi si intende qualsiasi altro tipo di rapporto (ad esempio, basato su legami familiari o interessi finanziari) tra il proprietario/l'amministratore di condominio e l'appaltatore, il fornitore o l'installatore che ha eseguito l'installazione o provveduto alla miglioria, il cui costo è calcolato nell'aumento per IAI. Tra i tipi di rapporti sono annoverati:

1. Quando il proprietario/l'amministratore di condominio sembra avere un interesse finanziario in qualsiasi entità beneficiaria del pagamento per la IAI che è inclusa nell'aumento del canone richiesto;
2. Quando il proprietario/l'amministratore di condominio (oppure uno dei suoi rappresentanti, direttori, azionisti o partner di una società o partnership) sembra avere un legame familiare oppure è un rappresentante, direttore, azionista o partner di un'entità beneficiaria del pagamento per la IAI che è inclusa nell'aumento del canone richiesto;
3. Quando sembra che siano stati assunti o contemplati patti, accordi o contratti collaterali che potrebbero alterare o annullare uno dei costi della IAI o quando sembra che patti, accordi o contratti collaterali siano stati stipulati in prossimità della IAI;
4. Quando sembra esistere qualsiasi altro tipo di rapporto tra il proprietario/l'amministratore di condominio e l'appaltatore, il subappaltatore o qualsiasi persona beneficiaria del pagamento per la IAI inclusa nell'aumento di canone richiesto diverso dal contratto per le apparecchiature o la manodopera riguardante tale IAI, che potrebbe assegnare al proprietario/all'amministratore di condominio il controllo o l'influenza sull'appaltatore o sull'installatore; e
5. Quando la persona o le persone beneficiarie del pagamento per la IAI sembrano essere dipendenti del proprietario/dell'amministratore di condominio, ma i pagamenti ad esse riconosciuti si aggiungono alla relativa retribuzione o al pagamento di altri lavori forniti al proprietario/all'amministratore di condominio.

Se si suppone o si riscontra che le migliorie a un appartamento sono state apportate da un dipendente del proprietario/dell'amministratore di condominio e/o che le nuove apparecchiature sono state installate da un dipendente del proprietario/dell'amministratore del condominio, verranno richiesti i libri paga comprensivi delle ore lavorate alla IAI e il piano di pagamento dei lavori. Il proprietario sarà tenuto a dimostrare che il dipendente è stato pagato per i lavori separatamente da e in aggiunta alla sua normale retribuzione.

IV. PAGAMENTI IN CONTANTI

Per le IAI eseguite dopo la data del presente bollettino, laddove vengano effettuati pagamenti totali in contanti per una IAI con un importo superiore a \$10.000, è previsto un esame minuzioso più severo delle prove a sostegno dell'aumento del canone. La DHCR richiederà ulteriori prove di pagamento sotto forma di documentazione bancaria con cui venga dimostrato il prelievo di fondi, compresa una prova della modalità di trasferimento di tali fondi. Questa prova si aggiungerà alle dichiarazioni giurate di ricevuta da parte del fornitore/appaltatore laddove non siano disponibili le normali ricevute emesse nel corso dell'attività commerciale.

V. CHE COSA RIENTRA IN UNA SINGOLA MIGLIORIA ALL'APPARTAMENTO?

R. In generale, le RSC stabiliscono che le migliorie agli appartamenti, le nuove apparecchiature o i nuovi servizi siano considerati migliorie ammissibili per un aumento del canone per IAI. L'elenco riportato di seguito ha lo scopo di fornire esempi di IAI ritenute qualificanti; non intende essere esclusivo né è determinante in tutti i casi. Va notato che possono rientrare anche voci non elencate di seguito. **Voci che possono rientrare in una IAI:**

1. Ammodernamento o ristrutturazione completa del bagno, compresi gli infissi installati nell'ambito di tale progetto, e tutta la tinteggiatura e intonacatura se rientrante in tale ammodernamento o ristrutturazione;
2. Ammodernamento o ristrutturazione completa della cucina, compresi gli infissi e gli elettrodomestici installati nell'ambito di tale progetto;
3. Acquisto e installazione di un nuovo condizionatore da parte del proprietario, compreso il cablaggio e il fissaggio a muro del condizionatore se non precedentemente esistenti;
4. Nuova lavatrice;
5. Nuova posa di parquet se non precedentemente esistente;
6. Nuova posa di massetto;
7. Nuova posa di pavimenti, comprese mattonelle in linoleum e vinile, quando è eseguita una nuova posa di massetto;
8. Nuova posa di moquette;
9. Nuovi armadi a muro;
10. Nuovo mobilio;
11. Nuovi lampadari se non precedentemente esistenti;
12. Nuova porta doppia;
13. Nuove finestre doppie;
14. Nuove finestre se non facenti parte di un'installazione che interessa tutto lo stabile;
15. Nuovi tramezzi a lunghezza intera se non precedentemente esistenti;
16. Balconata;
17. Allarme antifurto;
18. Nuovi controsoffitti sospesi e/o insonorizzati
19. Tinteggiatura e intonacatura se facenti parte di lavori di ristrutturazione principali; e
20. Installazione di cartongesso se eseguita in tutto l'appartamento

Altri costi:

Nell'importo ammissibile per l'aumento di canone potranno essere inclusi i costi associati alla rimozione o demolizione dell'elemento o degli elementi da sostituire se la rimozione o la demolizione è necessaria e viene eseguita contemporaneamente al completamento dei lavori.

I servizi di architettura o ingegneria **direttamente correlati a una IAI** sono considerati parte dei costi detraibili ammessi nel calcolo di un aumento del canone quando i lavori richiedono l'approvazione di un architetto (Registered Architect, RA) o un ingegnere (Professional Engineer, PE) regolarmente iscritto all'albo, per il rilascio di un permesso da parte del Department of Buildings, DOB (Dipartimento per l'edilizia) della Città di New York. Ulteriori informazioni sui permessi sono disponibili sul sito Web del DOB, attualmente reperibile alla pagina <http://www.nyc.gov/html/dob>.

B. Voci che non rientrano in una IAI:

1. Qualsiasi lavoro di rimozione o demolizione svolto dal proprietario o da un dipendente del proprietario nel corso delle mansioni assegnate non costituisce una spesa che possa essere inclusa nel calcolo dell'adeguamento del canone per una IAI;
2. Apparecchiature, mobili o articoli usati sostituiti durante la normale attività di manutenzione o riparazione;
3. Installazioni o modifiche effettuate durante il periodo di occupazione di un locatario senza il suo consenso scritto; e
4. Voci che costituiscono attività ordinarie di riparazione e manutenzione, a meno che tali lavori non siano stati eseguiti in connessione con (e siano una componente necessaria di) una IAI deducibile. Se svolte da sole, le seguenti voci costituiscono esclusivamente attività di riparazione e/o manutenzione, e non rientrano nelle IAI a meno che non siano incluse nella sezione V (A) precedente.
 - a. Installazione di cartongesso in una porzione inferiore all'intero appartamento;
 - b. Intonacatura, tinteggiatura o nuova posa di pavimenti;
 - c. Raschiatura, verniciatura a lacca o rivestimento di pavimenti con poliuretano;
 - d. Sostituzione di lampadari, prese o interruttori;
 - e. Nuovi controsoffitti (vedere il punto 18 precedente).

Sono inoltre escluse dal calcolo dell'aumento del canone per IAI le spese connesse al finanziamento dell'installazione, le migliorie pagate con la liquidazione di un sinistro da assicurazione e i costi di manodopera per lavori eseguiti dal proprietario o da un dipendente del proprietario nel corso delle mansioni assegnate.

VI. CONSERVAZIONE DEI REGISTRI

In generale, le leggi in materia di locazione non richiedono che un proprietario che abbia regolarmente registrato un appartamento presso la DHCR conservi o produca registri riguardanti la locazione di un appartamento per più di quattro anni prima della più recente dichiarazione di registrazione della locazione. Tuttavia, per eccezioni alla regola dei quattro anni, è consigliabile che i proprietari conservino i registri delle IAI per almeno quattro anni (articolo 2526.1(a) (2) delle RSC).

VII. RISARCIMENTI DI GRANDE ENTITÀ

L'addebito in eccesso del canone risultante dalla negazione delle IAI dichiarate è passibile di risarcimenti pari al triplo dell'ammontare, a meno che il proprietario non riesca a dimostrare che tale addebito non fosse intenzionale. La RSL stabilisce che l'onere della prova di dimostrare che l'addebito in eccesso non è intenzionale sia a carico del proprietario. La decisione di imporre eventuali risarcimenti pari al triplo dell'ammontare è basata sull'esame dei fatti presentati in ciascun caso da parte della DHCR.

Woody Pascal
Vice funzionario capo dell'Ufficio amministrazione locazioni
Pubblicato il 6 maggio 2016