



Guida ai diritti degli inquilini residenziali

Diritti e tutele degli inquilini
ai sensi della legge dello Stato
di New York

Cari amici:

Il contratto tra inquilino e locatore, che sia basato su un contratto di locazione scritto o su una stretta di mano, è uno dei contratti più comuni e importanti conclusi nel nostro stato.

Definisce come gli affittuari apprezzeranno la loro casa, come i locatori manterranno la loro proprietà e può persino influenzare la stabilità di un quartiere.

Nello Stato di New York, ci

sono diverse leggi che regolano questo rapporto, le quali possono variare a seconda della contea o della città in cui vivete. Questo opuscolo spiega molte di queste leggi che è necessario conoscere, e fornisce risorse dove potete trovare ulteriori informazioni su questioni riguardanti locatori e inquilini. Se avete domande su uno qualsiasi degli argomenti trattati in questa guida, o se avete bisogno della nostra assistenza per una questione riguardante gli inquilini, non esitare a contattare il mio ufficio al numero (800) 771-7755 o a visitare il mio sito web ag.ny.gov.

Cordialmente

Letitia James



Procuratore Generale
dello Stato di New York
Letitia James

Indice

Tipi di alloggio	6
Contratti di locazione	10
Locazione [Affitto]	16
Successione o risoluzione del contratto di locazione.....	26
Abitabilità e Riparazioni	38
Sicurezza	44
Utenze	50
Protezioni personali degli inquilini	52
Case prefabbricate e case mobili	58
Trovare un appartamento	62
Risorse	64



Tipi di alloggio

I due tipi di regolamentazione delle locazioni nello Stato di New York sono il canone controllato e il canone stabilizzato. I diritti di un singolo inquilino dipenderanno, in parte, da quali regolamenti si applicano, sebbene alcuni appartamenti possano avere più leggi che regolano le loro locazioni. Mentre gli inquilini in appartamenti con canone di locazione regolamentato o sovvenzionato dal governo godano di diritti speciali, molte regole e leggi si applicano sia agli appartamenti non regolamentati che a quelli regolamentati.

Per sapere se un appartamento è a canone regolamentato, contattare il Dipartimento per l'edilizia abitativa e il rinnovamento comunitario dello Stato di New York

portal.hcr.ny.gov/app/ask

Alloggi a locazione regolamentata

Canone Controllato

Il canone controllato [i.e. canone controllato] limita il canone di locazione che un locatore può richiedere per un appartamento e limita il diritto del locatore di sfrattare gli inquilini. Il programma del canone controllato si applica agli immobili residenziali costruiti prima del febbraio 1947 nei comuni che non hanno dichiarato la fine dell'emergenza abitativa dei canoni di locazione del dopoguerra.

Il canone controllato è ancora in vigore nella Città di New York e in parti delle contee di Albany, Erie, Nassau, Rensselaer, Schenectady e Westchester. Affinché un appartamento sia sottoposto a canone controllato, l'inquilino o il legittimo successore dell'inquilino (quale un familiare, un coniuge o un partner adulto a vita) deve aver vissuto lì ininterrottamente da prima del 1° luglio 1971 (e in alcune situazioni dal 1° aprile, 1953). Quando un appartamento a canone controllato viene lasciato libero nella Città di New York o nella maggior parte delle altre località, questi diventa a canone stabilizzato. Nella Città della Città di New York, ogni appartamento a canone controllato ha un canone base massimo che viene regolarizzato ogni due anni per riflettere le variazioni dei costi operativi, ma per gli inquilini il canone non può superare un Canone Massimo di Riscossione (Maximum Collectible Rent), che viene adeguato annualmente e si basa su una media degli ordini delle Linee Guida sulla Locazione (Rent Guideline Board) degli ultimi cinque anni, per un anno di locazione o il 7,5% (a seconda di quale sia il valore inferiore). Gli inquilini possono contestare gli aumenti se il Canone Massimo di Riscossione (Maximum Collectible Rent) al Canone Massimo di Base richiesto dal locatore supera il canone di

IL CANONE CONTROLLATO:

Limita il canone di locazione che un locatore può richiedere per un appartamento e limita il diritto del locatore di sfrattare gli inquilini. Il programma del canone controllato si applica agli immobili residenziali costruiti prima del febbraio 1947 nei comuni che non hanno dichiarato la fine dell'emergenza abitativa delle locazioni del dopoguerra.

locazione regolamentato dalla legge, l'immobile presenta violazioni del codice abitativo, le spese del locatore non giustificano un aumento o il locatore non mantiene i servizi essenziali.

Stabilizzazione del canone di locazione

Nella Città di New York, gli appartamenti sono generalmente considerati in regime di canone stabilizzato se si tratta di:

- Un appartamento che non sia altrimenti soggetto a canone controllato in un immobile costruito prima del 1° gennaio 1974 con sei o più unità;
- Un appartamento precedentemente sottoposto a canone controllato che è diventato vacante senza un legittimo successore;
- In un immobile con tre o più appartamenti costruiti o ampiamente ristrutturati a partire dal 1° gennaio 1974 con agevolazioni fiscali speciali, come le riduzioni fiscali 421-a o J-51

Al di fuori della Città di New York, gli appartamenti con canone di locazione stabilizzato si trovano generalmente in immobili con sei o più appartamenti, costruiti prima del 1° gennaio 1974.

Comitati per le linee guida locali sulla locazione nelle contee della Città di New York, Nassau, Rockland e Westchester stabiliscono le tariffe massime per gli aumenti del canone di locazione una volta all'anno, che entrano in vigore per locazioni di uno o due anni a partire dal 1° ottobre di ogni anno. Gli inquilini degli appartamenti a canone stabilizzato hanno diritto ai servizi essenziali richiesti e al rinnovo del contratto di locazione alle stesse condizioni del contratto di locazione originale e non possono essere sfrattati, se non per motivi consentiti dalla legge.

A partire dal 15 giugno 2019, altre località sono ora in grado di emanare le proprie leggi di stabilizzazione del canone di locazione se la località dichiara un'emergenza abitativa.

Alloggi finanziati dal governo

Il programma abitativo Mitchell-Lama fornisce alloggi in locazione e cooperative per inquilini a reddito medio, in tutto lo stato. Gli inquilini devono soddisfare i requisiti di idoneità, inclusi reddito, dimensioni della famiglia e dimensioni dell'appartamento per le aree residenziali di Mitchell-Lama che sono sponsorizzate dallo stato e dalla città.

L'edilizia residenziale pubblica [public housing] è un programma finanziato dal governo federale in cui le autorità dello stato sviluppano e gestiscono complessi di edilizia residenziale pubblica, soggetti a leggi e regolamenti federali, statali e locali. Gli inquilini di alloggi pubblici hanno diritto a un processo di reclamo amministrativo gestito dall'autorità locale per l'edilizia abitativa, prima che i loro contratti di locazione possano essere rescissi per giusta causa. Tuttavia, gli inquilini possono essere portati direttamente in tribunale per mancato pagamento del canone di locazione senza un'udienza amministrativa.

Il programma di assistenza al pagamento degli alloggi Sezione 8: è un programma federale a livello nazionale di sussidio sui canoni di locazione e sui mutui che assiste famiglie idonee a basso reddito o sfollate, anziani e persone disabili, nell'ottenere un alloggio. Le famiglie ricevono un sussidio per il canone di locazione, noto come pagamento per l'assistenza abitativa, o un sussidio per i pagamenti del mutuo per l'acquisto di una casa, pari alla differenza tra la loro porzione di canone di locazione (in base al reddito) e il canone di locazione o il mutuo approvati per l'unità immobiliare abitativa. Le famiglie e gli individui idonei sono soggetti ai limiti di reddito previsti dalla legge.

Tipi di alloggi speciali

I proprietari e gli inquilini di case prefabbricate e mobili sono disciplinati dalla legge sulla proprietà immobiliare (Real Property Law) § 233 (“Carta dei diritti del proprietario di case mobili” Mobile Homeowner’s Bill of Rights). La Divisione per l’edilizia residenziale e il rinnovamento comunitario (in seguito chiamato: DHCR (Division of Housing and Community Renewal) impone il rispetto di questa legge.

I locatori e gli inquilini dei loft della Città di New York sono disciplinati dalla legge sulle abitazioni multiple (Multiple Dwelling Law), Articolo 7-C, applicata dal Consiglio dei loft della Città di New York (New York City Loft Board).

I locatori e gli inquilini di hotel residenziali della Città di New York sono disciplinati dalla legge sul canone di locazione stabilizzato, applicata dal DHCR.





Contratto di locazione

Un contratto di locazione è un contratto tra un locatore e un inquilino, che contiene i termini e le condizioni della locazione. Non può essere modificato mentre è in vigore, a meno che entrambe le parti non siano d'accordo. I contratti di locazione per appartamenti a canone non stabilizzato possono essere verbali o scritti. Per evitare controversie, le parti potrebbero voler stipulare un accordo scritto. Una parte deve firmare il contratto di locazione per essere vincolata dai suoi termini. Un contratto di locazione verbale per la durata di più di un anno non può essere legalmente applicato (Legge sugli obblighi generali (General Obligation Law) § 5-701).

Come requisito minimo, i contratti di locazione dovrebbero identificare i locali, specificare i nomi e gli indirizzi delle parti, l'importo e le scadenze del canone di locazione, la durata del contratto di locazione, le condizioni di occupazione e i diritti e gli obblighi di entrambe le parti. Salvo diversa disposizione di legge, il locatore può affittare a condizioni concordate tra le parti. Eventuali modifiche al contratto di locazione devono essere siglate da entrambe le parti.

Gli inquilini della Città di New York che hanno canone stabilizzato hanno diritto a ricevere una copia completa del contratto di locazione firmato dai loro locatori entro 30 giorni dalla ricezione da parte del locatore del contratto di locazione firmato dall'inquilino. Nel contratto devono essere indicate le date di inizio e fine del contratto di locazione. Agli inquilini a canone stabilizzato deve essere inoltre fornita una clausola (lease rider) di stabilizzazione dell'affitto, preparata dal DHCR, che riassume i loro diritti ai sensi della legge e fornisce informazioni specifiche su come è stato calcolato il canone di locazione.

Disposizioni di locazione

I contratti di locazione devono utilizzare parole comprensibili e quotidiane e devono essere chiari e coerenti. Le sezioni dei contratti di locazione devono essere adeguatamente sottotitolate e la stampa deve essere abbastanza grande da essere letta facilmente. (Legge sugli obblighi generali (General Obligation Law) § 5-702; NY C.P.L.R. § 4544.)



Non sono ammesse le seguenti clausole di locazione:

- Esenzione dei locatori dalla responsabilità verso i danni alle persone o alla proprietà causati dalla negligenza del locatore o da quella dei dipendenti o agenti del locatore (Legge sugli obblighi generali § 5-321);
- Rinuncia al diritto dell'inquilino a un processo con giuria in qualsiasi causa intentata da una delle parti contro l'altra per lesioni personali o danni alla proprietà (Legge sulla proprietà immobiliare (Real Property Law) § 259-c);
- Richiesta agli inquilini di impegnare il mobilio della loro abitazione come garanzia per il canone di locazione (Legge sulla proprietà immobiliare § 231);
- Esenzione dei locatori dal ridurre i danni di un inquilino che lascia i locali prima della scadenza del contratto di locazione (Legge sulla proprietà immobiliare § 227-e);
- Rinuncia alla Garanzia di Abitabilità (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-b) e
- Impedire ad un inquilino di vivere con i propri familiari stretti e/o un occupante aggiuntivo e con i figli a carico dell'occupante (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-f). Se un contratto di locazione afferma che il locatore può recuperare i costi legali e le spese che ha sostenuto, anche l'inquilino ha automaticamente il diritto reciproco di recuperare tali costi e spese (Legge sulla proprietà immobiliare § 234). Se il tribunale ritiene che un contratto di locazione o qualsiasi clausola di locazione siano stati irragionevoli al momento in cui sono stati stipulati, il tribunale può rifiutarsi di far rispettare il contratto di locazione o la clausola in questione (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-c).

Rinnovo del contratto di locazione

Rinnovo dei contratti di locazione per canoni non regolarizzati

Per gli appartamenti con canone non regolarizzato, il locatore non deve rinnovare il contratto di locazione.

Un contratto di locazione può contenere una clausola di rinnovo automatico. In tal caso, il locatore deve dare all'inquilino un preavviso dell'esistenza di tale clausola tra 15 e 30 giorni prima che l'inquilino sia tenuto a notificare al locatore l'intenzione di non rinnovare il contratto di locazione. (Legge sugli obblighi generali § 5-905).

Qualora il locatore dell'unità immobiliare non regolarizzata intenda rinnovare la locazione con una maggiorazione del canone superiore al 5%, o non intenda rinnovare la locazione, deve darne preventiva comunicazione scritta:

- Se hai vissuto nel tuo appartamento da due o più anni, o se hai un contratto di locazione di due anni, il tuo locatore deve fornirti un preavviso scritto di 90 giorni prima di aumentare il canone di locazione o di non rinnovare il contratto di locazione;
- Se hai vissuto nel tuo appartamento per più di un anno, ma da meno di due anni, il tuo locatore deve darti un preavviso di 60 giorni prima di aumentare il canone di locazione o di non rinnovare il contratto di locazione; o
- Se vivi nel tuo appartamento da meno di un anno, o hai un contratto di locazione da meno di un anno, il tuo locatore deve fornirti un preavviso di 30 giorni prima di aumentare il canone di locazione o di non rinnovare il rinnovare il contratto di locazione (Legge sulla proprietà immobiliare § 226-c).

Rinnovo dei contratti di locazione regolarizzati

Gli inquilini a canone stabilitizzato hanno diritto a un contratto di rinnovo di uno o due anni, che deve avere gli stessi termini e condizioni del contratto di locazione precedente, a meno che una legge o un regolamento specifico non impongano una modifica. L'accettazione da parte del locatore di un sussidio della Sezione 8 è uno di questi termini, che deve essere mantenuto con un rinnovo del contratto. I locatori possono rifiutarsi di rinnovare un contratto di locazione a canone stabilitizzato solo in determinate circostanze elencate, ad esempio quando l'inquilino non utilizza i locali come residenza principale. Per gli inquilini a canone stabilitizzato della Città di New York, il locatore deve notificare per iscritto all'inquilino il diritto al rinnovo per posta o mediante consegna personale non più di 150 giorni e non meno di 90 giorni prima della scadenza del contratto di locazione esistente.

Dopo l'avviso di rinnovo, l'inquilino ha 60 giorni per accettare. Se l'inquilino non accetta l'offerta di rinnovo entro il tempo prescritto, il locatore può rifiutarsi di rinnovare il contratto di locazione e cercare di sfrattare l'inquilino attraverso un procedimento giudiziario. Se l'inquilino accetta l'offerta di rinnovo, il locatore ha 30 giorni di tempo per restituire all'inquilino il contratto di locazione integralmente eseguito.



Inquilini con contratto mese per mese

Gli affittuari senza canone regolamentato i quali non hanno contratti di locazione e pagano il canone di locazione su base mensile sono chiamati inquilini “mese per mese”. Gli inquilini che rimangono oltre la fine del contratto di locazione sono trattati come inquilini mese per mese se il locatore accetta un pagamento del canone di locazione (Legge sulla proprietà immobiliare § 232-c).

Una locazione mese per mese può essere disdetta da entrambe le parti. Se il locatore intende terminare la locazione, deve darne avviso con gli stessi tempi di risoluzione dei contratti di locazione non regolarizzati (come descritto nella pagina precedente). Al di fuori della Città di New York, l’inquilino deve dare un mese di preavviso per terminare la locazione.

I locatori non devono spiegare il motivo per cui il contratto di locazione è stato terminato, devono solo fornire un avviso che lo è e che il rifiuto di sgombrare l’appartamento comporterà una procedura di sfratto. Tale avviso non consente al locatore di sfrattare l’inquilino automaticamente. Un locatore può aumentare il canone di locazione di un inquilino mese per mese con il consenso dell’inquilino. Se l’inquilino non acconsente, tuttavia, il locatore può disdire la locazione dandone apposito preavviso. (Legge sulla proprietà immobiliare § 232-a e § 232-b).





Locazione

Canoni di locazione

Quando un appartamento non è a canone regolarizzato (canone controllato), il locatore è libero di addebitare qualunque canone di locazione che sia stato pattuito tra le parti. Se l'appartamento è soggetto a canone controllato, il canone di locazione iniziale e le successive maggiorazioni sono stabilite per legge e possono essere impugnate da un inquilino in qualsiasi momento. Tuttavia, il recupero del canone pagato in eccesso è limitato ai quattro o sei anni che precedono il reclamo, a seconda di quando viene presentato il reclamo.

Penalità per ritardo nel pagamento

Il pagamento del canone di locazione può essere considerato in ritardo solo se viene ricevuto oltre cinque giorni dopo la scadenza. L'importo massimo che il tuo locatore può addebitare come penalità per il ritardo è \$ 50 o il 5% del canone di locazione mensile, a seconda di quale sia inferiore (Legge sulla proprietà immobiliare § 238-a).

Gli inquilini possono utilizzare il mancato invio dell'avviso di pagamento da parte del locatore come difesa affermativa in un caso di mancato pagamento del canone di locazione.

Ricevute

I locatori devono fornire agli inquilini una ricevuta scritta quando il canone di locazione è pagato in contanti, mediante vaglia postale, assegno circolare o in qualsiasi altra forma diversa dall'assegno personale di un inquilino. Gli inquilini che pagano il canone di locazione tramite un assegno personale possono richiedere dal locatore una ricevuta per iscritto del pagamento. La ricevuta deve riportare la data del pagamento, l'importo, il periodo per il quale è stato pagato il canone di locazione e il numero dell'appartamento. La ricevuta deve essere firmata dalla persona che riceve il pagamento e deve indicare quale sia il suo titolo. (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-e). Dopo che l'inquilino ha richiesto una ricevuta la prima volta, il locatore deve fornire una ricevuta ogni mese. Il locatore deve inoltre conservare per 3 anni una prova delle ricevute del pagamento del canone di locazione in contanti.

Aumenti del canone di locazione

Aumenti del canone di locazione per appartamenti con canone non regolamentato

Se il locatore di un appartamento con canone non regolamentato intende aumentare tale canone di oltre il 5%, deve fornire un preavviso scritto di 30, 60 o 90 giorni a seconda della durata della locazione dell'inquilino (vedi sezione rinnovo contratto di locazione).

Aumenti del canone di locazione per appartamenti regolamentati

Gli aumenti massimi del canone di locazione per gli appartamenti con canone stabilizzato sono stabiliti ogni anno dai comitati locali per le linee guida sui canoni di locazione.

I locatori non sono più autorizzati ad aumentare il canone di locazione di appartamenti a canone regolamentato del 20% quando diventa vacante (il “bonus per posto vacante”). È vietato anche il relativo “bonus di longevità” (quando l’inquilino uscente ha vissuto nell’appartamento per otto o più anni).

Inoltre, nella maggior parte dei casi, i locatori non sono più autorizzati ad affittare un appartamento al di fuori del programma di canone regolarizzato quando il canone supera la “soglia del canone elevato” e l’appartamento diventa libero. Inoltre, la deregolamentazione non è più consentita nella maggior parte dei casi se l’inquilino è considerato “ad alto reddito”. (C’è un piccolo numero di eccezioni ai divieti di deregolamentazione dei canoni elevati e degli alti redditi per alcuni nuovi immobili che ricevono sgravi fiscali.)

Gli appartamenti che sono stati deregolamentati prima del 14 giugno 2019 continueranno ad esserlo

Gli inquilini dovrebbero controllare la cronologia della loro locazione per contestare potenzialmente sia la deregolamentazione del loro appartamento che il canone che viene attualmente addebitato. Per controllare la cronologia della tua locazione, chiama il dipartimento di amministrazione delle locazioni [Office of Rent Administration] al numero (833) 499-0343 o visita portal.hcr.ny.gov/app/ask.

Migliorie significative negli appartamenti soggetti a canone di locazione regolamentato:

Migliorie significative del valore dell'immobile (Major Capital Improvement -MCI)

Per alcuni tipi di migliorie significative del valore (MCI) a livello di immobile che vanno a vantaggio di tutti gli inquilini di un immobile (come la sostituzione di una caldaia o di un impianto idraulico), il locatore può richiedere a DHCR di aumentare il canone di locazione dei suoi inquilini aventi canone stabilizzato. L'importo che un locatore può aumentare agli inquilini, dovuto a MCI, è ora limitato al 2% del canone di locazione annuale attuale e non c'è un importo retroattivo. Questo limite si applica agli aumenti MCI non ancora riscossi che sono stati approvati dopo il 16 giugno 2012. Inoltre, gli aumenti MCI sono ora temporanei e saranno rimossi dal canone degli inquilini dopo 30 anni.

Gli aumenti MCI non possono essere aggiunti all'importo del canone in caso di violazioni "pericolose" o di violazioni che costituiscono un "pericolo imminente" nel tuo immobile. Il tuo locatore deve correggere queste violazioni prima che qualsiasi MCI possa essere autorizzato dalle autorità di regolamentazione dello stato.

Gli aumenti MCI non sono consentiti se meno del 35% degli appartamenti nell'immobile sono a canone di locazione regolarizzato

Ristrutturazioni nei singoli appartamenti (IAI)

I locatori possono anche aumentare il canone di locazione per migliorie apportate ai singoli appartamenti (ad esempio, nuova pavimentazione, nuovi infissi o altre migliorie). Tipicamente, queste migliorie vengono realizzati mentre l'unità immobiliare è vacante, ma possono essere realizzati anche in unità immobiliari occupate con l'approvazione scritta dell'inquilino. Al fine di poter aumentare il canone di locazione a causa di una IAI, il locatore deve scattare delle foto prima e dopo i lavori, mantenere registrazioni permanenti della miglioria e presentarne documentazione allo stato.

L'importo di cui il locatore può aumentare il canone di locazione è determinato da quanto costano le migliorie.

- Negli immobili che contengono più di 35 appartamenti, il locatore può riscuotere un aumento permanente del canone di locazione pari a 1/180 del costo della ristrutturazione (massimo \$ 83,33).
- Negli immobili che contengono 35 appartamenti o meno, il locatore può riscuotere un aumento permanente del canone di locazione pari a 1/168 del costo dell'IAI (massimo \$ 89,29).

Prima che un locatore possa riscuotere un aumento del canone di locazione per via di un IAI, deve prima correggere eventuali violazioni "pericolose" o che costituiscono un "pericolo imminente" nell'appartamento.

Per le unità immobiliari occupate, il consenso scritto dell'inquilino deve essere su un modulo DHCR.

Per qualsiasi lavoro che si intenda considerare come IAI, il locatore deve utilizzare appaltatori autorizzati, che non siano affiliati da proprietà comuni tra l'appaltatore e il locatore.

Un locatore può richiedere solo fino a tre IAI in un periodo di 15 anni e i costi totali ammissibili per il calcolo dell'aumento del canone di locazione non possono superare \$ 15.000. Gli IAI sono temporanei e devono essere rimossi dal canone di locazione dopo 30 anni.

Un locatore può anche aumentare il canone di locazione a causa di avversità o dell'aumento del costo del lavoro.

Esenzioni dall'aumento del canone di locazione

Agli inquilini che sono cittadini anziani (62 anni o più) o disabili e che vivono in locazione con canone regolamentato, con Credito d'imposta sugli alloggi a basso reddito (Low-Income Housing Tax Credit LIHTC), Dividendi limitati (Limited Dividendi), Ristrutturazione/Riqualificazione (Redevelopment), Fondi per lo sviluppo abitativo (Housing Development Fund Corporation HDFC) o in cooperative e locazioni Mitchell-Lama, possono essere concesse alcune esenzioni dagli aumenti del canone di locazione. Gli inquilini possono determinare se hanno l'idoneità per un'esenzione dall'aumento del canone di

locazione per anziani (Senior Citizen Rent Increase Exemption SCRIE) o un'esenzione dall'aumento del canone di locazione per disabili (Disability Rent Increase Exemption DRIE), chiamando il Dipartimento delle Finanze della Città di New York al 212-639-9675 o visitando il centro accessibile senza appuntamento (walk-in) situato a 66 John Street, 3rd Floor, New York, NY 10038.

Per fare una richiesta di tipo SCRIE/DRIE per appartamenti HDFC o Mitchell-Lama, si può contattare il Dipartimento per la conservazione e lo sviluppo degli alloggi della Città di New York (NYC Department of Housing Preservation and Development (HPD)) al numero (212) 863-8494. Gli inquilini in altre parti dello Stato di New York possono contattare DHCR per determinare la loro idoneità.

Aumenti del canone per gli inquilini con canone controllato

In passato, i locatori potevano aumentare i canoni di locazione per gli inquilini a canone controllato fino al 7,5% all'anno, oltre alle spese per il carburante (più agli aumenti MCI e/o IAI).

Ora, un locatore non può aumentare il canone di locazione di un inquilino a canone controllato, di un somma maggiore della media dei cinque aumenti annuali più recenti stabiliti dal Comitato RGB (Rent Guideline Board), o del 7,5% (qualunque sia il valore inferiore).

I locatori non possono più addebitare i costi del carburante agli inquilini con canone controllato

Se ritieni che il tuo locatore non stia rispettando la legge relativa agli aumenti del canone di locazione, puoi sporgere una denuncia al Dipartimento per gli alloggi e il rinnovo della comunità dello Stato di New York all'indirizzo hcr.ny.gov.

Canone preferenziale

Per gli inquilini a canone stabilizzato che pagano un canone inferiore al canone regolamentato legale (denominato canone preferenziale), il locatore non è più autorizzato a revocarlo e aumentarlo al livello del canone regolamentato legale più alto. Ciò significa che il tuo locatore non può aumentare il tuo canone preferenziale più della percentuale

stabilita dal Comitato RGB, più eventuali addebiti per MCI o IAI se applicabili.

Il contratto di locazione dovrebbe mostrare il tuo canone legale e, se hai un canone preferenziale, potrebbe essere mostrato nella sezione del contratto che dice: "Canone inferiore da addebitare, se del caso".

Maggiorazione del canone di locazione

Nella Città di New York e in alcune comunità delle contee di Nassau, Rockland e Westchester in cui si applicano le leggi sul canone stabilizzato o sul canone controllato, il locatore non può addebitare un canone che sia maggiore del canone di locazione regolamentato dalla legge. I locatori devono registrare ogni appartamento con canone stabilizzato presso il DHCR e fornire annualmente agli inquilini una copia della dichiarazione di registrazione. Gli inquilini possono anche ottenere una copia della cronologia dei canoni di locazione per il loro appartamento direttamente dal DHCR. L'inquilino può anche avere il diritto di recuperare gli interessi, oltre a costi ragionevoli e spese legali, per spese eccedenti dopo il 14 giugno 2019.

In genere, la sanzione per un sovrapprezzo del canone di locazione è l'importo che un locatore ha raccolto al di sopra del canone di locazione regolamentato dalla legge, più gli interessi maturati. Se il sovrapprezzo è doloso, il locatore è punito con una sanzione pari al triplo dell'importo del sovrapprezzo. Il locatore ha l'onere di dimostrare che il sovrapprezzo non è stato intenzionale. Gli inquilini che ritengono di pagare in eccesso devono contattare il DHCR e/o un avvocato.

Deposito cauzionale per la locazione

All'inizio della loro locazione, a tutti gli inquilini può essere richiesto di versare al locatore un deposito cauzionale, ma è limitato a non più di un mese di canone di locazione. Il limite di un mese significa che un locatore non può chiedere il pagamento del canone di locazione per l'ultimo mese e un deposito cauzionale. Tuttavia, se il contratto di locazione viene rinnovato a un importo maggiore o il canone di locazione viene aumentato durante la durata del contratto di

locazione, il locatore è autorizzato a riscuotere una somma di denaro più alta dall'inquilino al fine di portare il deposito cauzionale al nuovo canone mensile.

I locatori, indipendentemente dal numero di unità immobiliari dell'immobile, devono trattare i depositi come fondi fiduciari appartenenti ai loro inquilini e non possono mischiare i depositi con il proprio denaro.

I locatori di immobili con sei o più appartamenti devono depositare tutti i depositi cauzionali in un conto bancario di New York che guadagna interessi al tasso prevalente. Ogni inquilino deve essere informato per iscritto del nome e dell'indirizzo della banca e dell'importo del deposito. I locatori hanno il diritto di riscuotere le spese amministrative annuali pari all'1% del deposito. Tutti gli altri interessi guadagnati sui depositi appartengono all'inquilino. Agli inquilini deve essere data la possibilità di ricevere annualmente i pagamenti di tali interessi, sottraendoli al canone mensile, o pagandoli alla fine del periodo di locazione. Se l'immobile ha meno di sei appartamenti, anche un locatore che depositi volontariamente i depositi cauzionali su un conto bancario fruttifero deve seguire queste regole.

Ad esempio: un inquilino paga un deposito cauzionale di \$ 1.000. Il locatore pone tale somma di deposito su un conto bancario fruttifero che paga l'1,5%. Alla fine dell'anno il conto avrà maturato un interesse di \$ 15,00. L'inquilino ha diritto a \$ 5,00 e il locatore può trattenere \$ 10,00, 1% del deposito, come tassa amministrativa.

Un locatore può utilizzare il deposito cauzionale come rimborso per il canone di locazione non pagato, o il ragionevole costo di riparazioni oltre la normale usura, se l'inquilino danneggia l'appartamento.

Recupero del deposito cauzionale – Unità immobiliari non regolamentate

Per gli inquilini in unità immobiliari che non sono a canone stabilizzato o a canone controllato, il locatore deve restituire il deposito cauzionale entro 14 giorni da quando l'inquilino ha lasciato l'alloggio.

Se il locatore preleva denaro dal deposito cauzionale per danni, questi deve fornire una “ricevuta” dettagliata che descriva il danno e il suo costo. Se il locatore non fornisce tale ricevuta entro 14 giorni dal trasloco dell'inquilino, deve restituire l'intero deposito cauzionale, indipendentemente dal fatto che vi siano danni o meno.

Gli inquilini che intendono traslocare possono chiedere al locatore di ispezionare l'appartamento (o la casa in locazione o altro tipo di alloggio in locazione) prima della data del trasloco. Il locatore deve consentire all'inquilino di essere presente durante l'ispezione. Durante l'ispezione, il locatore deve informare l'inquilino su cosa deve essere riparato o pulito. L'inquilino ha quindi la possibilità di risolvere eventuali problemi per impedire al locatore di trattenere parte o tutto il deposito cauzionale.

Se il locatore viola deliberatamente questa legge, l'inquilino può avere diritto a una somma che può essere fino al doppio dell'importo del deposito cauzionale.

Nota: attualmente, queste leggi si applicano solo agli inquilini in unità immobiliari a canone non regolamentato. Per le unità immobiliari a canone regolamentato, il locatore deve restituire il deposito cauzionale all'inquilino, al netto di qualsiasi legittima detrazione, alla fine del contratto di locazione o entro un termine ragionevole, indipendentemente dal fatto che l'inquilino ne chieda o meno la restituzione al momento di lasciare l'appartamento. Dopo il trasloco, l'inquilino deve lasciare l'appartamento in condizioni pulite, rimuovendo tutti gli effetti personali e la spazzatura dall'appartamento ed effettuando le piccole riparazioni necessarie.

Il nostro ufficio potrebbe essere in grado di aiutarti a recuperare il deposito cauzionale del canone di locazione. Per richiedere assistenza, è sufficiente presentare un modulo di reclamo in riguardo al deposito cauzionale, presso:

Ufficio del Procuratore Generale dello Stato di New York per le frodi e la protezione dei consumatori [Office of the New York State Attorney General Bureau of Consumer Frauds and Protection]. Puoi accedere a questo modulo all'indirizzo

formsny.ag.ny.gov/OAGOnlineSubmissionForm/faces/OAGRSHome.

Vendita dell'immobile

In caso di vendita dell'immobile, il locatore deve trasferire tutti i depositi cauzionali al nuovo proprietario entro cinque giorni, o restituire i depositi cauzionali agli inquilini. Il locatore deve comunicare agli inquilini, a mezzo di raccomandata o posta certificata , il nome e l'indirizzo del nuovo locatore.

Gli acquirenti di immobili a canone stabilizzato sono direttamente responsabili nei confronti degli inquilini della restituzione dei depositi cauzionali e degli eventuali interessi. Questa responsabilità sussiste indipendentemente dal fatto che il nuovo locatore abbia ricevuto o meno i depositi cauzionali dall'ex locatore.

Gli acquirenti di immobili a canone controllato o di immobili contenenti sei o più appartamenti in cui gli inquilini hanno stipulato contratti di locazione per iscritto, sono direttamente responsabile nei confronti degli inquilini per la restituzione dei depositi cauzionali e degli interessi nei casi in cui l'acquirente abbia "effettiva conoscenza" dei depositi cauzionali. La legge definisce specificamente quando si ritiene che il nuovo proprietario abbia "effettiva conoscenza" dei depositi cauzionali (Legge sugli obblighi generali, articolo 7, titolo 1(General Obligation Law, Article 7, Title 1)).

Quando sorgono problemi relativi ai depositi cauzionali, gli inquilini dovrebbero innanzitutto cercare di risolverli con il locatore prima di intraprendere altre azioni. Se una controversia non può essere risolta, gli inquilini possono contattare l'ufficio locale del Procuratore Generale più vicino , elencato alla fine di questo opuscolo.

Se l'immobile viene venduto, il locatore deve cedere tutti i depositi cauzionali al nuovo locatore entro cinque giorni o restituire i depositi cauzionali agli inquilini.

I locatori devono avvisare gli inquilini, a mezzo di raccomandata o posta certificata, del nome e dell'indirizzo del nuovo proprietario.



Lease Succession or Termination

Subaffitto o Cessione della Locazione

Il subaffitto e la cessione sono metodi per trasferire l'interesse legale dell'inquilino in un appartamento a un'altra persona. Ecco le differenze tra i due.

Subaffitto

Subaffittare significa che l'inquilino lascia temporaneamente l'appartamento e quindi trasferisce meno dell'intero interesse dell'appartamento. Un inquilino che subaffitta un appartamento è chiamato inquilino principale e la persona che affitta temporaneamente i locali è il subaffittuario.

Gli inquilini di immobili con tre o meno appartamenti non hanno diritto al subaffitto. Possono chiedere al locatore il permesso di subaffittare, ma il locatore non deve essere d'accordo. Se il locatore nega irragionevolmente il proprio consenso al subaffitto, l'unico rimedio per l'inquilino è quello di recedere dal contratto di locazione dopo 30 giorni di preavviso al locatore.

Gli inquilini di immobili con quattro o più appartamenti hanno diritto al subaffitto con previo consenso del locatore. Qualsiasi disposizione di locazione che limiti il diritto di un inquilino al subaffitto è nulla come questione di ordine pubblico. Se il locatore acconsente al subaffitto, l'inquilino rimane responsabile nei confronti del locatore per gli obblighi del contratto di locazione, compresi tutti i futuri pagamenti del canone. Se il locatore nega il subaffitto per motivi ragionevoli, l'inquilino non può subaffittare e il locatore non è tenuto a liberare l'inquilino dal contratto di locazione. Se il locatore nega il subaffitto per motivi irragionevoli, l'inquilino può comunque subaffittare. Se ne risulta una causa legale, e se un giudice stabilisce che il locatore ha negato il subaffitto in malafede, l'inquilino può recuperare le spese processuali e le spese legali (Legge sulla proprietà immobiliare § 226-b (2)).

Questi sono i passaggi che gli inquilini devono essere intraprendere se desiderano subaffittare:

1. L'inquilino deve inviare una richiesta scritta al locatore tramite posta certificata, con richiesta di ricevuta di ritorno. La richiesta deve contenere le seguenti informazioni: (a) la durata del subaffitto; (b) il nome, il domicilio e l'indirizzo lavorativo del subaffittuario proposto; (c) il motivo del subaffitto; (d) l'indirizzo dell'inquilino durante il subaffitto; (e) il consenso scritto di qualsiasi co-affittuario o garante; e (f) una copia del contratto di sublocazione proposto unitamente a una copia del contratto di locazione dell'inquilino, se disponibile.
2. Entro dieci giorni dall'invio di tale richiesta, il locatore può chiedere all'inquilino ulteriori informazioni. Qualsiasi richiesta di ulteriori informazioni non può risultare eccessivamente onerosa.
3. Entro 30 giorni dall'invio della richiesta di subaffitto dell'inquilino o entro 30 giorni dalla richiesta del locatore di ulteriori informazioni, qualunque sia quello dopo, il locatore deve inviare all'inquilino una comunicazione di consenso, o in caso di negazione del consenso, i motivi del diniego. Il mancato invio da parte del locatore di questo avviso scritto è considerato consenso al subaffitto (Legge sulla proprietà immobiliare § 226-b (2)).

Ulteriori requisiti limitati agli inquilini con canone stabilizzato:

- Il pagamento del canone addebitato al subaffittuario non può eccedere quello del canone stabilizzato, maggiorato di un supplemento del 10% pagabile all'inquilino per il subaffitto di un appartamento già arredato. Inoltre, il canone stabilizzato pagabile al locatore, valido per la sola durata del subaffitto, può essere aumentato di una “indennità di sublocazione” stabilita dal Comitato RGB. Un subaffittuario al quale è richiesto di pagare un canone maggiorato può presentare un reclamo al DHCR o citare in giudizio il primo inquilino in tribunale per recuperare qualsiasi pagamento in eccesso più interessi, spese legali e tripli danni, dove applicabile (9 NYCRR § 2525.6(e));
- L'inquilino principale deve dimostrare che l'appartamento è sempre stato mantenuto come la sua abitazione principale e deve dimostrare l'intenzione di rioccuparlo al termine del subaffitto; e
- L'inquilino principale, non il subaffittuario, conserva i diritti di rinnovo del contratto di locazione e tutti i diritti derivanti da una conversione cooperativa. La durata di un subaffitto può estendersi oltre la durata del contratto di locazione del primo inquilino. L'inquilino non può subaffittare per più di due anni in un periodo di quattro anni (Legge sulla proprietà immobiliare § 226-b; 9 NYCRR § 2525.6). Periodi frequenti o prolungati di subaffitto possono indurre un locatore a cercare di rientrare in possesso dei locali a canone stabilizzato sulla base della residenza non primaria (9NYCRR § 2520.6(u)).

Cessione del contratto di locazione

Cessione significa che l'inquilino trasferisce l'intero interesse nella locazione dell'appartamento a qualcun altro e abbandona i locali vacanti in maniera definitiva. Il diritto di cedere il contratto di locazione è molto più limitato del diritto di subaffitto. Un subaffitto o una cessione non conforme alla legge può essere motivo di sfratto.

Un inquilino non può cedere il contratto di locazione senza il consenso scritto del locatore. Il locatore può negare il consenso senza motivo. Se il locatore rifiuta ragionevolmente il consenso, l'inquilino non può cedere e non ha diritto ad essere rilasciato dal contratto di locazione.

Se il locatore rifiuta irragionevolmente il consenso, l'inquilino ha il diritto di essere liberato dal contratto di locazione entro 30 giorni dalla data in cui la richiesta è stata presentata al locatore (Legge sulla proprietà immobiliare § 226-b (1)).

Condivisione dell'appartamento

È illegale per un locatore limitare l'occupazione di un appartamento all'inquilino nominato nel contratto di locazione o a quell'inquilino e ai suoi parenti stretti. Quando il contratto di locazione nomina un solo inquilino, quell'inquilino può condividere l'appartamento con i parenti stretti, un occupante aggiuntivo e i figli a carico dell'occupante, a condizione che l'inquilino o il coniuge dell'inquilino occupino i locali come residenza principale. Quando il contratto di locazione nomina più di un inquilino, questi inquilini possono condividere il loro appartamento con i parenti stretti; e, se uno degli inquilini nominato nel contratto di locazione si trasferisce, quell'inquilino può essere sostituito con un altro occupante e i figli a carico dell'occupante. Almeno uno degli inquilini indicati nel contratto di locazione o il coniuge di tale inquilino deve occupare l'appartamento condiviso come abitazione principale.

Un inquilino deve informare il locatore del nome di ogni occupante entro 30 giorni dal trasferimento dell'occupante nell'appartamento o 30 giorni dalla richiesta del locatore di queste informazioni. Se l'inquilino indicato nel contratto di locazione si trasferisce, l'occupante che resta non ha il diritto di continuare l'occupazione senza l'espresso consenso del locatore.

I locatori possono limitare il numero totale di persone che vivono in un appartamento al fine di rispettare gli standard legali di sovraffollamento (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-f).

Diritti di successione del contratto di locazione

I membri di una famiglia che vivono in un appartamento che non sia non soggetto a canone controllato, canone stabilizzato o altri tipi alloggio disciplinati da un accordo normativo generalmente non hanno il diritto di succedere a un inquilino che muore o lascia i locali. I diritti di un membro della famiglia, che vive in un appartamento a canone controllato o a canone stabilizzato, di succedere a un inquilino

che muore o che lascia definitivamente l'alloggio, sono coperti dai regolamenti DHCR. Secondo queste norme, un "familiare" è definito come marito, moglie, figlio, figlia, figliastro, figliastra, padre, madre, patrigno, matrigna, fratello, sorella, nonno, nonna, nipote, nipote, suocero, suocera, genero o nuora dell'inquilino; o qualsiasi altra persona che risieda con l'inquilino nell'appartamento come residente principale che possa dimostrare di avere un coinvolgimento emotivo ed economico, e una interdipendenza con l'inquilino (9 NYCRR § 2520.6(o)(2)).

Residenza minima: un membro della famiglia succederebbe ai diritti dell'inquilino registrato quando quest'ultimo lascia permanentemente i locali o alla sua morte, a condizione che il membro della famiglia abbia vissuto con un tale residente principale per:

- (1) non meno di due anni (un anno nel caso di anziani e persone disabili), oppure
- (2) dall'inizio della locazione o della relazione, se la durata della locazione o la relazione è inferiore a due anni, o ad un anno, nel caso di anziani e inquilini portatori di handicap (9 NYCRR § 2523.5).

I requisiti minimi di residenza non si considerano come interrotti da alcun periodo durante il quale il "familiare" si trasferisca temporaneamente perché arruolato nel servizio militare attivo, sia iscritto come studente a tempo pieno, non risieda nella residenza a seguito di ordine del tribunale, si sia temporaneamente trasferito per lavoro, sia ricoverato in ospedale; o se esistono altri motivi ragionevoli.

Per garantire che il locatore sia a conoscenza di tutte le persone che risiedono nell'appartamento aventi diritto alla successione o alla protezione dallo sfratto, un inquilino potrebbe voler presentare al locatore un documento che elenchi tutti gli altri occupanti (9 NYCRR § 2523.5(b)(2)). Il locatore può richiedere all'inquilino, ma non più di una volta ogni dodici mesi, i nomi di tutte le persone che risiedono nell'appartamento.

Gli altri membri della famiglia che vivono in alloggi finanziati dal governo (quali un complesso pubblico, un appartamento di proprietà del comune locale o un appartamento in cui l'inquilino principale aderisse al programma di assistenza al pagamento del

canone “Sezione 8”) e laddove l’inquilino nominato sia deceduto o si sia trasferito, possono anche loro aver il diritto di subentrare al contratto di locazione o al sussidio per il pagamento del canone di tale quell’inquilino. I membri della famiglia che chiedono i diritti di successione in queste circostanze devono verificare i regolamenti federali e municipali applicabili e le regole dell’autorità locale per l’edilizia abitativa pubblica per determinare se soddisfano i requisiti di idoneità. In base alle normative federali, le persone che affermano di essere membri rimanenti della famiglia di un inquilino hanno diritto a un’udienza di reclamo prima dello sfratto se possono presentare una pretesa plausibile a tale status.

Rescissione del contratto di locazione

Se lasci il tuo appartamento o altro alloggio in locazione prima della scadenza del contratto di locazione, il tuo locatore deve fare uno sforzo in buona fede per riempire il posto vacante.

Se il locatore trova un nuovo inquilino e il canone di locazione del nuovo inquilino è uguale o superiore al tuo canone, il tuo contratto di locazione è considerato risolto e tu non sei più responsabile del pagamento del canone.

Rescissione del contratto di locazione per cittadini anziani o persone che vivono con una disabilità

Gli inquilini o loro coniugi o persone a carico che convivono con loro, che abbiano compiuto 62 anni, o che compiranno 62 anni durante la durata del contratto di locazione, o che sono disabili come definito nella Legge esecutiva (Executive Law) 292 (21); hanno il diritto di recedere dal contratto di locazione se:

- Posseggono una certificazione medica indicante che non sono più in grado, per motivi di salute, di vivere in modo autonomo e che si trasferiranno presso la residenza di un familiare; o
- Si trasferiscono in una struttura di assistenza per adulti, in una struttura sanitaria residenziale, in alloggi sovvenzionati per cittadini a reddito basso o moderato o in altri alloggi per anziani o persone disabili. Legge sulla proprietà immobiliare (Real Property Law) §227-a (1).

Quando viene informato dell'intenzione dell'inquilino di trasferirsi in una delle strutture di cui sopra, il locatore deve liberare l'inquilino dalla responsabilità di pagare il canone di locazione per il saldo del contratto di locazione e adeguare eventuali pagamenti anticipati.

La comunicazione scritta deve includere:

- Data di rescissione : La legge dice che la data di rescissione deve essere effettiva non prima di trenta giorni dalla data in cui è dovuto il successivo pagamento del canone (dopo la consegna dell'avviso). L'avviso si considera consegnato cinque giorni dopo la spedizione postale. Ad esempio: se l'avviso al locatore viene inviato il 5 aprile, l'avviso si considera ricevuto il 10 aprile. Poiché il successivo pagamento del canone (dopo il 10 aprile) è dovuto il 1º maggio, la prima data di risoluzione del contratto di locazione decorrerà dal 1º giugno;
- un certificato medico indicante che la persona non è più in grado di vivere in modo indipendente per motivi di salute; e
- Per gli anziani che terminano il contratto di locazione, l'avviso deve essere accompagnato da una dichiarazione autenticata di un familiare attestante sia che l'anziano è un suo parente e che si trasferirà nella sua residenza per almeno sei mesi se in corso di ammissione, con documentazione di ammissione in corso, oppure indicante l'ammissione [dell'anziano] a una delle strutture sopra menzionate (Legge sulla proprietà immobiliare § 227-a (2) (a)).

Per le persone disabili, l'avviso non deve essere ulteriormente accompagnato da una dichiarazione autenticata di un familiare. (Legge sulla proprietà immobiliare § 227-a(2)(b)).

Chiunque interferisca con la rimozione da parte dell'inquilino o del coniuge dell'inquilino di effetti personali, vestiti, mobili o altri beni personali dai locali da lasciare sarà considerato colpevole di un reato minore (Legge sulla proprietà immobiliare § 227-a (3)).

I proprietari o locatori di una struttura, in una unità immobiliare nella quale un anziano o persona disabile ha il diritto di trasferirsi dopo la risoluzione di un contratto di locazione, devono informare tale inquilino nel modulo di domanda di ammissione dei suoi diritti come inquilino ai sensi della legge (Legge sulla proprietà immobiliare §227 -a(3-a)).

In tutti gli appartamenti a canone controllato e negli appartamenti a canone stabilizzato al di fuori della Città di New York, un anziano non può essere sfrattato ai fini dell'occupazione da parte del proprietario. Nella Città di New York, un locatore può sfrattare un anziano solo se all'inquilino viene fornito un

appartamento equivalente o superiore, ad un canone di locazione che sia pari o inferiore, e in una zona limitrofa. (9 NYCRR § 2524.4; 9 NYCRR § 2504.4; Codice amministrativo della Città di New York (NYAdmin. Code)§ 26-408(b)(1))

Rescissione della locazione del personale militare

Gli individui che entrano in servizio attivo nell'esercito possono terminare un contratto di locazione residenziale se:

- Il contratto di locazione è stato eseguito dal membro in servizio prima di entrare in servizio attivo; e
- I locali affittati sono stati occupati dal membro o dalle persone a suo carico.

Ogni contratto di locazione può essere terminato mediante avviso scritto consegnato al locatore in qualsiasi momento successivo all'inizio del servizio militare. La rescissione di un contratto di locazione che richieda pagamenti mensili non è eseguita fino a 30 giorni dopo la prima data in cui è dovuto il canone successivo (legge militare di New York (NY Military Law) § 310).

Rescissione della locazione da parte di vittime di violenza domestica

Un inquilino o un membro della famiglia dell'inquilino che è vittima di violenza domestica e ha motivo ragionevole di temere una possibile ulteriore violenza domestica se rimane nel suo appartamento, può terminare il contratto di locazione inviando al locatore un avviso che sta lasciando libero l'appartamento. L'avviso deve essere inviato almeno 30 giorni prima che l'inquilino intenda andar via e deve dichiarare che l'inquilino o un membro della sua famiglia ha subito violenza domestica e crede ragionevolmente che l'inquilino, o il membro della sua famiglia, non è in grado di rimanere in sicurezza nell'appartamento a causa della violenza domestica. Entro 25 giorni dall'invio dell'avviso, l'inquilino deve fornire i documenti indicanti che l'inquilino o un membro della famiglia è vittima di violenza domestica. I documenti possono includere un ordine di protezione, una denuncia alle forze dell'ordine in merito a violenza domestica, documentazione di un operatore sanitario riguardo a trattamenti per violenza domestica o una verifica scritta da parte di una terza parte qualificata, indicante che l'inquilino o il membro della famiglia ha denunciato la violenza domestica. Il locatore deve mantenere riservata tutta la documentazione e le informazioni sulla violenza domestica, e una violazione intenzionale esporrebbe il locatore a sanzioni e a risarcimento danni. L'inquilino deve lasciare l'appartamento libero e sgombro da eventuali occupanti, a meno che non ci siano altre persone menzionate nel contratto di locazione, nel qual caso tali inquilini hanno la possibilità di rimanere (Legge sulla proprietà immobiliare § 227-c).

Sfratto

Un inquilino con contratto di locazione è protetto dallo sfratto durante il periodo di locazione, a condizione che tale inquilino non violi alcuna disposizione sostanziale del contratto di locazione, o qualsiasi legge o codice abitativo locale. Sia per gli appartamenti regolamentati che per quelli non regolamentati, i locatori devono notificare formalmente la loro intenzione di ottenere il possesso legale dell'appartamento.

Un inquilino non dovrebbe mai ignorare i documenti legali; un avviso di sfratto può comunque essere inviato se un inquilino non si è presentato in tribunale per rispondere agli atti del tribunale (petizione) inviati dal locatore.

Motivi consentiti per lo sfratto pur in presenza di un contratto di locazione

A meno che l'inquilino non lasci i locali entro una data specificata dopo l'avviso del locatore, il locatore può avviare una procedura di sfratto attraverso: (a) un procedimento giudiziario sommario per lo sfratto di un inquilino che non abbia pagato alla scadenza il canone di locazione pattuito e per il recupero del pagamento mancante; o (b) un procedimento sommario di sfratto se un inquilino viola in modo significativo un obbligo sostanziale ai sensi del contratto di locazione (per esempio utilizzare i locali per scopi illegali o commettere o consentire un'azione di disturbo) o se l'inquilino rimane nei locali oltre la durata del contratto di locazione senza autorizzazione (Legge sulle azioni e sui procedimenti immobiliari (Real Property Actions and Proceedings Law (RPAPL § 711)).

I locatori di appartamenti con canone di locazione regolamentato possono essere tenuti a richiedere l'approvazione del DHCR prima di avviare un procedimento giudiziario per il possesso dei locali, ad esempio, se il locatore cerca di demolire l'immobile. Se un inquilino non paga il canone di locazione, provoca disturbo, danneggia l'appartamento o l'immobile oppure commette altri atti illeciti, il locatore può procedere direttamente in tribunale.

Il tuo locatore non può portarti in tribunale per mancato pagamento del canone di locazione a meno che non ti abbia consegnato una "richiesta scritta di pagamento del canone" con 14 giorni di anticipo.

Tutela degli inquilini durante lo sfratto

Un inquilino può essere sfrattato legalmente solo dopo che il locatore ha avviato un procedimento giudiziario e ha ottenuto una sentenza di possesso; e solo uno sceriffo, un maresciallo o un poliziotto può eseguire un mandato di sfratto dell'inquilino, con ordine del tribunale.

I locatori non possono farsi giustizia da soli e sfrattare un inquilino con l'uso della forza o con mezzi illegali. Ad esempio, un locatore non può usare minacce di violenza, rimuovere i beni di un inquilino, chiudere l'inquilino fuori dall'appartamento o interrompere volontariamente servizi essenziali quali acqua o riscaldamento.

Quando un inquilino viene sfrattato, il locatore deve concedere all'inquilino un ragionevole lasso di tempo per rimuovere tutti gli effetti personali. Il locatore non può trattenere gli effetti personali o i mobili dell'inquilino (RPAPL §749; Legge sulla proprietà immobiliare § 235).

Fino a quando non vieni sfrattato (ovvero lo sceriffo o il maresciallo esegue un mandato di sfratto), puoi far archiviare il tuo caso di mancato pagamento se paghi tutto il canone dovuto.

In caso di mancato pagamento, puoi essere sfrattato solo per non aver pagato il canone di locazione. Non puoi essere sfrattato per mancato pagamento di altre spese (quali penalità per ritardo, spese legali o qualsiasi altra commissione “aggiunta”).

Se perdi una causa sull'alloggio e il giudice ordina il tuo sfratto, puoi chiedere al tribunale fino a un anno prima di trasferirti, se sei in grado di dimostrare che non puoi trovare un alloggio simile, nello stesso quartiere. La decisione è a discrezione del giudice. Il giudice terrà conto delle tue condizioni di salute, se hai figli iscritti a scuola, delle difficoltà che gravano sul locatore se rimani, e di ogni altra circostanza di vita che potrebbe influenzare la tua capacità di trasferimento. Ti potrebbe essere richiesto di continuare a pagare il canone di locazione per i mesi in cui rimani.

Nuove leggi rafforzano le tutele per gli inquilini contro gli sfratti ritorsivi e aumentano le sanzioni per i proprietari che bloccano illegalmente gli inquilini fuori dalle loro case.

Un inquilino che sia sfrattato da un appartamento in modo forzato o illegale può recuperare fino al triplo del danno in un'azione legale contro il locatore. Anche i locatori che utilizzano metodi illegali per costringere un inquilino a trasferirsi sono soggetti a sanzioni sia penali che civili. Inoltre, l'inquilino può avere diritto al ripristino dell'occupazione (RPAPL 768; RPAPL § 853; Codice amministrativo della Città di New York § 26-523, § 26-521).

Ulteriori regole si applicano in determinate situazioni relative agli sfratti. Nella Città di New York, un locatore non può sfrattare un inquilino in un appartamento a canone stabilizzato ai fini dell'occupazione da parte del locatore, se l'inquilino o il coniuge dell'inquilino è un cittadino anziano, una persona disabile o è stato inquilino di tale appartamento per 15 anni o più, a meno che il locatore non fornisca un appartamento equivalente o superiore allo stesso canone o a un canone inferiore, in una zona limitrofa (Codice amministrativo della Città di New York 26-511(9)). In appartamenti a canone controllato in tutto lo stato e in appartamenti a canone stabilizzato al di fuori della Città di New York, un locatore non può sfrattare un anziano, una persona disabile o qualsiasi persona che abbia vissuto nell'appartamento per 15 anni o più per finalità legate all'occupazione personale da parte del locatore (Codice amministrativo della Città di New York § 26-408 (b) (1)).

Promemoria:

Quando si affronta lo sfratto, è spesso una buona idea consultare un avvocato. Ci sono molti servizi legali gratuiti in tutto lo Stato di New York che possono rappresentare inquilini che si qualificano per i loro servizi. Controlla sul sito lawhelp.org. L'ufficio del Procuratore Generale non può fornire consulenza legale diretta.



Abitabilità e Riparazioni

Garanzia di Abitabilità

Nell'ambito della garanzia di abitabilità, gli inquilini hanno diritto ad un appartamento vivibile, sicuro e igienico, diritto che è implicito in ogni contratto di locazione residenziale, scritto o verbale. Qualsiasi disposizione di locazione che non garantisce questo diritto è contraria all'ordine pubblico ed è quindi nulla. Esempi di violazione di tale garanzia includono la mancata fornitura di riscaldamento o acqua calda su base regolare o la mancata liberazione di un appartamento da un'infestazione di insetti.

Anche le aree pubbliche dell'immobile sono coperte dalla garanzia di abitabilità. Possono sollevare la garanzia di abitabilità i proprietari di appartamenti cooperativi ma non i proprietari di condomini. Inquilini e subaffittanti in cooperative e condomini possono far valere la garanzia di abitabilità.

Qualsiasi condizione di inabilità causata dall' inquilino o da persone sotto la direzione o il controllo dell'inquilino non costituisce violazione della garanzia di abitabilità. In tal caso, è responsabilità dell'inquilino porre rimedio alla condizione (Legge sulla proprietà immobiliare §235-b).

In cerca di una riduzione del canone di locazione

Se un locatore viola la garanzia di abitabilità, l'inquilino può fare causa per ottenere una riduzione del canone di locazione. In alternativa, gli inquilini con canone di locazione regolamentato possono anche presentare un reclamo riguardante riduzione del canone di locazione al DHCR. Prima di presentare tale reclamo a DHCR per violazione della garanzia, l'inquilino deve comunicare al locatore il problema per iscritto. Un reclamo può essere presentato alla DHCR non meno di 10 giorni e non oltre 60 giorni dalla data in cui l'inquilino ha inviato tale comunicazione scritta al locatore. L'inquilino può anche trattenere dal canone di locazione, ma in risposta, il locatore può citare in giudizio l'inquilino per mancato pagamento del canone di locazione. In tal caso, l'inquilino può fare causa per violazione della garanzia.

Il tribunale o il DHCR possono concedere una riduzione del canone di locazione se ritiene che il locatore ha violato la garanzia di abitabilità. La riduzione si calcola sottraendo dal canone di locazione effettivo il valore stimato dell'appartamento privo dei servizi essenziali. Affinché un inquilino riceva una riduzione, il locatore deve avere un avviso effettivo o costruttivo dell'esistenza della condizione difettosa.

La responsabilità del locatore per danni è limitata quando la mancata prestazione dei servizi è il risultato di uno sciopero dei lavoratori edili a livello sindacale. Tuttavia, un tribunale può risarcire un inquilino per i danni, di una somma pari a una quota del risparmio netto del locatore a causa dello sciopero. I locatori saranno responsabili per la mancanza dei servizi causata da uno sciopero quando in buona fede non hanno tentato, ove possibile, di fornire servizi.

In circostanze attenuanti, gli inquilini possono effettuare le riparazioni necessarie e detrarre ragionevoli costi di riparazione dal pagamento del canone. Ad esempio, quando un locatore è stato informato che una serratura è rotta e trascura volontariamente di ripararla, l'inquilino può assumere un fabbro e detrarre il costo dal pagamento del canone. Gli inquilini devono conservare le ricevute di tali riparazioni e le copie di tutte le comunicazioni con il locatore in merito alle riparazioni.

Se un appartamento diventa inagibile a causa di incendio o altri danni

non causati dall'inquilino, e il contratto di locazione non prevede espressamente diversamente, l'inquilino può lasciare l'appartamento libero e annullare il contratto di locazione. L'inquilino non sarà responsabile per i successivi pagamenti del canone di locazione. Il locatore è tenuto a rimborsare qualsiasi pagamento in anticipo, nonché qualsiasi garanzia di pagamento detenuta dal locatore (Legge sulla proprietà immobiliare § 227). Gli inquilini a canone stabilizzato e a canone controllato possono richiedere alla DHCR per un'ordinanza che riduca il loro obbligo di pagamento a \$ 1 per mantenere un interesse nella possessione dell'appartamento fino a quando questo non sarà di nuovo abitabile.

Se solo una parte dell'appartamento è danneggiata, il canone da pagare può essere ridotto in base a un'ingiunzione del tribunale o del DHCR in proporzione alla parte dell'appartamento che è danneggiata. Il locatore deve quindi riparare quelle porzioni dell'appartamento e riportarle in condizioni abitabili.

Dovere di riparazione del locatore

I locatori di immobili con abitazioni multiple devono mantenere gli appartamenti e le aree pubbliche dell'immobile in "buono stato di manutenzione", pulite e prive di parassiti, immondizia o altro materiale offensivo. I locatori sono tenuti a mantenere gli impianti elettrici, idraulici, sanitari, di riscaldamento e di ventilazione e gli elettrodomestici installati dal locatore (come frigoriferi e fornelli) in buono e sicuro stato di funzionamento. Tutte le riparazioni devono essere effettuate entro un tempo ragionevole che può variare a seconda dell'urgenza delle riparazioni. Nella Città di New York, il locatore è tenuto a mantenere le aree pubbliche in condizioni igieniche e pulite (Codice amministrativo della Città di New York § 27-2011). Gli inquilini devono portare i reclami all'attenzione dei loro funzionari locali per l'edilizia abitativa (Legge sulle abitazioni multiple (Multiple Dwelling Law) §78 e §80; Legge sulle residenze multiple (Multiple Residence Law) §174). La legge sulle abitazioni multiple si applica alle città con una popolazione di 325.000 o più e la legge sulle residenze multiple si applica a città con meno di 325.000 e a tutti i paesi e villaggi.

Vernice a base di piombo

A New York, i locatori dovrebbero mantenere le loro proprietà per ridurre la probabilità che i bambini piccoli siano esposti a vernici pericolose a base di piombo. Sebbene i limiti del livello di piombo nelle vernici utilizzate nelle case siano stati imposti dalla Città di New York nel 1960, dallo Stato di New York nel 1970 e dalla Commissione federale per la sicurezza dei prodotti di consumo nel 1978, le vernici con livelli di piombo superiori a tali limiti rimangono sulle pareti e su altre superfici di molti appartamenti e case costruiti prima dell'imposizione di tali limiti. La legge federale richiede ai locatori di rivelare informazioni che sono note sulle vernici a base di piombo o sui rischi delle vernici a base di piombo prima che un contratto di locazione diventi effettivo, e tutti i contratti di locazione devono includere una dichiarazione di avvertimento sulla vernice a base di piombo per tutte le proprietà costruite prima del 1978. La legge federale impone ai locatori di fornire ai loro inquilini anche un opuscolo su come proteggersi dalla possibile esposizione al piombo nelle loro abitazioni.

Nell'eseguire qualsiasi lavoro che disturbi la vernice a base di piombo negli appartamenti e nelle aree comuni, un locatore deve assumere lavoratori che abbiano completato un corso di formazione in pratiche di lavoro in condizioni di sicurezza.

Nella Città di New York, i locatori devono anche rispettare la Legge sulla prevenzione dell'avvelenamento da piombo nell'infanzia di New York, [New York City Childhood Lead Poisoning Prevention Act], che richiede che i locatori di immobili con almeno 3 appartamenti costruiti prima del 1960 (o tra il 1960 e il 1978 se il locatore sa che c'è vernice a base di piombo) di accertarsi se un bambino di età inferiore ai sette anni vive in un appartamento e di ispezionare tale appartamento per verificare la presenza di eventuali rischi dovuti alla pittura a base di piombo.

I locatori devono rimuovere o coprire in modo permanente le pareti dell'appartamento e altre aree in cui è presente vernice scrostata o c'è attrito o urti che espongono il piombo e generano polvere di piombo; inoltre devono mantenere una nota di tutti gli avvisi, le ispezioni e le rimozioni dei rischi causati dalle vernici a base di piombo e altre questioni relative alla legge sulle vernici a base di piombo. I locatori sono inoltre tenuti a fornire ai propri inquilini un opuscolo preparato

dal Dipartimento della salute e dell'igiene mentale della Città di New York (NYC Department of Health and Mental Hygiene) e dal Dipartimento per la conservazione e lo sviluppo degli alloggi (HPD) della Città di New York (NYC Department of Housing Preservation and Development (HPD).

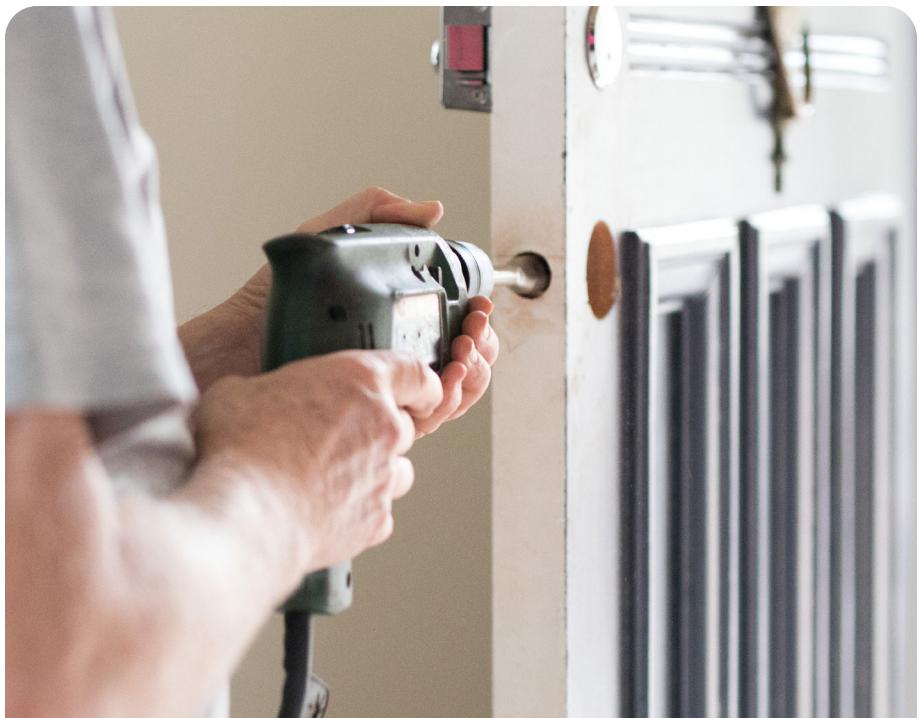
Nella città di Rochester, i locatori devono rispettare l'ordinanza sulla prevenzione dell'avvelenamento da vernice a base di piombo di Rochester, che richiede ai locatori di condurre un'ispezione visiva delle loro proprietà per deterioramento della vernice, come parte dell'ispezione per il certificato di occupazione. Inoltre, gli appartamenti nelle aree ad alto rischio devono anche avere campioni di polvere depositata testati per il piombo.

Nella città di Buffalo, i locatori sono tenuti a mantenere le loro proprietà e intraprendere azioni per prevenire condizioni che possono determinare l'avvelenamento da piombo e devono rimuovere i pericoli del piombo utilizzando pratiche di lavoro in condizioni di sicurezza. (42 U.S.C.A. § 4851; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2056.3; Conservazione della proprietà Codice della città di Rochester § 90-50 e seguenti , Codice sanitario della contea di Erie Articolo IX).



I locatori di immobili con abitazioni multiple devono mantenere gli appartamenti e le aree pubbliche dell'immobile in “un buono stato di manutenzione” puliti e privi di parassiti, immondizia o altro materiale offensivo.

Tutte le riparazioni devono essere effettuate entro un tempo ragionevole che può variare a seconda della gravità delle riparazioni





Sicurezza

Rilevatori di fumo

I locatori di immobili con abitazioni multiple devono installare in ogni appartamento rilevatori di fumo approvati, situati entro dieci piedi (3 metri) da ogni camera da letto o altra stanza utilizzata per dormire.

Ciascun dispositivo di rilevamento del fumo deve includere un dispositivo di prova per consentire a un inquilino di assicurarsi che il dispositivo funzioni correttamente. Gli inquilini dovrebbero testare frequentemente i loro rilevatori per assicurarsi che funzionino correttamente. I rilevatori di fumo dovrebbero essere chiaramente udibili in ciascuna di queste stanze.

Agli inquilini può essere chiesto di rimborsare al locatore fino a \$ 10 per il costo di acquisto e installazione di ciascun rilevatore a batteria. Durante il primo anno di utilizzo, i locatori devono riparare o sostituire qualsiasi rilevatore rotto se il suo malfunzionamento non è imputabile all'inquilino (Legge sulle residenze multiple § 15; Legge sulle abitazioni multiple § 68; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2045). Gli inquilini sono responsabili per il mantenimento di batterie nuove nel rilevatore di fumo.

Rilevatori di monossido di carbonio

I locatori di immobili con abitazioni multiple, comprese quelle possedute come condominio o cooperativa, utilizzate come residenza e abitazioni uni e bifamiliari nella Città di New York devono fornire e installare un rilevatore per il monossido di carbonio approvato e situati entro 15 piedi dall'ingresso principale di ciascuna camera da letto. Tutte le abitazioni di immobili con abitazioni multiple devono contenere rilevatori di monossido di carbonio in conformità con i codici edilizi locali (Codice amministrativo della Città di New York 27-§ 2045; Exec. Law §378).

I locatori della Città di New York devono affiggere un modulo approvato da HPD in un'area comune dell'immobile per informare gli occupanti dei requisiti delle leggi sul monossido di carbonio della Città di New York. Gli inquilini sono responsabili del rimborso al locatore di \$ 25,00 entro un anno per ogni allarme per il monossido di carbonio appena installato. Gli inquilini sono responsabili del mantenimento e della manutenzione del sistema di allarme per il monossido di carbonio in buone condizioni. I locatori sono responsabili della sostituzione di eventuali rilevatori smarriti, rubati o resi inutilizzabili entro il primo anno di utilizzo. (Codice amministrativo della Città di New York § 27-2045).

Sono ammessi rilevatori combinati di fumo/monossido di carbonio. Un locatore ha diritto al rimborso di un massimo di \$ 50,00 per tali rilevatori combinati solo quando è necessario sostituire l'allarme antifumo. Se il rilevatore di fumo è funzionante e il locatore desidera sostituirlo con un sistema di allarme combinato, il locatore può essere rimborsato solo per \$ 25,00. Gli inquilini sono responsabili per il mantenimento di batterie nuove nel rilevatore di monossido di carbonio.

Prevenzione del crimine

I locatori sono tenuti a prendere precauzioni minime per la protezione contro vandalismi ragionevolmente prevedibili. Ad esempio, gli inquilini che sono vittime di reati nel loro immobile o appartamento, e che sono in grado di provare che il criminale era un intruso che ha approfittato del fatto che l'ingresso dell'immobile è stato mantenuto negligentemente dal locatore, possono essere in grado di recuperare i danni a spese del locatore.

Serrature e citofoni per i portoni d'ingresso

Gli immobili con abitazioni multiple che sono state costruite o convertite a tale uso dopo il 1º gennaio 1968 devono avere porte automatiche con chiusura automatica e serratura automatica a tutti gli ingressi. Queste porte devono essere sempre chiuse a chiave, tranne quando un portiere è in servizio. Se questo tipo di immobile contiene otto o più appartamenti, deve anche disporre di un sistema di citofonia vocale bidirezionale da ogni appartamento alla porta d'ingresso e gli inquilini devono essere in grado di aprire la porta di ingresso per i visitatori.

Anche gli immobili con abitazioni multiple costruite o convertite a tale uso prima del 1º gennaio 1968 devono avere porte autobloccanti e un sistema citofonico bidirezionale se richiesto dalla maggioranza degli appartamenti. I locatori possono recuperare il costo della fornitura di questa attrezzatura dagli inquilini (Legge sulle abitazioni multiple § 50-a).

Ingressi, scale e cortili di immobili con abitazioni multiple devono essere sufficientemente illuminati di notte, dal tramonto all'alba. Il locatore è responsabile dell'installazione e della manutenzione dell'illuminazione in queste aree (Codice amministrativo della Città di New York § 27-2040; Legge sulle abitazioni multiple § 35; Legge sulle residenze multiple § 109).

Servizio di portineria dell'atrio

Gli inquilini di immobili con 8 o più abitazioni hanno il diritto di mantenere a proprie spese un servizio di portierato dell'atrio per la loro sicurezza e protezione, ogni volta che il portiere assunto dal locatore non sia in servizio (Legge sulle abitazioni multiple § 50-c).

Specchi nell'ascensore

Negli immobili con abitazioni multiple ci deve essere uno specchio in ogni ascensore self-service in modo che inquilini e visitatori possano vedere se qualcuno è già nell'ascensore prima di entrare. (Legge sulle abitazioni multiple §51-b; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2042).



Serrature individuali, spioncini e cassette postali

Gli inquilini di immobili con abitazioni multiple possono installare e mantenere le loro proprie serrature sulle porte d'ingresso dell'appartamento oltre alla serratura fornita dal locatore. È possibile installare la propria serratura con una circonferenza non superiore a tre pollici, a condizione che si fornisca al proprietario una chiave duplicata su richiesta. La mancata consegna al locatore del duplicato della chiave, se questa è richiesta, può essere interpretata come violazione di un obbligo sostanziale del canone di locazione e può portare a un procedimento di sfratto. Ogni disposizione sul contratto di locazione che richieda a un inquilino di pagare un canone aggiuntivo o altri oneri per l'installazione di un'ulteriore serratura è nulla nei confronti dell'ordine pubblico e inapplicabile (Legge sulle abitazioni multiple § 51-c).

Il locatore deve fornire uno spioncino nella porta d'ingresso di ogni appartamento. I locatori di immobili con abitazioni multiple nella Città di New York devono anche installare una serratura con catena sulla porta d'ingresso di ogni appartamento, per consentire l'apertura parziale della porta (Legge sulle abitazioni multiple § 51-a; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2043).

Le normative postali degli Stati Uniti richiedono ai locatori di immobili contenenti tre o più appartamenti di fornire cassette postali sicure per ogni appartamento a meno che la direzione non abbia organizzato la distribuzione della posta a ciascun appartamento. I locatori devono mantenere le cassette postali e le serrature in buono stato.

Protezioni per le finestre

I locatori della Città di New York devono installare protezioni per finestre su richiesta di un inquilino e in qualsiasi appartamento in cui risiede un bambino di età inferiore ai dieci anni, che ciò sia richiesto o meno.

I locatori sono tenuti a fornire agli inquilini un modulo nel quale essi devono indicare se ci sono bambini che risiedono in famiglia e richiedere l'installazione di protezioni per le finestre. Gli inquilini sono tenuti a informare il locatore quando hanno figli di questa età che vivono nell'appartamento o se nell'appartamento offrono servizi di assistenza all'infanzia. Gli inquilini non possono rifiutare l'installazione. Una volta installate le protezioni delle finestre, l'inquilino non deve smontare, apportare modifiche o rimuovere alcuna parte della protezione.

I locatori della Città di New York devono installare protezioni per finestre approvate dal Dipartimento di salute e igiene mentale. Se un oggetto di diametro superiore a cinque pollici può passare attraverso, sopra o sotto la protezione della finestra, ciò significa che non è installata correttamente. Tutte le protezioni per finestre approvate hanno un numero di approvazione del produttore, stampato su un montante verticale della protezione, e devono essere appropriate per il tipo di finestra su cui vengono installate (Codice sanitario della Città di New York§ 131.15; Codice amministrativo della Città di New York§ 27-2043.1).

Sono escluse le finestre che danno accesso alle scale antincendio. Le protezioni devono essere installate anche alle finestre presenti in tutti i corridoi pubblici.

I locatori devono fornire agli inquilini un avviso annuale sui loro diritto ad avere le protezioni per finestre e devono fornire queste informazioni in una clausola del contratto di locazione. Agli inquilini a canone equo e a canone stabilizzato possono essere addebitati fino a \$ 10 per finestra (Codice sanitario di New York § 131.15).



Servizio delle utenze

Stagione del riscaldamento

Il riscaldamento deve essere fornito dal 1º ottobre al 31 maggio agli inquilini di immobili con abitazioni multiple. Se la temperatura esterna scende al di sotto di 55°F tra le ore sei di mattina e le otto di sera, ogni appartamento deve essere riscaldato ad una temperatura di almeno 68°F. Se la temperatura esterna scende al di sotto di 40°F tra le dieci di sera e le sei del mattino, ogni appartamento deve essere riscaldato ad una temperatura di almeno 55°F. Le normative locali possono richiedere temperature più elevate durante questi periodi. (Legge sulle abitazioni multiple § 79; Legge sulle residenze multiple § 173; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2029).

Verità sul riscaldamento

Prima di firmare un contratto di locazione che richieda il pagamento delle bollette individuali di riscaldamento e raffreddamento, i potenziali inquilini hanno il diritto di ricevere una serie completa o un riepilogo delle bollette degli ultimi due anni dal locatore. Queste copie devono essere fornite gratuitamente su richiesta scritta (Legge sull'energia § 17-103).

Acqua calda

I locatori devono fornire a tutti gli inquilini di immobili con abitazioni multiple sia acqua calda che acqua fredda. Le località possono designare temperature. Nella Città di New York, l'acqua calda deve essere pari o superiore a una temperatura costante di 120 gradi al rubinetto. Se una vasca o doccia è dotata di una valvola antiscottatura che impedisce alla temperatura dell'acqua calda di superare i 120 gradi, la temperatura minima dell'acqua calda per quella vasca o doccia è di 110 gradi (Legge sulle abitazioni multiple § 75; Legge sulle residenze multiple § 170; Codice amministrativo della Città di New York § 27-2031).

Continuazioni del servizio delle utenze

Quando il locatore di un immobile con più abitazioni è inadempiente nel pagamento delle bollette, la società che fornisce il servizio deve dare preavviso scritto agli inquilini e ad alcune agenzie governative della sua intenzione di interrompere il servizio. Il servizio non può essere interrotto se gli inquilini pagano l'attuale bolletta corrente del locatore direttamente alla società di servizi. Gli inquilini possono detrarre queste spese dai pagamenti futuri del canone di locazione.

La Commissione per i servizi pubblici può assistere gli inquilini con problemi correlati. Se il locatore di un immobile con più abitazioni non paga una bolletta e il servizio viene interrotto, i locatori possono essere responsabili per danni compensativi e punitivi (Legge sulla proprietà immobiliare § 235-a; Legge sul servizio pubblico § 33).

Pagamenti per il gasolio

Gli inquilini di immobili con abitazioni multiple, le cui abitazioni sono riscaldate mediante gasolio, possono contrattare con un fornitore di gasolio e pagare le consegne del gasolio al loro immobile, quando il locatore non garantisce una fornitura sufficiente di carburante. Questi pagamenti sono deducibili dal canone di locazione. I funzionari locali dell'edilizia abitativa locale hanno elenchi di fornitori di gasolio che effettueranno consegne di carburante in tali circostanze (Legge sulle abitazioni multiple § 302-c; Legge sulle residenze multiple § 305-c).



Protezioni personali degli inquilini

Organizzazioni di inquilini

Gli inquilini hanno il diritto legale di organizzarsi. Possono formare, aderire e partecipare a organizzazioni di inquilini allo scopo di proteggere i loro diritti. I locatori devono acconsentire alle organizzazioni di inquilini di incontrarsi, senza alcun costo, in qualsiasi sala sociale o comune dell'immobile, anche se l'uso di tale sala normalmente richiede il pagamento di una retta. Le riunioni dell'organizzazione degli inquilini devono tenersi in tempi ragionevoli e in modo pacifico in modo da non ostacolare l'accesso ai locali (Legge sulla proprietà immobiliare § 230).

Ritorsione

È illegale per i locatori di New York perpetrare ritorsioni contro gli inquilini per aver partecipato a organizzazioni di inquilini. È inoltre illegale per i locatori di New York perpetrare ritorsioni contro gli inquilini che presentano in buona fede un reclamo al locatore o a un'agenzia governativa in merito a violazioni delle leggi in materia di salute e sicurezza, problemi con l'abitabilità o mancata riparazione dei locali, violazioni dei diritti ai sensi di una locazione o per l'aumento del canone di locazione.

Si presume che un locatore stia facendo ritorsione se:

- Entro un anno dalla denuncia dell' inquilino, il locatore modifica sostanzialmente i termini del suo contratto di locazione. Ciò include: il rifiuto di continuare ad affittare la proprietà; il mancato rinnovo del contratto di locazione dopo la sua scadenza; o l'offerta di un nuovo contratto di locazione con un aumento irragionevole del canone di locazione; o
- Entro un anno dalla presentazione di un reclamo in buona fede, il locatore avvia un procedimento di sfratto contro l'inquilino. Se l'inquilino informa il tribunale che il locatore ha avviato il procedimento di sfratto entro un anno dalla denuncia in buona fede dell'inquilino, la legge richiede che il locatore dimostri che lo sfratto non sia per ritorsione. Il procedimento di sfratto si conclude se il locatore non è in grado di dimostrare che lo sfratto non sia stato avviato per ritorsione.

L'effetto della presunzione impone al locatore di stabilire un motivo non ritorsivo delle proprie azioni con una preponderanza delle prove. La mancata confutazione della presunzione di ritorsione può comportare la richiesta che all'inquilino venga offerto un nuovo contratto di locazione o il rinnovo fino a un anno con solo un aumento "ragionevole".

Gli inquilini possono riscuotere i danni dai locatori che violano questa legge, che si applica a tutti gli affitti ad eccezione delle abitazioni occupate dai proprietari di immobili con meno di quattro unità immobiliari (Legge sulla proprietà immobiliare § 223-b).

Diritto alla Privacy

Gli inquilini hanno diritto alla privacy all'interno dei loro appartamenti. Un locatore, tuttavia, può entrare nell'appartamento di un inquilino con un ragionevole preavviso, in un momento ragionevole e con il consenso dell'inquilino, sia per fornire riparazioni o servizi di routine o concordati, sia in conformità con il contratto di locazione. Se

l'inquilino nega irragionevolmente il consenso, il locatore può chiedere un'ingiunzione del tribunale per consentire l'ingresso. In caso di emergenze quali incendi o perdite d'acqua, il locatore può entrare nell'appartamento senza il consenso dell'inquilino o senza preavviso. Un locatore non può interferire con l'installazione di impianti televisivi via cavo (Legge sui servizi pubblici § 228).

Disabilità

I locatori sono tenuti a provvedere sistemazioni ragionevoli per gli inquilini disabili, in modo tale che questi possano godere di pari accesso e utilizzo degli alloggi. Una "sistemazione ragionevole" è una regola o una modifica delle regole correlata alla disabilità specifica di un inquilino e non impone costi estremamente elevati al locatore né causa danno o disagio ad altri inquilini, come per esempio consentire a un inquilino non vedente o con problemi di disabilità psicologica di avere un cane guida o un animale da compagnia, nonostante nell'immobile ci sia una regola su "no animali domestici" (42 U.S.C.A. § 3604(f)(3)).

Inoltre, un locatore non può rifiutarsi di consentire ragionevoli modifiche strutturali dei locali esistenti occupati da un inquilino disabile, se tali modifiche possono essere necessarie per consentire all'inquilino il pieno utilizzo dei locali e sono intraprese a spese dell'inquilino. Tali modifiche possono includere la costruzione di una rampa o l'installazione di maniglioni nel bagno.

Tuttavia, il locatore può richiedere a un inquilino di accettare di ripristinare l'interno dei locali alle condizioni esistenti prima della modifica come condizione per la concessione dell'autorizzazione (42 U.S.C.A.

Gli inquilini disabili che necessitano di un alloggio devono avvisare il loro locatore e richiedere le sistemazioni necessarie. Sebbene tale richiesta non debba essere scritta, spesso è utile [scriverla] in caso di controversie. Il locatore può richiedere a un operatore sanitario

la documentazione che attesti la disabilità e descriva le eventuali limitazioni funzionali che si presentano. Un inquilino disabile che pensa che un locatore abbia irragionevolmente rifiutato una richiesta di sistemazione ragionevole dovrebbe contattare il Dipartimento per l'edilizia abitativa e lo sviluppo urbano (HUD) degli Stati Uniti.

Discriminazione

I locatori non possono rifiutarsi di affittare, rinnovare la locazione o altrimenti discriminare qualsiasi persona o gruppo di persone a causa di razza, credenza religiosa, colore, origine nazionale, sesso, disabilità, età, infezione con AIDS o HIV, alcolismo, stato civile o stato familiare.

Nella Città di New York, gli inquilini sono ulteriormente protetti dalla discriminazione con rispetto all'occupazione legale, all'orientamento sessuale, allo stato di convivenza e allo status di immigrazione. Inoltre, ai locatori dello Stato di New York è vietato discriminare gli inquilini sulla base della legittima fonte di reddito, che include il reddito della previdenza sociale [social security] o qualsiasi forma di assistenza pubblica federale, statale o locale, compresi i voucher della Sezione 8 (Diritto esecutivo § 296(5); Codice amministrativo della Città di New York § 8-107).

I locatori non possono discriminare le persone che hanno figli che vivono con loro rifiutandosi di affittare un appartamento o insistendo a offrire un contratto di locazione a condizioni sfavorevoli perché la persona ha figli. Inoltre, un locatore non può richiedere che gli inquilini rimangano senza figli durante la loro locazione. Queste restrizioni non si applicano alle unità immobiliari abitative per anziani sovvenzionate o assicurate dal governo federale. Inoltre, un contratto di locazione non può richiedere che gli inquilini rimangano senza figli durante la locazione (Legge sulla proprietà immobiliare §237; Legge sulla proprietà immobiliare §237-a). Una parte lesa dovrebbe contattare l'HUD entro un anno dal verificarsi o dalla cessazione della presunta pratica abitativa discriminatoria. Nella Città di New York, una parte lesa può presentare una denuncia alla Commissione per i diritti umani della Città di New York entro un anno dalla data in cui si è verificato

l'atto discriminatorio. Una parte lesa può anche scegliere di citare in giudizio per danni un locatore che violi questa legge e, in caso di successo, può recuperare le spese legali (Codice amministrativo della Città di New York § 8-109; 42 U.S.C.A. § 3610 (a) (1)).

Molestie

Al locatore è vietato qualsiasi atto inteso a costringere un inquilino a lasciare un appartamento o a costringere un inquilino a rinunciare a qualsiasi diritto concessogli dalla legge. Nessun locatore, o qualsiasi parte che agisca per conto del locatore, può interferire con la privacy, il comfort o il tranquillo godimento dell'appartamento da parte dell'inquilino. Le molestie possono assumere la forma di abusi fisici o verbali, rifiuto volontario di servizi, progetti di costruzione o ristrutturazione dirompenti che interferiscono con la salute, la sicurezza e l'uso di un appartamento, o più casi di contenzioso su questioni irrilevanti. Se un locatore mente o deliberatamente rappresenta la legge in modo errato a un inquilino, ciò può anche costituire una molestia. Una condotta molesta grave può costituire uno sfratto illegale e i locatori possono essere soggetti a sanzioni sia civili che penali, sotto forma di reato di classe A per molestie ai sensi della Legge sulla proprietà immobiliare § 768.

Gli inquilini con canone di locazione regolamentato che sentono di essere vittime di molestie, devono contattare il DHCR. Nella Città di New York, i locatori giudicati colpevoli di molestie sono soggetti a multe fino a \$ 2.000 per il primo reato e fino a \$ 10.000 per ogni reato successivo. In determinate circostanze, le molestie nei confronti di un inquilino a canone di locazione regolamentato possono costituire un reato di classe E (Legge penale§ 241.05; Codice amministrativo della Città di New York §§ 27-2004, 27-2005).

Gli inquilini della Città di New York hanno un ricorso aggiuntivo contro le molestie. Gli inquilini possono presentare una denuncia presso il tribunale dell'edilizia abitativa e il tribunale può emettere ordini restrittivi contro i locatori se sono state riscontrate violazioni (Codice amministrativo della Città di New York § 27-2115).

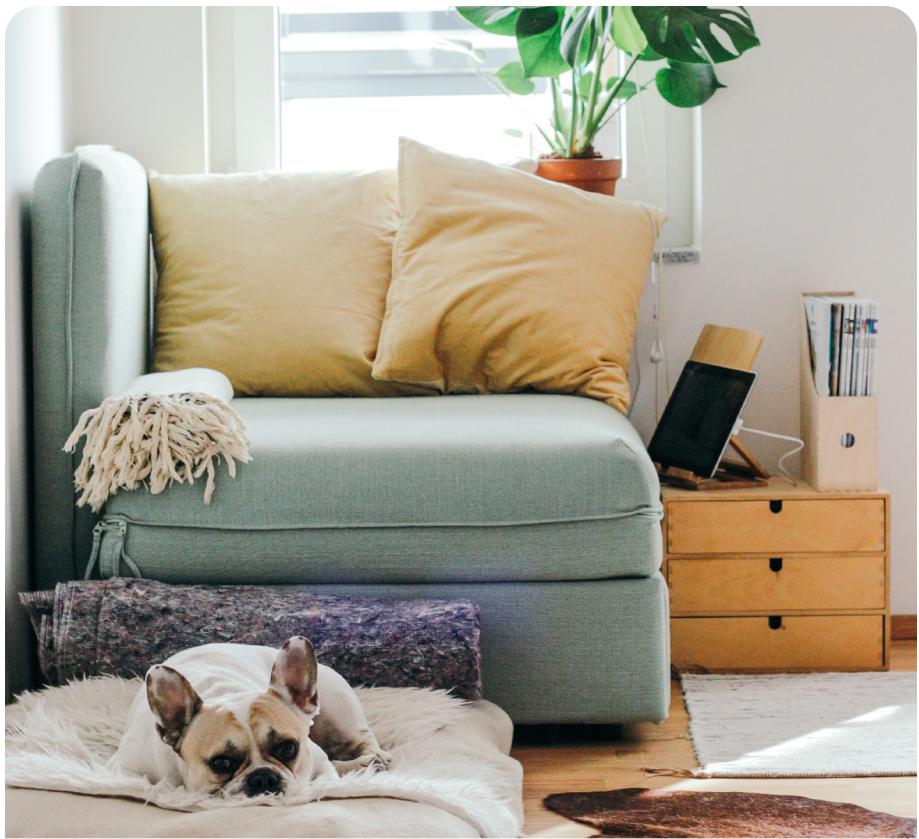
Animali domestici

TGli inquilini possono tenere animali domestici nei loro appartamenti a meno che il loro contratto di locazione non lo vietи specificamente. I locatori possono essere in grado di sfrattare gli inquilini che violano una disposizione del contratto di locazione che vieta gli animali domestici. In immobili con abitazioni multiple nella Città di New York e nella contea di Westchester, una clausola di divieto degli animali sul contratto di locazione si considera nulla se un inquilino “apertamente e notoriamente” tiene un animale domestico per almeno tre mesi e il locatore dell’immobile o l’agente del locatore era a conoscenza del fatto. Tuttavia, questa protezione non si applica agli alloggi pubblici o laddove l’animale causi danni, costituisca un fastidio o interferisca sostanzialmente con altri inquilini (Codice amministrativo della Città di New York§ 27- 2009.1(b); Leggi della Contea di Westchester Capitolo 695.11).

Gli inquilini non vedenti o non udenti sono autorizzati ad avere cani guida o cani di servizio indipendentemente dalla clausola di divieto di animali domestici nel loro contratto di locazione. Inoltre, gli inquilini con una malattia mentale cronica possono avere animali di assistenza emotiva (Legge sui diritti civili di New York § 47-b).



Gli inquilini possono tenere animali domestici nei loro appartamenti a meno che il loro contratto di locazione non lo vietи specificamente. I locatori possono essere in grado di sfrattare gli inquilini che violano una disposizione di locazione che vieta gli animali domestici.



Case prefabbricate e mobili

Limitare gli aumenti del canone di locazione

Nella maggior parte dei casi, gli aumenti del canone di locazione, compreso il canone di locazione del lotto di terreno ed eventuali tasse o utenze, sono limitati al 3%, ma i proprietari dei parchi possono aumentare il canone di locazione fino al 6% se l'aumento è ritenuto "giustificabile". Se il proprietario del parco chiede un aumento del canone di locazione superiore al 3%, gli affittuari possono impugnare l'aumento in tribunale. Il giudice valuterà se l'aumento è giustificabile.

Tutti i contratti di locazione di parchi per case prefabbricate devono includere una clausola per quanto riguarda i diritti dell'inquilino.

Protezioni per le locazioni a riscatto (Rent-to-Own)

Chiunque stipuli un contratto di locazione a riscatto con il proprietario di un parco di case prefabbricate deve essere dotato di un contratto di locazione che descriva chiaramente:

- I termini del contratto;
- Tutti le tariffe, i canoni di locazione, o altri oneri dovuti durante la durata del contratto;
- Il valore equo di mercato della casa prefabbricata; e
- La responsabilità del proprietario del parco di case prefabbricate di coprire riparazioni e migliorie importanti durante il periodo di noleggio.

Ogni contratto di locazione a riscatto deve indicare che fino al trasferimento del titolo sull'immobile, l'inquilino occupa una casa in locazione. Deve inoltre precisare che fino a quel momento spetta al proprietario del parco mantenere l'abitazione in condizioni abitabili; effettuare tutte le riparazioni e migliorie principali; e mantenerlo libero da condizioni che sarebbero pericolose per la salute e la sicurezza dell'inquilino.

Una volta all'anno, gli inquilini con locazione a riscatto hanno diritto a ricevere un conto dettagliato di tutti i pagamenti effettuati in relazione al contratto di locazione a riscatto. In caso di risoluzione del contratto di locazione da parte del proprietario del parco, il locatore è tenuto a restituire tutti i pagamenti effettuati ai sensi del contratto di locazione a riscatto.

Restrizioni sulle tariffe

I proprietari di parchi di case prefabbricate possono riscuotere gli addebiti in ritardo sui pagamenti del canone di locazione solo se esiste una disposizione per l'addebito in ritardo nel contratto di locazione o nelle regole del parco di case prefabbricate, ma non è possibile riscuotere gli addebiti per ritardi sui pagamenti del canone ricevuti entro 10 giorni dalla data di scadenza. Gli addebiti per il ritardo non possono essere aggravati e non sono considerati come pagamenti aggiuntivi del canone.

Il proprietario di un parco di case prefabbricate non può pretendere che un inquilino paghi le spese legali a meno che non gli vengano assegnate tali spese da un'ingiunzione del tribunale.

Avviso di cambio d'uso

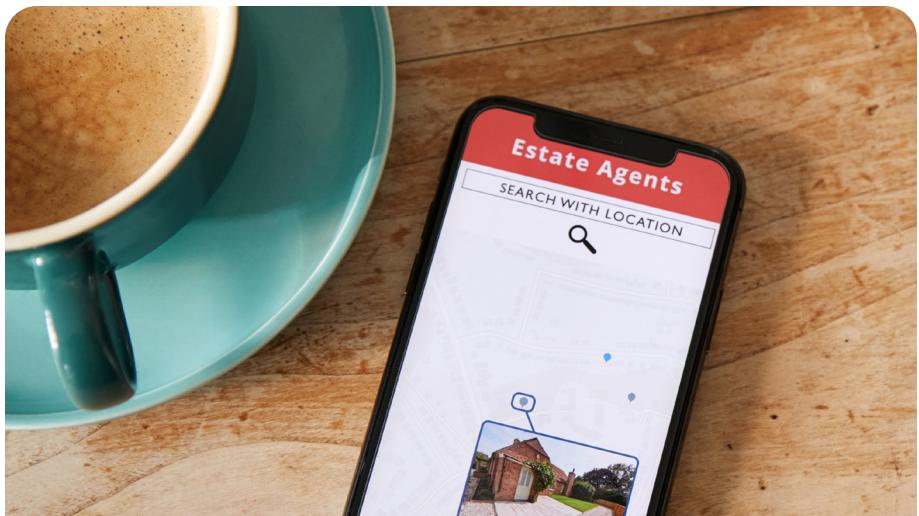
Se il proprietario di un parco vuole che i suoi attuali residenti se ne vadano perché il parco di case prefabbricante sta cambiando ad altro uso, il proprietario del parco non può avviare un procedimento di sfratto fino a due anni dopo aver comunicato che intende cambiare l'uso del parco.

Se il residente possiede la sua casa fabbricata e il proprietario del parco vuole che se ne vada perché intende cambiare l'uso del terreno, deve pagare al residente uno stipendio fino a \$ 15.000 per compensarlo per il costo del trasloco.

Se ritieni che il proprietario di un parco di case prefabbricate non stia rispettando la legge, puoi contattare il Dipartimento per l'edilizia abitativa e il rinnovamento comunitario dello Stato di New York (hcr.ny.gov). Il numero verde del programma di reclamo per le case prefabbricate è (800) 432-4210



Una volta all'anno, gli inquilini con contratto di locazione a riscatto hanno diritto a un conto dettagliato di tutti i pagamenti effettuati in relazione al contratto di locazione a riscatto. Se il contratto di locazione viene terminato dal locatore del parco, il locatore deve rimborsare tutti i pagamenti del canone a riscatto effettuato.



Trovare un appartamento

Agenti immobiliari

Un consumatore può assumere un agente immobiliare per trovare un appartamento adatto. Lo Stato di New York concede una licenza per agenti immobiliari e venditori. Gli agenti addebitano una commissione per i loro servizi, che di solito è una percentuale dichiarata del canone di locazione del primo anno. L'importo della commissione non è fissato per legge e deve essere negoziato tra le parti. L'agente deve assistere il cliente nella ricerca e nell'ottenimento di un appartamento prima che possa essere addebitata una commissione. La tariffa per il servizio non deve essere pagata fino a quando al cliente non viene offerto un contratto di locazione firmato dal locatore.

Ai sensi del Codice di stabilizzazione del canone di locazione, la commissione di un agente può essere considerata un “pagamento” superiore al canone legale quando c’è un legame commerciale o finanziario troppo stretto tra l’agente e il locatore (9 NYCRR § 2525.1). I reclami contro gli agenti immobiliari dovrebbero essere indirizzati al Dipartimento di Stato di New York (Legge sulla proprietà immobiliare, §442-e).

Informazioni sugli appartamenti e agenzie di condivisione

I servizi di elenco degli appartamenti che applicano una tariffa per fornire informazioni sull'ubicazione e sulla disponibilità di appartamenti e camere in locazione devono essere autorizzati dallo stato (Legge sulla proprietà immobiliare § 446-b). Le tariffe applicate da queste aziende non possono superare il canone da pagare per un mese e devono essere depositate su un conto a garanzia. Quando le informazioni fornite dalle aziende non risultano in un contratto di locazione, l'intero importo di qualsiasi canone prepagato, meno \$ 15,00, deve essere restituito al potenziale inquilino. L'azione penale per le violazioni di questa legge può essere avviata dal Procuratore Generale (legge sulla proprietà immobiliare § 446-h).

Commissioni

Commissioni Prima di firmare un contratto di locazione, l'importo massimo che un locatore può addebitare per un controllo del credito e dei precedenti è di \$ 20. Il locatore deve fornire il richiedente una copia del credito o del controllo dei precedenti, nonché una fattura dell'azienda che lo ha eseguito. Al locatore è vietato addebitare al richiedente un controllo del credito o un controllo delle referenze se non ne fornisce una copia al richiedente. Il richiedente può fornire il proprio controllo delle referenze o un controllo del credito per evitare commissioni, purché il controllo delle referenze o del credito sia stato eseguito negli ultimi 30 giorni.

Key Money: è illegale addebitare a un potenziale inquilino tariffe aggiuntive - comunemente chiamate "key money" – oltre che il canone legale e il deposito cauzionale, per avere la preferenza nell'affittare un appartamento . Il key money non deve essere confuso con le commissioni che possono essere legalmente addebitate da un agente immobiliare autorizzato (legge penale § 180.55).

Rapporto del servizio screening degli inquilini o “liste nere degli inquilini”

Un locatore non può negare a un inquilino richiedente un appartamento, una casa in locazione o qualsiasi altro tipo di locazione basato su un conflitto legale passato con un locatore. Ad esempio, un locatore non può negare un appartamento a un richiedente perché questi ha citato in giudizio il precedente locatore per effettuare riparazioni.

Se un locatore rifiuta la tua domanda dopo aver utilizzato un rapporto del servizio di screening degli inquilini contenente casi precedenti di inquilini-locatori o fa affidamento sulla revisione di tali record stessi, la legge presume che tu sia stato rifiutato a causa di questa storia. Puoi sporgere denuncia presso l'ufficio del Procuratore Generale e il locatore potrebbe dover pagare una multa compresa tra \$ 500 e \$ 1.000,00 allo Stato se non può fornire una buona ragione per negarti. (Legge sulla proprietà immobiliare (“RPL”) § 227-f.).

Risorse

Ufficio del Procuratore Generale di New York

Linea diretta:
(800) 771-7755
Problemi di udito/
voce:
(800) 416-8300

ag.ny.gov

Albany
The Capitol
Albany, NY 12224
(518) 776-2000

New York City
28 Liberty Street
New York, NY
10005
(212) 416-8300

La Divisione per l'edilizia residenziale e il rinnovamento comunitario dello Stato di New York (DHCR)

hcr.ny.gov

Informazioni generali: HCRInfo@nyshcr.org

Agenzia per le pari opportunità abitative: (833) 499-0343

Unità di protezione degli inquilini: 518-473-3089

Unità di protezione degli inquilini
tpuinfor@nyshcr.org

Uffici Esecutivi

Albany
Hampton Plaza
38-40 State St.
Albany, NY 12207

New York City
25 Beaver Street,
5th Floor
New York, NY
10004

Uffici Regionali OAG

Binghamton
State Office Building
44 Hawley St., 17 Floor
Binghamton, NY 13901
(607) 251-2770

Brooklyn
55 Hanson Pl., Suite 1080
Brooklyn, NY 11217-1523
(718) 560-2040

Buffalo
Main Place Tower, Suite 300A
350 Main St.
Buffalo, NY 14202
(716) 853-8400

Harlem
163 West 125th St.
New York, NY 10027
(212) 364-6010

Nassau
200 Old Country Rd, Suite 240
Mineola, NY 11501
(516) 248-3302

Plattsburgh
43 Durkee St, Suite 700
Plattsburgh, NY 12901
(518) 562-3288

Poughkeepsie
One Civic Center Pl., Suite 401
Poughkeepsie, NY 12601
(845) 485-3900

Rochester
144 Exchange Blvd.
Rochester, NY 14614
(585) 546-7430

Suffolk
300 Motor Parkway
Hauppauge, NY 11788
(631) 231-2424

Syracuse
300 South State St., Suite 300
Syracuse, NY 13202
(315) 448-4800

Utica
207 Genesee St., Rm. 508
Utica, NY 13501
(315) 864-2000

Watertown
317 Washington St
Watertown, NY 13601
(315) 523-6080

Westchester
44 South Broadway
White Plains, NY 10601
(914) 422-8755

Uffici distrettuali per l'amministrazione delle locazioni distrettuali

Sede amministrativa delle locazioni

Bronx

1 Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(718) 430-0880

Brooklyn

55 Hanson Place, 6th Floor
Brooklyn, NY 11217
(718) 722-4778

Lower Manhattan

South side of 110th Street
and below
25 Beaver Street, 5th Floor
New York, NY 10004
(212) 480-6238

Upper Manhattan

North side of 110th Street and above
Adam Clayton Powell Jr.
State Office Building
163 West 125th Street, 5th floor
New York, NY 10027
(212) 961-8930

Queens

Gertz Plaza
92-31 Union Hall Street, 6th Floor
Jamaica, NY 11433
(718) 482-4041

Westchester County

75 South Broadway, 3rd Fl
White Plains, NY 10601
(914) 948-4434

Comitato RGB della Città di New York

1 Centre Street, Suite 2210
New York, NY 10007
Chiamare il 311 o (212) 639-9675 Se si sta chiamando dal di fuori della
Città di New York
rentguidelinesboard.cityofnewyork.us

Commissione per il servizio pubblico dello Stato di New York

3 Empire State Plaza
Albany, NY 12223
dps.ny.gov

Spegnimento di gas e elettricità:
(800) 342-3355

Servizio e Fatturazione per Gas, Luce, Telefono, Servizi via Cavo: (800) 342-3377

I consumatori con problemi di udito o di linguaggio possono contattare il Dipartimento dei Servizi Pubblici tramite il servizio di trasmissione dello Stato di New York componendo il numero 711.

Dipartimento di Stato dello Stato di New York

Agenti immobiliari, brokers, fornitori di informazioni sugli appartamenti, servizi di quotazione

New York City

123 William Street
New York, NY 10038-3804

Albany – indirizzo residenziale

One Commerce Plaza
99 Washington Avenue
Albany, NY 12231-0001
(518) 474-4429
dos.ny.gov

Albany – Indirizzo postale

Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001

Divisione dei diritti umani dello Stato di New York

One Fordham Plaza, 4th Floor
Bronx, NY 10458
(888) 392-3644
dhr.ny.gov

Commissione per i diritti umani della Città di New York

(212) 416-0197

www1.nyc.gov/site/cchr/index.page

Community Service Centers

Manhattan

(212) 306-7450

Bronx

(718) 579-6900

Staten Island

(718) 390-8506

Brooklyn

(718) 722-3130

Queens

(718) 657-2465

Commissione per i loft della Città di New York

280 Broadway 5th Floor

New York, NY 10007

(212) 393-2616

www1.nyc.gov/site/loftboard/index.page

Dipartimento per l'edilizia abitativa e lo sviluppo urbano (HUD) degli Stati Uniti

Ufficio Regionale di New York

Jacob K. Javits Federal Office

26 Federal Plaza, Suite 3541

New York, NY 10278-0068

(212) 264-8000 / TTY (212) 264-0927

hud.gov

Ufficio di Albany

52 Corporate Circle

Albany, NY 12203-5121

(518) 862-2801

Ufficio di Buffalo (include Upstate New

York)

Lafayette Court

465 Main Street, 2nd Floor

Buffalo, NY 14203-1780

(716) 551-5755 / TTY (716) 551-5787

Commissione edilizia della Città di New York

250 Broadway
New York, NY 10007
(212) 306-3000
nyc.gov/nycha

Centro di contatto clienti (CCC)
(718) 707-7771

Posizioni walk-in del centro di contatto clienti

Bronx/Manhattan/Queens

478 East Fordham Road (1 Fordham Plaza), 2nd Floor
Bronx, NY 10458
da lunedì a venerdì, 8am - 5pm

Brooklyn/Staten Island/Queens

787 Atlantic Avenue, 2nd Floor
Brooklyn, NY 11238
da lunedì a venerdì, 8am - 5pm

Conservazione e sviluppo abitativo della Città di New York (HPD)

100 Gold Street
New York, NY 10038
Dial: 311
nyc.gov/html/hpd



Ufficio del Procuratore Generale dello
Stato di New York

Letitia James

ag.ny.gov

(800) 771-7755