



Department of
Social Services

Domande frequenti (FAQ) sull'art. 610 per i locatari (Italian)

Cos'è l'art. 610?

L'art. 610 della legge sul finanziamento dell'edilizia abitativa privata (Private Housing Finance Law, PHFL) è una nuova legge che consente ai proprietari di progetti di edilizia abitativa a prezzi accessibili che prevedono contributi per l'affitto in funzione dei locatari o del progetto di riscuotere l'intero importo del sussidio per l'affitto, anche se superiore all'affitto legale, senza incidere sull'importo da pagare.

Per le unità con un sussidio CityFHEPS, FHEPS o HASA, l'importo dell'affitto non può essere superiore a (1) lo standard di pagamento per le dimensioni dell'unità ammissibile o (2) lo standard di pagamento per le dimensioni del nucleo familiare ammissibile (l'importo minore).

Si noti che il Dipartimento dei servizi sociali (Department of Social Services, DSS) non è l'agenzia che approva le 610 richieste. Il DSS elabora l'aumento dell'affitto legalmente consentito ai sensi dell'art. 610 una volta approvata la richiesta di cui all'art. 610.

Quali sussidi del Dipartimento dei servizi sociali (DSS)/Ufficio Risorse Umane (Human Resources Administration, HRA) possono usufruire delle agevolazioni di cui all'art. 610?

Il locatore può aver diritto a una modifica dell'art. 610 se il locatario percepisce uno dei seguenti sussidi per l'affitto:

- Supplemento per la lotta al fenomeno dei senzatetto e alla prevenzione degli sfratti (City Fighting Homelessness and Eviction Prevention Supplement, CityFHEPS)
- Supplemento per la prevenzione degli sfratti e dei senzatetto in famiglia (Family Homelessness and Eviction Prevention Supplement, FHEPS)
- Ufficio servizi per l'HIV/AIDS (HASA)

L'art. 610 modifica l'importo dell'affitto da versare al mio locatore?

No. L'art. 610 non inciderà sull'importo da versare al locatore.

Cosa succede se il mio sussidio per l'affitto termina?

Se il tuo sussidio per l'affitto termina mentre abiti ancora nella stessa unità abitativa, il tuo locatore potrà addebitarti solo uno dei seguenti importi di affitto (l'importo minore):

- Il precedente canone legale regolamentato. Si tratta dell'affitto fissato legalmente per l'unità abitativa prima che entrasse in vigore il sussidio per l'affitto; **oppure**
- L'affitto che stavi pagando immediatamente prima che entrasse in vigore il sussidio per l'affitto, se era inferiore all'affitto fissato legalmente; **oppure**
- Qualsiasi affitto più basso richiesto da un accordo normativo. Ciò significa che se ci sono accordi o regolamenti specifici che richiedono al tuo locatore di addebitarti un importo di affitto inferiore, il tuo locatore sarà tenuto ad addebitarti tale importo inferiore

(Continua sul retro)

Cosa deve fare il mio locatore per ottenere un aumento ai sensi dell'art. 610?

A seconda dell'agenzia che detiene l'accordo normativo, i proprietari devono inoltrare le domande:

- Al Dipartimento per la conservazione e lo sviluppo dell'edilizia abitativa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) di New York; o
- Alla Divisione edilizia abitativa e rinnovamento della comunità (Housing and Community Renewal, HCR) dello Stato di New York; o
- Alla Società per lo sviluppo dell'edilizia abitativa (Housing Development Corporation, HDC) di New York.

Il locatore verrà informato se la richiesta di modifica dell'art. 610 è stata approvata o meno.

Il proprietario collaborerà con l'agenzia per modificare il relativo accordo normativo. Solo i progetti che prevedono modifiche all'accordo normativo completamente eseguiti comprendenti il testo dell'art. 610 sono idonei a riscuotere l'importo più elevato del contributo per l'affitto rispetto al canone legale approvato dal sussidio per l'affitto.

Il locatore è tenuto a consegnare al locatario un contratto di locazione rinnovato che includa la clausola aggiuntiva di cui all'art. 610 dell'HCR a conferma del fatto che il locatario è stato informato dei suoi diritti ai sensi dell'art. 610.

Una volta che il mio locatore ha ottenuto l'approvazione per il mio edificio, posso presentare la richiesta di aumento dell'art. 610 per la mia unità all'HRA?

Sì. Ecco come richiedere un aumento ai sensi dell'art 610:

- **CityFHEPS**

Se percepisci il CityFHEPS, puoi inviare i documenti di cui all'art. 610 su Access HRA oppure invia la tua domanda di rinnovo all'indirizzo e-mail CityFHEPSRenewals@hra.nyc.gov.

- **HASA**

Se percepisci un sussidio per l'affitto FHEPS o HASA, invia i documenti al tuo responsabile del caso nell'ambito del pacchetto per il nuovo appartamento o per il rinnovo del contratto di locazione.

Si prega di notare che il locatore non potrà ricevere l'aumento fino al successivo rinnovo del contratto di locazione dopo l'approvazione dell'art. 610.

- **FHEPS**

Se percepisci un sussidio per l'affitto FHEPS, invia i documenti a un Centro per l'accesso ai sussidi (Benefits Access Center, BAC) o tramite AHRA come modifica del caso. Si prega di notare che una modifica FHEPS non è necessaria per gli aumenti dell'art. 610 e può essere approvata dal BAC.

Il locatore può anche inviare la richiesta direttamente a FHEPSrentincrease@hra.nyc.gov.

Si prega di notare che il locatore non potrà ricevere l'aumento fino al successivo rinnovo del contratto di locazione dopo l'approvazione dell'art. 610.

(Continua sul retro)

Quali documenti sono necessari per l'aumento dell'art. 610?

Sono necessari i seguenti documenti:

1. Nuovo contratto di locazione debitamente sottoscritto. L'agenzia **non** accetterà un contratto di locazione con modifiche scritte a mano relative all'art. 610.
2. Copia della clausola aggiuntiva per i locatari di New York con contratti a equo canone [Avviso agli inquilini sul contratto di locazione a equo canone - Diritti relativi agli affitti legali e agli affitti effettivi più elevati (Rent Stabilized Lease Notice to Tenants - Rights Concerning Legal Rents and Higher Actual Rents) (RA-LR1)].

Il testo della clausola aggiuntiva del contratto di locazione per i locatari di New York con contratti a equo canone è disponibile al seguente indirizzo:

<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

3. Copia della clausola aggiuntiva del contratto di locazione di cui all'art. 610 dell'HCR [Avviso agli inquilini sul contratto di locazione a equo canone - Diritti relativi agli affitti legali e agli affitti effettivi più elevati (RA-LR3)].

Il testo della clausola aggiuntiva del contratto di locazione di cui all'art. 610 dell'HCR è disponibile al seguente indirizzo:

<https://hcr.ny.gov/tenant-owner-forms>

4. Lettera di approvazione da parte dell'agenzia governativa (ad esempio: NYC HPD, NYC HDC, NYS HCR, Agenzia per il finanziamento dell'edilizia abitativa (Housing Finance Agency, HFA) dello Stato di New York.

Nota bene: non sarà accettato un accordo normativo modificato al posto della lettera di approvazione. La lettera di approvazione dell'agenzia governativa è necessaria anche se è stato presentato un accordo normativo modificato.

5. Un modulo informativo sulle utenze per i locatori (Landlord Utility Information Form) (**DSS-8q**). Questo modulo è obbligatorio solo se il locatario percepisce il sussidio CityFHEPS o FHEPS, se il medesimo si è trasferito prima del 2021 e se la locazione non è mai stata adeguata a un'indennità per le utenze.

Il modulo informativo sulle utenze per i locatori è disponibile al seguente indirizzo:

[https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-\(E\)-FILLABLE.pdf](https://www.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/cityfheps-documents/DSS-8q-(E)-FILLABLE.pdf)

6. Se il locatore presenta la richiesta di aumento dell'art. 610, deve inviare anche il foglio di riepilogo delle informazioni per i locatari (Tenant Information Summary) di cui all'art. 610 (**DSS-52b**).

Se sei tu (il locatario) a presentare la richiesta di cui all'art. 610, il riepilogo delle informazioni per i locatari non è necessario.

Il riepilogo delle informazioni per i locatari di cui all'art. 610 è disponibile al seguente indirizzo:

<https://www.nyc.gov/site/hra/help/rental-assistance.page>