

Stato di New York

Programma di assistenza ai locatori (LRAP)

Domande frequenti

1. Cos'è il Programma di assistenza ai locatori e che tipo di aiuto offre?

Il Programma di assistenza ai locatori è un programma di sgravio economico concepito al fine di fornire assistenza a locatori relativamente agli arretrati di locazione accumulati durante la moratoria di sfratto COVID-19, i cui inquilini non intendono fare richiesta di sussidi ai sensi del [Programma di assistenza abitativa di emergenza \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#), ad includere casi in cui l'inquilino abbia lasciato l'immobile in affitto. Il programma permetterà ai locatori di ottenere eventuali canoni di affitto dovuti e non pagati. I richiedenti ammessi possono ricevere:

- Il pagamento fino a 12 mesi degli arretrati del canone di affitto per gli affitti dovuti al o dopo il 1 marzo 2020.

I Pagamenti verranno versati direttamente ai locatori. I locatori riceveranno una comunicazione relativa agli importi pagati per loro conto.

2. Ho diritto a partecipare al Programma di assistenza ai locatori (LRAP)?

I locatori di unità abitative ubicate nello Stato di New York potrebbe avere diritto all'assistenza LRAP se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- Il locatore ha un inquilino che ha lasciato l'immobile in affitto con canoni arretrati non saldati, o il locatore ha un inquilino che risiede in un appartamento per il quale non ha saldato i canoni di affitto dovuti e non vuole partecipare al programma ERAP.
- L'importo del canone relativo all'unità è pari o inferiore al 150 per cento del canone a prezzi stabiliti dal [Mercato equo \(Fair Market Rent, FMR\)](#) in base alla contea e al numero di camere da letto. Se l'importo dell'affitto mensile supera il 150% del FMR, il proprietario non avrà diritto all'assistenza.
- Il locatore ha contattato l'inquilino per incoraggiare la sua partecipazione all'ERAP almeno 3 volte, di cui 2 per iscritto; tale requisito dovrà essere comprovato.
- Il locatore ha documentato gli arretrati di locazione dovuti dall'inquilino, che sia esso ancora nell'abitazione o meno, accumulati a partire dal 1 marzo 2020.

Non si richiede un permesso di soggiorno per la qualificazione al programma.

Nota importante riguardo la gestione prioritaria delle domande

Relativamente alle richieste pervenute durante i primi 45 giorni di entrata in vigore del programma LRAP, viene data priorità ai locatori proprietari di un edificio con un massimo di 20 unità.

Dopo i primi 45 giorni, le richieste dei locatori ritenuti idonei saranno gestite in base all'ordine di arrivo fino ad esaurimento dei fondi disponibili.

3. Se sono un proprietario che ha completato una richiesta ERAP poi non compilata dal mio inquilino, devo compilare una nuova richiesta per fondi LRAP?

Sì, l'LRAP è un nuovo programma e i requisiti del programma sono diversi da quelli dell'ERAP.

4. Gli inquilini che non sono disposti a fare richiesta di fondi ERAP per l'assistenza locativa possono richiedere l'assistenza al pagamento di delle utenze arretrate tramite lo stesso programma ERAP?

No. Se un inquilino non è disposto a richiedere l'assistenza per l'affitto arretrato, non ha diritto all'assistenza per il pagamento delle utenze tramite l'ERAP.

5. Esiste un limite di reddito per l'inquilino o il proprietario che verrà utilizzato per determinare l'ammissibilità al LRAP?

No. Né il reddito dell'inquilino né quello del locatore saranno presi in considerazione nel determinare l'ammissibilità al LRAP.

6. Quali tipi di proprietà in affitto sono idonee a ricevere l'assistenza LRAP?

I seguenti tipi di immobili residenziali in affitto sono idonei a ricevere fondi ai sensi del programma LRAP:

- Appartamento;
- Duplex;
- Unifamiliare/Villetta;
- Bifamiliare/Villetta a schiera;
- Stanza singola; o
- Case prefabbricate o affitto di lotti con case prefabbricate.

7. Le unità per le quali gli inquilini o ex inquilini ricevono un buono per la scelta dell'alloggio ai sensi della Sezione 8, o viene altrimenti erogato un contributo per l'affitto limitato ad una certa percentuale del reddito possono ricevere assistenza ai sensi dell'LRAP?

I proprietari/locatori di unità il cui canone d'affitto è limitato ad una percentuale del reddito familiare possono richiedere assistenza, ma la richiesta non sarà valutata per l'ammissibilità fino a quando tutte le altre richieste non saranno state prese in considerazione e riceveranno assistenza solo se vi sono fondi ancora disponibili. Le tipologie di abitazione incluse includono locatari in possesso di un Buono Sezione 8, un Buono Sezione 8 basato sul progetto o coloro che risiedono in una struttura di assistenza abitativa pubblica o altre situazioni abitative in cui l'affitto non può essere superiore ad una certa percentuale del proprio reddito.

8. Le autorità per l'edilizia residenziale pubblica possono ricevere l'assistenza LRAP?

Le autorità per gli alloggi pubblici possono richiedere assistenza, ma la loro richiesta non sarà valutata per l'ammissibilità fino a quando tutte le altre richieste non saranno state prese in considerazione, e riceveranno assistenza tramite LRAP solo se vi sono fondi ancora disponibili.

9. Quali documenti dovrà presentare un locatario per fare richiesta di fondi LRAP?

I locatori e i proprietari di immobili dovranno fornire:

- **Modulo fiscale W-9** digitando queste informazioni nel conto del proprietario sul portale LRAP.
- **Prova della titolarità dei diritti di proprietà** caricando tali informazioni nella richiesta LRAP.
- **Contratto di locazione** stipulato con l'inquilino o ex inquilino, o laddove non ve ne sia uno, un assegno incassato, una prova di trasferimento fondi o altra documentazione relativa all'ultimo pagamento mensile dell'intero canone di affitto. Le pagine del contratto di locazione da caricare devono includere quanto meno l'indirizzo dell'unità immobiliare, i nominativi degli inquilini in locazione, l'ammontare del canone mensile di affitto e la pagina delle sottoscrizioni.
- **Documentazione del canone di affitto dovuto** dall'inquilino o ex inquilino, caricando un modulo di conferma dell'affitto mensile o un partitario che identifica l'importo del canone dovuto mensilmente. Non vanno inclusi pagamenti che non sono relativi al canone d'affitto, quali eventuali more dovute per ritardi o pedaggi di parcheggio.
- **Coordinate bancarie**, digitando le informazioni relative al deposito diretto nel conto del proprietario sul portale LRAP.
- Se del caso, dichiarazione giurata del locatore o accordo firmato che designa la società/agente di gestione immobiliare come beneficiario autorizzato ad incassare fondi LRAP.

Il proprietario dell'immobile o la società di gestione della proprietà autorizzata sarà tenuto/a a firmare il modulo di richiesta e le certificazioni associate accettando che le informazioni fornite, ad includere l'importo degli arretrati del canone d'affitto dovuti, siano accurate e non siano già state sovvenzionate ai sensi di un altro programma di assistenza. Se l'inquilino risiede ancora nell'unità, il locatore deve fornire le date in cui ha contattato l'inquilino per incoraggiare la sua partecipazione al programma ERAP.

10. Se un locatore non aveva un contratto di locazione, ma ha affittato una proprietà su base mensile, ha ancora diritto a ricevere l'assistenza LRAP?

Sì. I locatori devono fornire la documentazione relativa al contratto di locazione con l'inquilino: un contratto di locazione sottoscritto o, in sua assenza, un assegno incassato, prova del trasferimento di fondi o altra documentazione relativa all'ultimo pagamento mensile dell'intero canone di affitto.

11. Le località dello Stato di New York sono tutte ammissibili per ricevere l'assistenza LRAP?

Sì. I proprietari con proprietà in affitto in tutto lo Stato possono richiedere fondi ai sensi del programma LRAP.

12. I proprietari che non possiedono un edificio con un massimo di 20 unità possono ricevere fondi LRAP?

Sì. Un proprietario che possiede un edificio di qualsiasi dimensione può fare richiesta di fondi LRAP. Fare riferimento alla domanda 2 per la definizione di priorità.

13. Se un locatore presenta domanda per l'assistenza LRAP e il locatario risiede ancora nell'unità, il locatore o il proprietario possono sfrattare il locatario?

Non esistono tutele automatiche contro lo sfratto quando un locatore presenta domanda per l'assistenza LRAP. Tuttavia, indipendentemente dal fatto che il locatore o il proprietario presentino domanda per l'assistenza LRAP, al locatore può essere vietato sfrattare il locatario perché non ha pagato l'affitto. La Legge sulla protezione dei locatari (Tenant Safe Harbor Act) proibisce a un tribunale di procedere allo sfratto di un locatario per mancato pagamento dell'affitto durante il periodo del COVID-19 coperto che è iniziato il 7 marzo 2020 ed è proseguito fino al 15 gennaio 2022, se il locatario ha avuto gravi difficoltà finanziarie durante lo stesso periodo del COVID-19 coperto. Se il locatore cerca di sfrattare il locatario per mancato pagamento dell'affitto durante il periodo del COVID-19 coperto, il locatario può fare ricorso alle sue difficoltà finanziarie come difesa. Se il locatario è in grado di dimostrare di aver avuto difficoltà finanziarie, il locatore può sempre fare causa per recuperare l'affitto dovuto dal locatario, ma non può sfrattarlo. Inoltre, un locatario che presenta o ha presentato domanda di assistenza ERAP, ha diritto alle tutele contro lo sfratto disponibili secondo il programma. Consultare il [Programma di assistenza abitativa di emergenza \(Emergency Rental Assistance Program\) - FAQ](#).

14. Se un proprietario riceve assistenza LRAP e l'inquilino risiede ancora nell'unità, il proprietario può sfrattare l'inquilino?

Il locatore deve accettare i seguenti termini come condizione di accettazione del pagamento del canone d'affitto arretrato:

- Il pagamento LRAP soddisfa l'obbligo di pagamento del canone dovuto dall'inquilino per il periodo di tempo coperto dal pagamento.
- Rinunciare ad eventuali penali dovute su eventuali arretrati del canone d'affitto coperti dal pagamento LRAP.
- Non incrementare l'importo del canone mensile rispetto all'ammontare dovuto al momento della richiesta dell'assistenza LRAP per i mesi per i quali si riceve l'assistenza e fino ad un anno dopo aver ricevuto il pagamento LRAP.
- Devono aver contattato la famiglia affittuaria almeno tre volte, due per iscritto, al fine di incoraggiare la partecipazione al programma ERAP.
- Non sfrattare la persona per conto della quale è effettuato il pagamento LRAP a causa di un contratto di locazione scaduto o di un contratto di affitto in sospeso per un anno dalla ricezione del pagamento LRAP. Un'eccezione a questo requisito è fatta se l'immobile contiene quattro o meno unità e il proprietario dell'immobile o i suoi stretti familiari intendono occupare immediatamente l'immobile utilizzandolo come residenza principale.

15. Se un inquilino doveva arretrati di affitto prima della pandemia, un proprietario può ancora ricevere l'assistenza LRAP per somme accumulate a partire dal marzo 2020?

Sì. È comunque possibile presentare la domanda per gli affitti in arretrato relativi a 12 mesi accumulati a partire dal 13 marzo 2020.

16. L'assistenza tramite LRAP sarà fornita in base all'ordine di ricezione?

Relativamente alle richieste pervenute durante i primi 45 giorni di entrata in vigore del programma, viene data priorità ai locatori proprietari di un edificio con un massimo di 20 unità.

Dopo i primi 45 giorni, le richieste dei locatori ritenuti idonei saranno gestite in base all'ordine di arrivo fino ad esaurimento dei fondi disponibili.

17. I locatori definiti non-prioritari possono richiedere fondi LRAP durante i primi 45 giorni di entrata in vigore del programma o devono aspettare?

Qualsiasi proprietario con un inquilino che ha lasciato l'unità o che non è disposto a partecipare al programma ERAP può presentare richiesta in qualsiasi momento anche entro i primi 45 giorni dall'entrata in vigore.

18. La domanda deve essere sottoscritta con firma autografa o con firma digitale?

La richiesta di assistenza LRAP sarà disponibile solo online, pertanto verrà richiesta una firma digitale.

19. È richiesta un'ispezione dell'unità per ricevere l'assistenza LRAP?

No.

20. Perché i locatori sono tenuti a presentare un modulo fiscale W-9?

Per poter ricevere i pagamenti LRAP, bisogna digitare il modulo fiscale W-9 all'interno del portale LRAP.

21. Esiste un limite sull'importo pagato per coprire gli arretrati del canone di affitto mensile?

Sì. Gli importi dei canoni di affitto devono essere pari o inferiori al [150 percento del canone a prezzi stabiliti dal Mercato equo \(Fair Market Rent, FMR\)](#). Tali limiti variano a seconda della contea e del numero delle camere da letto. Se l'importo dell'affitto mensile supera la soglia stabilita dall'FMR, il proprietario non avrà diritto all'assistenza.

22. Se il mio inquilino ha lasciato un'unità, c'è un limite agli arretrati dell'affitto che posso ottenere?

Sì. Un proprietario può ricevere l'affitto per gli arretrati dovuti fino al mese in cui l'inquilino ha lasciato l'unità in affitto, fino al massimo di 12 mesi. Per esempio, se un inquilino che aveva arretrati dovuti da maggio a luglio del 2021 ha lasciato l'unità il 2 agosto senza pagare l'affitto di agosto, il proprietario può ricevere gli arretrati da maggio ad agosto. Gli arretrati non saranno pagati per i mesi successivi al mese in cui l'inquilino ha lasciato l'unità.

23. Si accettano richieste LRAP inviate per posta ordinaria?

No. I locatori che hanno bisogno di assistenza per la richiesta possono contattare [un'organizzazione locale](#) nella propria zona.

24. Il programma ERAP coprirà eventuali spese legali sostenute da locatori?

No.

25. Devo creare un account per richiedere fondi ai sensi del programma LRAP?

Sì, la creazione di un account sul portale online è un requisito per richiedere fondi LRAP.

26. Qual è l'orario di accettazione delle domande di assistenza ERAP del sito web?

Il sito Web accetta le richieste 24 ore su 24, fino a quando il programma è disponibile.

27. Quanto tempo ci vorrà prima che un locatore possa ricevere il pagamento dopo aver inviato una richiesta LRAP completa?

È previsto che i casi siano gestiti in 4-6 settimane dalla data di invio della domanda completa. Tale lasso di tempo può variare in base alla completezza della domanda e alla qualità della documentazione presentata.

28. Come posso richiedere una facilitazione ragionevole a causa di una disabilità?

Vi preghiamo di segnalare se avete bisogno di supporto per presentare una richiesta LRAP. Alcuni esempi di supporto sono: assistenza per la presentazione della richiesta LRAP, fornendo documenti in formati alternativi tra cui: braille, file audio (CD), formato dati (un documento con schermata ad accesso facilitato su CD); e stampa a caratteri ingranditi (18 punti) se necessario, o sistemi di comunicazione relè di tipo TTY.

Per eventuale richiesta di supporto, vi invitiamo a contattare la linea diretta LRAP al numero 1-844-NY1-RENT (1-844-691-7368). Se avete problemi di udito, potete chiamare il numero telefonico TTY con dispositivo di telecomunicazione per non udenti 1-833-843-8829. È inoltre possibile richiedere eventuale supporto inviando una mail a accessibility@otda.ny.gov.

29. Un proprietario può ricevere assistenza tramite il programma LRAP per un immobile commerciale?

No. Il programma LRAP è solo per le unità abitative.