



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Per la diffusione immediata: 20 agosto 2014

IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA UNA CITAZIONE IN GIUDIZIO NEI CONFRONTI DEI PROPRIETARI DI CASE DI MANHATTAN ACCUSATI DI VESSARE INQUILINI DI IMMOBILI AD AFFITTO CONTROLLATO

L' Unità per la tutela degli inquilini (TPU - Tenant Protection Unit) indaga su Marolda Properties per presunti sfratti ingiustificati ai danni di inquilini, in gran parte di origini asiatiche, con contratti di affitto a lungo termine

Oggi il governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato che l'Unità per la tutela degli inquilini dello Stato di New York ha emesso una citazione in giudizio nei confronti di Marolda Properties, come parte di un'indagine su accuse di vessazioni nei confronti di inquilini a Lower Manhattan. La citazione in giudizio su base ampia esamina i modelli e le pratiche di Marolda; accuse di vessazioni nei confronti di inquilini e tentativi di sfrattare inquilini di origini asiatiche dai loro appartamenti ad affitto controllato.

“Nessun newyorkese dovrebbe essere obbligato a vivere nel timore di vessazioni da parte del proprio locatore, ed oggi stiamo intraprendendo un'azione che contribuirà a proteggere migliaia di newyorkesi da questo genere di abusi”, ha dichiarato il governatore Cuomo. “Questo caso è particolarmente vergognoso perché, a quanto sembra, questo proprietario di casa avrebbe vessato inquilini molti dei quali anziani e la cui prima lingua non era l'inglese, fatti che non possono essere tollerati nello Stato di New York. L'Unità per la tutela degli inquilini è stata creata per proteggere i residenti da locatori che cercano di sfidare la legge statale sugli affitti, e la mia amministrazione continuerà ad indagare casi di possibili abusi come questo per garantire che i responsabili siano assicurati alla giustizia”.

Marolda è una grande agenzia immobiliare di New York che possiede e amministra più di 70 edifici con circa 1.700 appartamenti in tutti i 5 distretti e la Contea di Westchester. La società possiede proprietà nella città di New York da molti decenni e di recente ha aumentato il proprio patrimonio, acquistando un gran numero di edifici a Chinatown e in tutto il Lower East Side. Secondo quanto riportato dagli inquilini, Marolda ha messo in atto una serie di comportamenti illegali e abusivi per cacciare molti inquilini dalle proprie abitazioni, come negare servizi di base, rifiutarsi di rinnovare i contratti d'affitto com'è invece previsto dalla legge statale sugli affitti, intentare procedimenti di sfratto infondati e fare pressioni sugli inquilini perché accettassero offerte di acquisto basse.

Darryl C. Towns, commissario/AD dell'Homes and Community Renewal (Edilizia abitativa e rivitalizzazione delle comunità) dello Stato di New York, ha detto: "L'annuncio di oggi dimostra che l'Unità per la tutela degli inquilini continua a essere vigile e attivamente impegnata nell'estirpare truffe e tattiche vessatorie da parte di alcuni proprietari di casa. Grazie al Governatore e all'Unità per la tutela degli inquilini, i proprietari di casa che cercano di violare il sistema non potranno sfrattare gli inquilini arbitrariamente, con richieste prive di legittimità. Benché la maggior parte dei locatori si dia da fare per rispettare la legge, dobbiamo proteggere gli inquilini da quei cattivi proprietari di casa che cercano di approfittarsi di inquilini vulnerabili".

In coordinamento con i patrocinatori degli inquilini, tra cui l'Organizzazione delle Comunità asiatiche o Comitato contro la violenza anti-asiatica, i Servizi legali MFY, l'Asian Americans for Equality, l'University Settlement e il Comitato di Cooper Square, l'Unità per la tutela degli inquilini ha parlato con gli inquilini a cui era stato detto che stavano violando i propri contratti di affitto in quanto la loro residenza principale sarebbe stata altrove, senza alcuna base fattuale. Usando cognomi comuni per legare un inquilino ad un altro indirizzo, Marolda, secondo quanto sta emergendo, avrebbe cercato di sfrattare individui e famiglie che avevano vissuto esclusivamente nei loro appartamenti per decenni.

In un caso l'istruttoria ha rivelato che Marolda si sarebbe rifiutato di rinnovare un contratto di affitto a una donna di circa 85 anni, minacciandola di sfratto, sostenendo che l'anziana non era stata vista nell'edificio e che non viveva lì. Le dichiarazioni di Marolda secondo cui l'anziana non avrebbe vissuto in quell'appartamento sono state smentite dal fatto che la donna è un membro legittimo e attivo sia di un centro per anziani della comunità e che di un'organizzazione religiosa locale, e vive in quell'appartamento da oltre 40 anni.

In un altro caso simile, Marolda ha citato in giudizio una famiglia sostenendo che la sua residenza principale era altrove, nonostante il fatto che la famiglia visse in quell'appartamento da decenni, avesse dei figli che frequentavano una scuola del quartiere e non avesse alcun legame con un altro indirizzo.

Il presidente dell'Assemblea, Sheldon Silver, ha precisato: "Proteggere gli inquilini di immobili ad affitto controllato e mantenere i prezzi degli alloggi accessibili nelle comunità di Chinatown e del Lower East Side è sempre stata una delle mie priorità. Non tolleremo vessazioni o minacce nei confronti di nessun inquilino, intimidire e perseguire americani di origini asiatiche è totalmente inaccettabile. Molti dei nostri anziani, così come molte famiglie di lavoratori, hanno potuto rimanere nei loro quartieri grazie alla nostra fondamentale tutela degli inquilini. Noi dell'Assemblea legislativa ci siamo battuti con successo per rafforzare e difendere le leggi sugli affitti, anno dopo anno, e l'annuncio di oggi è una parte cruciale di quella lotta. Voglio elogiare il governatore Cuomo e l'Unità per la tutela degli inquilini per i loro sforzi in favore di inquilini vulnerabili in tutto il nostro Stato".

Il senatore Daniel Squadron ha dichiarato: "Una delle principali sfide di Chinatown e del Lower East Side è mantenere i prezzi degli alloggi accessibili. E quando proprietari di case come Marolda usano tattiche vessatorie per far uscire gli inquilini dai loro appartamenti ad affitto controllato, dobbiamo fare quanto

in nostro potere per fermarli. Le mie lodi al governator Cuomo, all'Unità per la tutela degli inquilini, a inquilini e gruppi di supporto quali l'Organizzazione delle Comunità asiatiche o Comitato contro la violenza anti-asiatica, il Comitato di Cooper Square, i Servizi legali MFY, l'Asian Americans for Equality e l'University Settlement, per aver raccolto le testimonianze degli inquilini vittime di vessazioni da parte di Marolda. Questo tipo di comportamento deve essere fermato”.

Margaret Chin, membro del Consiglio comunale, ha dichiarato: “Siamo orgogliosi di lavorare con inquilini, altri gruppi della comunità e il Governatore, per assicurarci che questo proprietario di casa risponda delle proprie azioni. Abbiamo ascoltato le terribili storie degli inquilini e siamo contenti che l'Unità per la tutela degli inquilini sia intervenuta per aiutarli e per preservare questa comunità”.

Michael Grinthal, avvocato supervisore presso i Servizi legali MFY Inc., ha spiegato:”MFY accoglie di buon grado collaborazioni con agenzie di controllo governative proattive, quali l'Unità per la tutela degli inquilini del Governatore. Le azioni della TPU sosterranno i nostri sforzi e incoraggeranno gli inquilini a difendere i propri diritti”.

Cathy Dang, direttore esecutivo dell'Organizzazione delle Comunità asiatiche o Comitato contro la violenza anti-asiatica, ha dichiarato: “È inammissibile che Fred Marolda abbia cercato di sfrattare un'inquilina di circa 85 anni, la cui vita sociale è limitata ai cinque isolati o poco più che circondano la sua abitazione, dove vive da oltre 40 anni. Le azioni di Marolda rappresentano uno schiaffo alla storia di Chinatown e del Lower East Side, comunità costruite da immigrati e sostenute da prezzi degli alloggi accessibili, che contribuiscono alla cultura unica di New York. Ringrazio l'Unità per la tutela degli inquilini per essere intervenuta”.

L'Unità per la tutela degli inquilini è stata creata dal governatore Cuomo nel 2012. Fin dalla sua origine, gli investigatori, i controllori e gli avvocati della TPU hanno recuperato oltre 32.000 unità abitative che i proprietari di case avevano omesso di registrare, restituendole alla disciplina degli affitti, permettendo allo Stato di risparmiare centinaia di milioni di dollari in costi di risanamento e di ricostruzione.

Dalla sua creazione l'Unità ha inoltre:

- Sottoposto a verifica le dichiarazioni di locatori relative a opere di Individual Apartment Improvements, richiedendo fatture dettagliate per dimostrare i costi reali di ogni miglioria, perché alcune di queste possono essere usate per alzare l'affitto oltre la soglia dei 2500 dollari al mese, facendo uscire di fatto l'appartamento dagli immobili ad affitto controllato.
- Avviato controlli che hanno portato a recuperare più di 600.000 dollari che alcuni inquilini erano costretti a pagare senza sapere che stavano pagando più di quanto previsto dalle leggi sugli affitti.
- Annunciato un accordo epocale a gennaio 2014 con un proprietario di casa colpevole di vessazioni e intimidazioni nei confronti di inquilini con una conoscenza dell'inglese limitata, nella zona di Upper Manhattan.
- Aiutato la HCR dello Stato di New York a determinare le attribuzioni di

prestiti/sovvenzioni/crediti d'imposta statali a favore di potenziali locatori, previa investigazione e controlli sulla loro solidità finanziaria e sulla presenza di ipoteche per scoprire eventuali indicazioni di sfruttamento dei loro clienti o tentativi di estorcere affitti più alti tramite intimidazioni.

- Collaborato con varie agenzie cittadine per creare una task force congiunta incaricata di occuparsi della deregolamentazione e della distruzione di immobili ad affitto controllato a Brooklyn nord e in altri quartieri della città.
- Implementato nuove regole per gli affitti all'inizio del 2014 a sostegno delle nuove leggi sugli affitti, rendendo chiare le modalità con cui sono calcolate e verificate le miglione di un appartamento, innalzando la soglia di deregolamentazione degli affitti, innalzando la soglia di reddito e limitando i bonus per gli appartamenti sfitti, riducendo così la possibilità di un proprietario di casa di far spostare gli inquilini da un'unità all'altra più volte in un anno al solo fine di ottenere i bonus e far aumentare gli affitti sopra la soglia dei 2.500 dollari.

L'attività della TPU, combinata al rafforzamento delle leggi sugli affitti del 2011, ha fatto invertire la tendenza e sempre meno unità rimangono fuori dal sistema. Congiuntamente alla costruzione di 6000 immobili ad affitto controllato sovvenzionati dalla HCR a partire dal 2011, il numero di immobili ad affitto controllato nello Stato di New York è in crescita.

###

Ulteriori notizie sono disponibili sul sito www.governor.ny.gov
Stato di New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

WE WORK FOR THE PEOPLE
PERFORMANCE * INTEGRITY * PRIDE