



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Per la diffusione immediata: 5 settembre 2013

IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA LE LINEE GUIDA DI PREVENZIONE AI PROPRIETARI DI EDIFICI DISMESSI PER PROTEGGERE GLI INQUILINI E RAFFORZARE LE COMUNITA

Le linee guida del DFS proposte contribuiscono a promuovere prestiti bancari ai proprietari interessati

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato oggi le linee guida di prevenzione proposte per i proprietari di un edificio in rovina (SPG) per il credito bancario volto a proteggere gli inquilini, rafforzare le comunità, e promuovere investimenti sostenibili e gli alloggi in locazione a lungo termine. Le linee guida comprendono i nuovi regolamenti del Community Reinvestment Act (CRA) da parte del Dipartimento dei Servizi Finanziari (DFS), che incentiva le banche a fornire credito ai proprietari che si sono impegnati per la salute a lungo termine di una comunità, invece che ai proprietari che hanno lasciato cadere in rovina gli edifici.

“L'alloggio in locazione sicuro ed economico è vitale per la forza dei quartieri locali e il governo dello stato sta facendo la sua parte per rispondere a tale esigenza, sostenendo i proprietari che offrono buone opzioni di alloggio”, ha dichiarato il Governatore Cuomo. “Queste linee guida contribuiranno a garantire che le banche facciano prestiti equilibrati a individui che hanno assunto un interesse nella loro comunità, invece di coloro che cercano solo di risucchiare le risorse della comunità”.

Benjamin M. Lawskey, Sovrintendente per i Servizi Finanziari, ha dichiarato: “Le banche sono portieri importanti per decidere che diventa un padrone di casa nelle comunità locali in tutto il nostro stato. Le nostre linee guida di prevenzione sui proprietari di edifici in rovina forniranno un forte incentivo per le banche a concedere prestiti agli acquirenti responsabili a lungo termine - piuttosto che ai proprietari che abusano dei loro inquilini in cerca di grandi profitti”.

Il Community Reinvestment Act (CRA) incoraggia le banche a servire le esigenze di credito delle loro comunità, in particolare le comunità a basso e medio reddito. Il Dipartimento dei Servizi Finanziari, che esamina la prestazione delle banche nel soddisfare i loro obblighi CRA, emette nuove linee guida di prevenzione sui proprietari di edifici in rovina che chiariscono che i prestiti che minano la sicurezza, le

Italian

condizioni di affitto degli alloggi economici non saranno ammissibili per il credito CRA. Ciò fornirà un forte incentivo per le banche a concedere prestiti ai proprietari interessati.

I danni lasciati dalla crisi finanziaria in molte comunità rendono queste linee guida di prevenzione sui proprietari di edifici dismessi, particolarmente importanti. Nel boom immobiliare precedentemente alla crisi alcuni investitori hanno acquistato case in affitto con elevati debiti che finanziavano in anticipo gli aumenti del valore degli immobili. Quando il reddito locativo non copriva i pagamenti del debito, alcuni di quegli investitori hanno ridotto la manutenzione degli edifici drasticamente per diminuire i costi, il che spesso ha portato a gravi violazioni del codice abitativo. In altri casi, gli investitori-proprietari alla ricerca di un più alto reddito locativo hanno sfollato gli inquilini attuali.

Quando il prezzo è il principale, se non unico, fattore motivante nel processo di selezione della banca per un acquirente e le condizioni fisiche della proprietà non sono sufficientemente considerate, la vendita può portare ad un ciclo ricorrente di abbandoni, deterioramenti, pignoramenti e vendite ripetute. Questo ciclo ha un effetto a catena al di là del singolo edificio e può contribuire al declino di una zona.

Per aiutare a risolvere questi problemi, il Sovrintendente Lawsky oggi ha delineato le linee guida di protezione per i proprietari di edifici dismessi proposte dell'Amministrazione Cuomo (SPG) in una lettera al settore bancario. Le disposizioni principali prevedono:

- Rendere chiaro che i prestiti che minano gli alloggi a prezzi accessibili o le condizioni del vicinato, facilitano condizioni di vita inferiori, o quelli sottoscritti in modo fallace non saranno idonei per il credito CRA. Ad esempio, i crediti per i mutuatari con un elevato numero di violazioni del codice delle abitazioni o con prestiti che sono troppo elevati (finanziamento del debito eccessivo) non riceveranno credito CRA.
- Delineare le azioni in cui sarà data considerazione positiva del CRA, anche lavorando con i dipartimenti governativi locali abitativi, gruppi di comunità, e sviluppatori qualificati orientati alla tutela e al monitoraggio di portafogli di crediti per stabilire se gli edifici multifamiliari siano correttamente mantenuti e non avere più violazioni del codice abitativo.
- Contribuire a migliorare il modo in cui le violazioni mutuarie sono vengono tracciate al fine di rilevare le violazioni del codice delle abitazioni, i reclami degli inquilini e i reclami da parte di gruppi di consumatori o agenzie governative.
- Garantire che i creditori richiedano che gli individui che ricevono valutazioni positive siano indipendenti dalla transazione stessa per evitare i conflitti di interesse.
- Incoraggiare i creditori a creare strategie scritte di sensibilizzazione per la comunità per costruire o migliorare le relazioni all'interno delle comunità servite dalle banche.

Una copia della lettera al settore bancario del sovrintendente Lawsby sulle linee guida di prevenzione per i proprietari di edifici dismessi del DFS è disponibile [qui](#).

###

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