



**Per la diffusione immediata: 18/05/2015 IL GOVERNATORE ANDREW M. CUOMO**

**IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA CHE LE PRINCIPALI SOCIETÀ DI CREDITO FONDIARIO ATTUERANNO DELLE MISURE PER LA LOTTA CONTRO LE PROPRIETÀ IMMOBILIARI SFITTE E ABBANDONATE**

***I migliori nomi del settore aiuteranno il lavoro del NYDFS con i funzionari locali per frenare il degrado, ridurre i costi dei contribuenti e fare risalire i valori delle proprietà***

***Wells Fargo, Bank of America, Citigroup e altre società che rappresentano quasi il 70 per cento del mercato immobiliare a NY adotteranno le “best practice” nei confronti delle proprietà abbandonate***

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato oggi che 11 tra banche, società di credito fondiario e cooperative di credito che rappresentano quasi il 70 per cento del mercato di New York adotteranno una serie di “best practice” per contribuire a combattere la piaga e i danni economici causati ai quartieri dagli immobili sfitti e abbandonati a New York. Seguendo queste “best practice”, le banche e le società di credito fondiario effettueranno delle regolari ispezioni delle proprietà che sono state pignorate per determinare, tra le altre cose, se sono sfitte e abbandonate e per fare in modo che siano sicure e adeguatamente mantenute. Le banche e le società di credito fondiario dovranno anche riportare in un apposito registro gestito dal Dipartimento dei Servizi Finanziari (DFS) dello Stato di New York, tutte le proprietà che sono risultate sfitte e abbandonate. Il Dipartimento poi condividerà tali informazioni con i funzionari del governo locale. Il Dipartimento collaborerà con i funzionari locali per affrontare e cercare di risolvere tutte le problematiche relative alla manutenzione con la banca o la società di credito fondiario che ha erogato il mutuo.

“Le proprietà abbandonate possono danneggiare la salute economica e la sicurezza di interi quartieri, ma, lavorando insieme, stiamo prendendo provvedimenti per contribuire

a rafforzare e proteggere le comunità locali”, ha dichiarato il Governatore Cuomo. “Ci complimentiamo con queste aziende per avere scelto di lavorare con noi per risolvere questo problema. Questa è un'azione “win-win”, poiché andrà a beneficio delle comunità e dei titolari dei mutui in tutto lo stato e dovrebbe anche servire da modello in futuro per proteggere i quartieri dai pericoli degli immobili sfitti e abbandonati”.

Benjamin Lawsky, Sovrintendente del Dipartimento dei servizi finanziari, ha denunciato: “L'ondata di proprietà abbandonate che è sorta a seguito della crisi finanziaria danneggia le comunità locali e minaccia nel lungo periodo la salute del mercato dei mutui. Queste azioni di buon senso rappresentano un modo immediato e essenziale per riparare il danno, mentre continuiamo a perseguire ulteriori riforme legislative. Lavoreremo a stretto contatto con i funzionari locali, le società di credito fondiario e le altre parti interessate per continuare ad affrontare il gravissimo problema delle proprietà abbandonate”.

“Gli accordi di oggi sono un gradito passo in avanti nella nostra lotta per fermare l'epidemia di case abbandonate e sfitte che hanno gravato sulle nostre comunità con costi di manutenzione, diminuzione dei valori degli immobili e criminalità”, ha dichiarato il Procuratore Generale Eric T. Schneiderman. “Continuerò a lavorare con i miei colleghi del governo in tutto lo Stato per fare approvare la nostra Abandoned Property Neighborhood Relief Act (Legge per il assistenza ai quartieri con proprietà abbandonate), una soluzione legislativa che trasformerà in legge le odierne riforme, fornendo quindi un significativo supporto e dando ai comuni le risorse per riprendersi i loro quartieri. Mi congratulo con il Sovrintendente Lawsky per avere preso l'iniziativa su questo tema di importanza cruciale”.

Darryl C. Towns, Commissario/Amministratore Delegato del programma New York State Homes & Community Renewal: “I proprietari di abitazioni devono essere buoni vicini e le banche devono essere buoni vicini. Questo sforzo per sostenere i quartieri e rafforzare le comunità è un altro modo per conservare l'integrità delle regioni ed è anche utile per abbattere il degrado. Garantire la sicurezza e il benessere dei newyorchesi e consentendo il mantenimento delle case pignorate è una priorità per lo Stato. Lavorando insieme, possiamo ripristinare la stabilità e la sicurezza dei quartieri”.

Gli alloggi sfitti e abbandonati sono un problema grave in tutta New York, dato che portano degrado e rischi per la sicurezza, causando inoltre significative spese ai contribuenti delle comunità locali. Questo problema è aggravato dal lungo iter del processo pignoramento e dai danni causati dalla crisi finanziaria. Secondo la legge vigente, i proprietari di immobili sono responsabili del mantenimento delle loro proprietà e quindi le banche e le società di credito fondiario non sono tenute a mantenere gli

alloggi sfitti e abbandonati fino a quando non ricevono una sentenza di pignoramento che spesso dura tre o più anni dal momento dell'ingiunzione. Durante questo periodo di limbo, alcune proprietà possono cadere in rovina ed essere fonti di degrado e pericolo sociale.

Il NYDFS ha convocato le maggiori banche e società di credito fondiario del Paese, sia quelle che controlla che quelle che non controlla, per cercare di affrontare questo problema. Tra le tutele previste dalle “best practice” annunciate oggi, le banche e le società di credito fondiario effettueranno un controllo esterno di un immobile entro 60 giorni da quando viene pignorato, al fine di determinare se è sfitto o abbandonato e poi successivamente ogni 30 giorni. Se la proprietà risulterà essere e abbandonata, la banca o la società di credito fondiario metteranno in sicurezza la proprietà cambiando la serratura, sostituendo o rinforzando le finestre, mettendo dei cartelli con informazioni per contattare la banca o la società ed eliminando gli altri rischi per la sicurezza. Poi, su base continuativa, la banca o la società di credito fondiario monitoreranno le condizioni della struttura per assicurarsi che rimanga sicura e che sia conforme alle disposizioni applicabili del codice della manutenzione degli edifici di New York (per esempio, l'erba deve essere tagliata e devono essere garantite le condizioni di sicurezza e sanitarie della proprietà). Le “best practice” sono applicabili alle ipoteche di primo grado su immobili residenziali e sono soggette alle leggi esistenti e alle linee guida degli assicuratori e investitori.

Kirsten Keefe, Procuratore Senior presso l'Empire Justice Center, ha dichiarato: “Gli edifici sfitti e abbandonati affliggono le nostre città e paesi in seguito alla crisi dei pignoramenti. Siamo molto felici che il Governatore si sia fatto carico di questo problema dedicandovi risorse per cercare di risolverlo. È un buon primo passo da parte delle banche assumersi la responsabilità per queste proprietà in modo che le città non vengano lasciate sole a gestire questo problema”.

Dopo che queste “best practice” saranno state adottate e il NYDFS avrà creato il registro, le banche e le società di credito fondiario che partecipano a questa iniziativa notificheranno al NYDFS le eventuali nuove proprietà che risulteranno loro essere sfitte e abbandonate e il NYDFS condividerà queste informazioni con le autorità locali in tutto lo stato. Il NYDFS sarà l'ente a cui presentare i reclami da parte dei quartieri o dei funzionari locali. L'Unità di Assistenza sui Mutui dei DFS, che lavora regolarmente con le banche e le società di credito fondiario per affrontare i problemi legati ai mutui dei newyorchesi, lavorerà con la società di credito fondiario e le banche interessate per risolvere i problemi sollevati da tali reclami. I reclami potranno essere presentati al NYDFS sul sito <http://www.dfs.ny.gov/consumer/fileacomplaint.htm>.

Le banche, le cooperative di credito e le società di credito fondiario che stanno adottando queste “best practice” e che rappresentano quasi il 70 per cento del mercato di New York, sono le seguenti:

- Wells Fargo
- Bank of America
- Citi Mortgage
- Ocwen
- Nationstar
- PHH
- Green Tree Servicing
- Astoria Bank
- Bethpage Federal Credit Union
- M&T Bank
- Ridgewood Savings Bank

Il NYDFS proseguirà i contatti nei giorni e nelle settimane a venire con altre banche e società di credito fondiario incoraggiandole ad adottare queste “best practice” del settore. L'obiettivo è quello di definire e adottare le “best practice” a partire dal mese di agosto 2015.

Per avere una copia delle “best practice” che le banche e società di credito fondiario adotteranno, fare clic [qui](#).

###

Ulteriori notizie sono disponibili sul sito [www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov)  
Stato di New York | Executive Chamber | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418