



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

Per la diffusione immediata: 8 ottobre 2014

IL GOVERNATORE CUOMO ANNUNCIA UN ACCORDO CON I PROPRIETARI DI IMMOBILI A BROOKLYN PER PORRE FINE ALLE VESSAZIONI NEI CONFRONTI DEGLI AFFITTUARI CON AFFITTO REGOLAMENTATO

I proprietari firmano un Accordo Onnicomprensivo con la Tenant Protection Unit per difendere i diritti degli affittuari di Central Brooklyn, molti dei quali sono Caraibici-Americani e Afro-Americani

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha annunciato oggi che la Tenant Protection Unit dello Stato di New York ha siglato un accordo che porrà fine alle vessazioni e intimidazioni da lungo tempo riportate in molti immobili ad affitto regolamentato nei rioni di Brooklyn di Flatbush e Crown Heights. Il locatore di questi immobili, Yeshaya Wasserman, è stato presumibilmente coinvolto in un sistema di comportamenti ingiuriosi e di plateali violazioni della legislazione sugli affitti.

“Tutti hanno diritto a un posto sicuro e a buon mercato in cui vivere, e questa amministrazione non tollererà i locatori che cercano di molestare e prevaricare i ditti dei locatari dei loro appartamenti”, ha dichiarato il governatore Cuomo. “Abbiamo creato la Tenant Protection Unit perché fosse chiaro a tutti i proprietari immobiliari che lo Stato li riterrà responsabili per le loro azioni. Questo accordo è giusto e rigoroso e deve servire a ricordare che la nostra amministrazione non ha paura di far sentire la propria voce per i diritti di tutti i newyorkesi.”

Le misure delineate nell'accordo riguardano l'intero portafoglio immobiliare di Wasserman e comprendono: il cambiamento delle politiche aziendali di Wasserman e procedure per assicurarsi in futuro del rispetto della normativa sugli affitti, la verifica delle prassi del locatore da parte di un perito indipendente a spese del proprietario, e la creazione di un fondo per risarcire gli affittuari maltrattati. L'accordo è simile a quello che precedentemente la TPU aveva siglato con la Castellan Real Estate Partners, [un accordo annunciato dal governatore Cuomo in gennaio](#).

“La TPU ci è riuscita ancora”, ha dichiarato Darryl C. Towns, Commissioner e CEO della New York State Homes and Community Renewal (HCR), che comprende la TPU. “Di fronte al rapido cambiamento nei quartieri di New York, l'annuncio odierno porta avanti il lavoro della TPU ed aiuterà ad arginare la diminuzione di alloggi a buon mercato nei quartieri degli operai e delle classi medie, affrontando

Italian

l'illegalità e facendo in modo che gli affittuari di lungo corso possano mantenere il loro alloggio, se è questo che vogliono. I proprietari che violano la normativa sugli affitti dello Stato devono sapere che, grazie al governatore e alla TPU, sono sotto osservazione e saranno tenuti a rispondere delle proprie azioni."

Nell'ottobre del 2013, la TPU ha notificato una citazione in giudizio a Wasserman, un proprietario le cui violazioni dei diritti degli inquilini ad affitto regolamentato di Flatbush e Crown Heights erano state riportate. La citazione in giudizio esigeva i documenti e i registri della proprietà di Homewood Gardens e di altre sette proprietà con circa 180 unità immobiliari, di proprietà di Wasserman e da lui amministrare.

Gli inquilini di lunga data di Homewood Gardens (651-667 Brooklyn Avenue, 652-668 Brooklyn Avenue e 416-444 Hawthorne Street), molti dei quali sono afro-americani o caraibico-americani hanno preso contatto con la TPU attraverso la Flatbush Tenant Coalition. Hanno sostenuto che il proprietario li stava vessando, non incassando gli assegni di affitto, facendo pressione perché gli inquilini abbandonassero l'appartamento e sottoponendoli a procedimenti civili pretestuosi.

La TPU ha notato che queste pratiche hanno colpito principalmente gli affittuari di lunga data, che hanno vissuto per più di venti anni nei loro appartamenti costituendo una comunità forte e compatta. Gli inquilini hanno inoltre affermato che il proprietario aveva trattenuto e non incassato gli assegni di pagamento dell'affitto (nella speranza che gli inquilini non avessero la liquidità necessaria a saldare gli affitti arretrati quando portati in tribunale); inoltre il proprietario ha ignorato o ritardato richieste di riparazioni, operato lavori di riparazione scadenti o offerto risarcimenti insufficienti affinché gli inquilini lasciassero gli appartamenti.

Inoltre, nell'aprile 2014, gli inquilini di Homewood Gardens, in gran parte neri, hanno presentato una causa sui diritti civili, denunciando che Wasserman stava cercando di cacciarli per poter riscuotere affitti più alti da inquilini bianchi più facoltosi. Questo processo, portato avanti dal South Brooklyn Legal Services, è separato dall'annuncio di oggi della TPU ed è ancora in corso.

Come parte del modello onnicomprensivo di accordo sul rispetto della normativa d'azienda della TPU, Wasserman e la sua azienda sono tenuti a intraprendere le seguenti misure:

- **Ingaggiare un perito** (a proprie spese e approvato dalla TPU) per un periodo che può arrivare a tre anni per verificare il rispetto delle nuove politiche e procure dell'accordo. Il perito verificherà tutti i contratti di affitto stipulati dal locatore dopo un periodo di vacanza per assicurarsi che ci siano appartamenti a prezzi abbordabili sul mercato, se possibile. Come stabilito dall'accordo generale, l'ambito di competenza del perito sarà l'intero portafoglio di immobili del proprietario, compresi quelli che potrebbe acquistare entro i termini dell'accordo.
- **Costituire un fondo di 60.000 dollari**, amministrato dal perito approvato dalla TPU, per risarcire gli affittuari che abbiano subito trattamenti ingiusti.

- **Istituire nuove procedure e politiche aziendali per iscritto** riguardanti i passati comportamenti illegittimi del proprietario, al fine di proteggere gli attuali e i futuri inquilini da possibili abusi e violazioni della legge.
- **Iscrivere tutti i suoi dipendenti a corsi di formazione** (a spese di Wasserman) per evitare eventuali abusi futuri nei confronti degli inquilini e assicurare la responsabilità del locatore.

Il membro dell'assemblea Keith L.T. Wright, presidente del New York State Assembly Housing Committee, ha dichiarato: "Io appoggio con forza la difesa dei diritti degli inquilini da proprietari senza scrupoli che mettono a repentaglio l'accessibilità del nostro patrimonio immobiliare a prezzi abbordabili. La TPU del governatore è esattamente ciò di cui lo Stato di New York ha bisogno e quello che merita. Plaudo alla TPU per aver agito sollecitamente a difesa degli inquilini e per aver messo un proprietario di immobili di fronte alla responsabilità per le sue azioni scorrette."

Il membro dell'assemblea Karim Camara, presidente del Black, Hispanic, Puerto Rican and Asian Legislative Caucus, il cui distretto comprende molti degli immobili di Wasserman, ha dichiarato: "È proprio per questo motivo che ho caldeggiato gli sforzi della TPU del governatore in Assemblea, perché questi ottenessero risultati per il popolo di New York. Avanti, TPU!"

Anche i gruppi di patrocinio che lavorano con gli inquilini e le comunità di immigrati hanno elogiato l'accordo come un importante passo in avanti per la tutela dei diritti degli inquilini.

Edward Josephson, Direttore del Litigation South Brooklyn Legal Services, ha dichiarato: "Siamo davvero lieti di aver lavorato insieme alla TPU per combattere questi comportamenti illegittimi e discriminatori nei rioni di Brooklyn a difesa delle comunità e degli inquilini di lunga data. Le vessazioni da parte dei proprietari di appartamenti in violazione della legge non saranno più tollerate. Ora tutti gli inquilini che soffrono a causa dei proprietari disonesti hanno trovato un nuovo paladino nella persona del Governatore Cuomo e nella sua Tenant Protection Unit."

Aga Trojniak, della Flatbush Tenant Coalition, che ha collaborato all'indagine della TPU, ha dichiarato: "Per gli inquilini che hanno sofferto queste vessazioni, sapere del coinvolgimento della TPU del governatore Cuomo, in qualità di partner effettivo, è stato un enorme sollievo. Ma il sollievo non riguarda solo gli inquilini di un solo cattivo proprietario, si estende a tutti gli inquilini che, allo stesso modo, sono vessati da un proprietario disonesto. Gli inquilini e i loro patrocinatori hanno adesso un'altra strada per trovare aiuto, grazie al governatore."

Benjamin Dulchin, direttore esecutivo della Association for Neighborhood and Housing Development, ha dichiarato: "Mi congratulo con il governatore e la TPU per aver preso posizione a difesa degli inquilini di questi immobili, al fine di evitare lo sfratto degli inquilini di lunga data. È fondamentale che il governo faccia rispettare la legislazione sull'affitto affinché gli inquilini possano rimanere nelle loro case. Non vedo l'ora di continuare a collaborare con il governatore e con la TPU per occuparci di questo problema e affrontare il rinnovo delle Rent Regulation Laws nel 2015."

Italian

La TPU è stata creata nel 2012 dal governatore Cuomo: nei due anni dalla sua fondazione, inquirenti, revisori e avvocati della TPU hanno recuperato e riportato all'interno della regolarità della normativa sugli affitti più di 33.000 unità immobiliari che i proprietari non avevano registrato, risparmiando allo Stato una spesa di centinaia di milioni in costi di reinserimento e riedificazione. L'ampio modello "piano e azione", basato su investigazione e accordo ha avuto successo in quartieri dove i proprietari hanno un forte interesse nell'aumentare i canoni di affitto e sfrattare con mezzi illegali gli inquilini di lungo corso.

Da quando è stata istituita, la TPU ha inoltre:

- **Intrapreso il primo accertamento complessivo sui proprietari immobiliari di tutti i tempi**, verificando le loro pretese sugli Individual Apartment Improvement e esigendo una fatturazione accurata per comprovare i costi effettivi di ciascun miglioramento. Questi miglioramenti aggiuntivi possono permettere di portare il canone d'affitto di un appartamento oltre la soglia dei 2.500 dollari, fuoriuscendo dalla normativa standard sugli affitti.
- **Avviato controlli che hanno portato al recupero di più di 600.000 dollari**, che alcuni inquilini erano costretti a pagare senza sapere che stavano pagando più di quanto previsto dalle Rent Laws.
- **Annunciato un accordo di importanza storica nel gennaio 2014** con un proprietario immobiliare responsabile di vessazioni e intimidazioni nei confronti di inquilini con una scarsa conoscenza della lingua inglese nella zona di Upper Manhattan.
- **Aiutato la Homes and Community Renewal dello Stato di New York** nel determinare l'erogazione di prestiti, sovvenzioni e crediti d'imposta a favore di potenziali locatori, previa investigazione e controllo accurato sulla loro solidità finanziaria e presenza di eventuali ipoteche, per scoprire eventuali segnali di sfruttamento degli inquilini o tentativi intimidatori di estorcere canoni d'affitto più alti.
- **Collaborato con varie agenzie cittadine** allo scopo di creare una task force congiunta con l'incarico di occuparsi della deregolamentazione e della distruzione di immobili a canone regolamentato a North Brooklyn e in altri quartieri della città.
- **Sostenuto l'applicazione delle nuove norme sull'affitto** all'inizio del 2014 per sostenere la nuova legislazione in merito: rendendo chiare le modalità con cui si calcolano e verificano le migliorie agli appartamenti e innalzando la soglia di deregolamentazione degli affitti; innalzando la soglia di reddito e limitando a un solo anno la durata dei bonus fiscali per gli appartamenti sfitti, riducendo così la possibilità per un locatario di far spostare gli inquilini da un'unità immobiliare all'altra più volte in un anno al solo scopo di ottenere i bonus e far aumentare gli affitti oltre la soglia dei 2500 dollari.

L'attività della TPU, insieme al rafforzamento delle leggi sugli affitti operato dal governatore Cuomo nel 2011, ha invertito la precedente ondata tendente alla deregolamentazione, con sempre meno unità

immobiliari al di fuori del sistema. Congiuntamente alla costruzione di 6.000 unità sovvenzionate dalla HCR, da quando il governatore è in carica, il numero di unità immobiliari a canone regolamentato nello Stato di New York è in crescita.

###

Ulteriori notizie 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