



Diffusione immediata: 10/1/2023

GOVERNATRICE KATHY HOCHUL

**LA GOVERNATRICE HOCHUL ANNUNCIA LA STRATEGIA STATALE PER  
AFFRONTARE LA CRISI IMMOBILIARE DI NEW YORK E COSTRUIRE 800.000  
NUOVE CASE**

***Il New York Housing Compact stabilirà obiettivi abitativi a livello locale, includerà la partecipazione locale per favorire la crescita degli alloggi in ogni comunità***

***Include proposte per rimuovere gli ostacoli alle autorizzazioni, aumentare le opportunità di sviluppo a New York City e incentivare lo sviluppo edilizio***

***Il piano rafforzerà altresì l'offerta abitativa esistente e incrementerà il sostegno agli affittuari e ai proprietari di casa newyorkesi***

La governatrice Kathy Hochul ha annunciato oggi una strategia a livello statale per affrontare la crisi immobiliare di New York, costruire 800.000 nuove case nel prossimo decennio per colmare la storica carenza e sostenere gli affittuari e i proprietari di case newyorkesi come parte del discorso sulla situazione dello Stato 2023. Il New York Housing Compact, una strategia globale e articolata, prevede requisiti di partecipazione locale e incentivi per raggiungere la crescita abitativa in ogni comunità, in modo che ogni parte dello Stato partecipi alla soluzione di questa urgente crisi. Il piano richiederà inoltre ai comuni con stazioni ferroviarie MTA di riorganizzare localmente la zona per uno sviluppo residenziale a maggiore densità.

**La governatrice Hochul ha dichiarato:** "New York deve affrontare una crisi immobiliare che richiede azioni coraggiose e un approccio che coinvolga tutti. Tutte le comunità di New York devono fare la propria parte per promuovere la creazione di alloggi al fine di far progredire il nostro Stato e garantire la solidità della nostra economia. Il New York Housing Compact è un piano globale volto a promuovere i cambiamenti necessari per costruire più alloggi, soddisfare la crescente domanda e rendere il nostro Stato un luogo più equo, stabile e accessibile in cui vivere".

Lo Stato di New York è attualmente alle prese con una gravissima crisi immobiliare, unica nel suo genere. Secondo il [Population Reference Bureau](#) oltre la metà degli affittuari di New York è gravata dall'onere dell'affitto, il che significa che paga più del 30 per cento del proprio reddito per l'affitto - la seconda percentuale più alta della nazione. Nell'area metropolitana di New York City, dal 2015 gli affitti sono aumentati del 30%, e

nello stesso periodo i prezzi delle case sono aumentati del 50%. Al di fuori di New York City, gli affitti sono aumentati del 40-60% dal 2015, mentre i prezzi delle case sono aumentati del 50-80%.

Il New York Housing Compact si rivolgerà a tutti i livelli di governo per rispondere alla crisi in corso.

### **Gli obiettivi immobiliari a livello statale**

Il New York Housing Compact chiederà a tutte le città, i comuni e i villaggi di rispettare gli obiettivi di costruzione di nuove abitazioni su base triennale. I comuni del Downstate serviti dall'Autorità per il Trasporto Metropolitano (Metropolitan Transportation Authority, MTA) nei quali il bisogno di alloggi è più forte, compresa New York City, avranno un obiettivo del tre per cento di nuove abitazioni in un triennio. Per i comuni situati nelle contee dell'upstate, l'obiettivo per la costruzione di nuove case sarà dell'1% in tre anni.

In base al Compact, le località potranno decidere come soddisfare al meglio i propri obiettivi di costruzione di nuove case. Dal riutilizzo di complessi per uffici e centri commerciali sottoutilizzati all'offerta di nuovi incentivi per gli edifici multifamiliari, le località potranno scegliere come adattare le proprie strategie per aumentare l'offerta abitativa. Per incoraggiare l'inclusione di alloggi a prezzi accessibili nell'ambito della nuova crescita, alle unità a prezzi accessibili sarà assegnato un peso maggiore nel calcolo dei progressi compiuti dalle località verso i propri obiettivi.

Le località che non conseguono gli obiettivi potranno acquisire lo status di Porto Sicuro per un triennio, implementando determinate azioni basate sulla buona fede - o "Azioni Preferite" - che consentano di sviluppare una capacità di zonizzazione per raggiungere gli obiettivi di crescita.

### **Fondi per le infrastrutture e la pianificazione**

Il New York Housing Compact metterà a disposizione un Fondo per le infrastrutture di 250 milioni di dollari e un Fondo per la pianificazione di 20 milioni di dollari per sostenere la costruzione di nuovi alloggi in tutto lo Stato. I comuni potranno richiedere un finanziamento per la pianificazione al fine di intraprendere le riassegnazioni richieste per lo sviluppo orientato al transito o le Azioni Preferite per facilitare il raggiungimento dei loro obiettivi di crescita. Il piano prevede inoltre la creazione di un nuovo Ufficio per la Pianificazione Abitativa (Housing Planning Office) all'interno dell'Ente per l'edilizia residenziale e il rinnovamento comunitario (Homes and Community Renewal, HCR) dello Stato di New York, per fornire ai comuni assistenza e orientamento.

### **Nuova enfasi sullo sviluppo orientato al transito**

Il New York Housing Compact richiederà che le località con stazioni ferroviarie gestite dalla MTA intraprendano una riorganizzazione delle zone a livello locale o uno sviluppo multifamiliare a maggiore densità entro 8 km (mezzo miglio) dalla stazione, a meno che non rispettino già il livello di densità. Aumentando il potenziale abitativo in queste comunità orientate al transito, un maggior numero di famiglie potrà beneficiare di un più agevole accesso ai posti di lavoro e a comunità sostenibili e fiorenti.

### **Facilitare l'approvazione dei progetti abitativi in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi**

Dopo 3 anni, nelle località che non raggiungono gli obiettivi di crescita o non adottano misure per implementare le Azioni Preferite, gli sviluppi abitativi proposti che soddisfano particolari criteri di accessibilità economica, ma che potrebbero non essere conformi alla zonizzazione esistente, possono usufruire di una procedura rapida di approvazione degli alloggi qualora la località neghi il permesso. L'appello potrà essere presentato a un nuovo Consiglio di Stato per l'Approvazione degli Alloggi (State Housing Approval Board) o attraverso i tribunali. I progetti oggetto di appello saranno approvati, salvo che la località non possa dimostrare un serio motivo di salute o di sicurezza che giustifichi il rifiuto della domanda.

I comuni che non raggiungono gli obiettivi prefissati potranno comunque intraprendere Azioni Preferite in buona fede per promuovere lo sviluppo per un ulteriore triennio, durante il quale non si applicherà la procedura di approvazione rapida. Nei comuni in cui non è presente una domanda di mercato per nuovi alloggi, il mancato raggiungimento degli obiettivi da parte delle località non avrà conseguenze pratiche.

### **Rimuovere gli ostacoli alle approvazioni per le abitazioni**

Per accelerare la riorganizzazione delle zone e lo sviluppo residenziale, saranno previsti degli sgravi specifici dalla revisione ambientale nell'ambito delle proposte relative agli obiettivi per le nuove abitazioni e per lo sviluppo orientato al transito. Lo Stato continuerà ad applicare le tutele necessarie a prevenire i danni ambientali e a garantire che la salute pubblica resti una priorità assoluta.

### **Fornire a New York City gli strumenti essenziali per incrementare gli alloggi**

La governatrice Hochul ha presentato diverse proposte abitative specifiche per New York City, per affrontare l'impatto eccessivo della crisi abitativa nei cinque distretti. La governatrice proporrà la revoca di una legge statale obsoleta che limita la densità massima della superficie residenziale. Questa misura permetterà a New York City di favorire uno sviluppo residenziale più intenso laddove i funzionari della città lo ritengono opportuno.

La governatrice Hochul proporrà anche una legge per ampliare l'universo degli edifici commerciali che si prestano a essere convertiti in uso residenziale e per concedere gli sgravi normativi necessari, facendo sì che, secondo le stime, saranno disponibili altri 11 milioni di metri quadrati (120 milioni di piedi quadrati) per la conversione.

Inoltre, la governatrice Hochul proporrà di conferire a New York City la facoltà di concedere un'amnistia attraverso una legge locale per le unità seminterrate esistenti che soddisfano gli standard di salute e sicurezza che saranno determinati dalla città.

### **Incentivi decisivi per la costruzione e la ristrutturazione degli alloggi**

La governatrice Hochul ha annunciato una serie di nuove proposte per incentivare la costruzione di nuovi alloggi e la ristrutturazione di quelli esistenti. Ciò include nuove

esenzioni fiscali per incoraggiare lo sviluppo di alloggi a reddito misto in prossimità delle stazioni ferroviarie e incentivare alloggi a prezzi accessibili negli edifici commerciali convertiti in uso residenziale a New York City. Questo comprende inoltre l'aggiornamento delle esenzioni dall'imposta sugli immobili offerte da alcune opzioni locali per supportare i proprietari di case che costruiscono unità abitative accessorie e per i proprietari di immobili che hanno bisogno di sostegno per intraprendere determinati lavori di ristrutturazione a New York City.

Per sostenere lo sviluppo di alloggi a reddito misto al di fuori di New York City, la governatrice Hochul ordinerà all'Ente per l'edilizia residenziale e il rinnovamento comunitario dello Stato di New York di stanziare 5 milioni di dollari in crediti d'imposta statali per alloggi a basso reddito (State Low Income Housing Tax Credits).

La governatrice Hochul apporterà inoltre le modifiche necessarie per garantire che le località in cui i nuovi sviluppi abitativi si avvalgono di accordi di pagamento in sostituzione delle tasse (Payment in Lieu of Taxes) non vengano penalizzate nel calcolo del tetto fiscale.

La governatrice collaborerà con la legislatura statale per sviluppare un sostituto del programma di esenzione fiscale 421-a, scaduto l'anno scorso, per stimolare la costruzione di nuovi alloggi in affitto a New York City.

### **Rafforzare l'offerta residenziale esistente di New York**

La governatrice ha annunciato ulteriori proposte per aumentare l'offerta di alloggi sicuri, stabili e confortevoli per tutti i newyorkesi.

La governatrice Hochul proporrà una legge volta a creare un programma basato su modelli collaudati per ridurre drasticamente il rischio di esposizione al piombo nelle abitazioni in affitto al di fuori di New York City, puntando sulle aree classificate come "ad alto rischio" di esposizione al piombo in base all'incidenza di livelli elevati di piombo nel sangue dei bambini. Ciò comporterà che le unità multifamiliari in affitto in tali aree, costruite prima del 1980, siano sottoposte a una valutazione del rischio di piombo ogni tre anni - se vengono riscontrati pericoli di piombo, il proprietario sarà tenuto a bonificare l'unità abitativa. I proprietari idonei potranno beneficiare di sovvenzioni per contribuire a coprire i costi di queste valutazioni e della bonifica dei pericoli identificati.

La governatrice proporrà anche una legge per aggiornare quella esistente che consente ai governi locali di acquisire le proprietà di alcuni immobili abbandonati e pericolosi. Questa legge contribuirà a ridurre i rischi per la salute pubblica, a valorizzare le proprietà dei comuni limitrofi, ad aumentare le entrate fiscali e a creare nuove opportunità abitative.

### **Sostegno agli affittuari e ai proprietari di case**

Oltre alle proposte per la costruzione di case nuove, la governatrice Hochul ha presentato due nuove proposte per affrontare l'impatto della crisi abitativa sugli attuali affittuari e proprietari di case di New York. La governatrice Hochul proporrà un'iniziativa

mirata, sul modello del Buffalo East Homeownership Assistance Program, per finanziare le riparazioni delle case nelle comunità di tutto lo Stato caratterizzate da un'elevata presenza di proprietari di case a basso reddito e di colore e in difficoltà.

La governatrice proporrà inoltre un aumento dei fondi destinati all'Unità di Protezione degli Inquilini dello Stato (State's Tenant Protection Unit), consentendole di aprire un ulteriore ufficio satellite. Le maggiori capacità dell'Unità offriranno un particolare vantaggio ai residenti dei complessi di case prefabbricate e miglioreranno l'accesso alle sovvenzioni e ai prestiti disponibili per i comuni per gli alloggi dei lavoratori agricoli.

**La commissaria dell'Ente per l'edilizia residenziale e il rinnovamento comunitario, RuthAnne Visnauskas, ha affermato:** "La grave carenza di alloggi di New York ha un impatto su tutte le comunità, grandi e piccole, rurali e urbane. Il New York Housing Compact della governatrice Hochul consiste in un'ampia strategia di vasta portata volta a incrementare notevolmente la produzione di alloggi in tutto lo Stato, in modo da favorire il nostro clima, accogliere la nostra forza lavoro in crescita e ampliare le opportunità di accesso equo ad alloggi di qualità per tutti i newyorkesi. Queste azioni di ampio respiro garantiranno alle nostre comunità il sostegno necessario per raggiungere gli obiettivi relativi alla creazione di alloggi e per implementare strategie di crescita intelligente che, in definitiva, renderanno il nostro Stato un luogo migliore, più inclusivo e più accessibile in cui vivere".

### **Piano per l'edilizia abitativa 2022 della governatrice Hochul**

Il New York Housing Compact integra il piano globale per l'edilizia abitativa da 25 miliardi di dollari presentato dalla governatrice nel discorso sulla situazione dello Stato dello scorso anno, che prevede la realizzazione o la conservazione di 100.000 abitazioni a prezzi accessibili in tutta New York, tra cui 10.000 con servizi di supporto per le popolazioni vulnerabili, oltre all'elettrificazione di altre 50.000 abitazioni.

###

Ulteriori informazioni 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