



Diffusione immediata: 22/4/2024

GOVERNATRICE KATHY HOCHUL

**LA GOVERNATRICE HOCHUL PRESENTA L'ACCORDO CHIAVE PER
AFFRONTARE LA CRISI ABITATIVA E LIBERARE IL POTENZIALE ABITATIVO DI
NEW YORK COME PARTE DEL BILANCIO APPROVATO PER L'ANNO FISCALE
2025**

Stabilisce un programma di ampio respiro per aumentare l'offerta abitativa di New York che comprende incentivi per la costruzione di alloggi a prezzi accessibili in tutto lo Stato, misure per consentire alla città di New York di aumentare gli alloggi, 500 milioni di dollari per costruire fino a 15.000 nuovi alloggi su terreni statali e poteri per rafforzare ulteriormente il programma delle comunità pro-abitazione di New York

Include protezioni storiche per gli inquilini e i proprietari di casa, misure per contrastare l'aumento eccessivo dei canoni per gli affittuari, maggiori tutele contro gli sfratti e nuove misure di controllo e prevenzione per tutelare i proprietari di casa dai furti di titoli di proprietà, e rafforza la legge secondo cui gli abusivi non sono inquilini

Aggiunge oltre 600 milioni di dollari di finanziamenti in conto capitale per sostenere l'edilizia abitativa in tutto lo Stato

Combatte la discriminazione abitativa contro i beneficiari dei voucher di cui alla Sezione 8 e i fornitori di alloggi a prezzi accessibili

Costruisce l'impegno della governatrice Hochul a ridurre i costi abitativi per i newyorkesi incrementando l'offerta di alloggi, promuovendo l'accessibilità e sostenendo gli affittuari e i proprietari di case

La governatrice Kathy Hochul ha annunciato oggi un accordo straordinario nell'ambito del bilancio approvato per l'anno fiscale 2025 al fine di affrontare la crisi abitativa di New York incrementando l'offerta di alloggi, promuovendo l'accessibilità economica, potenziando le tutele per gli affittuari e i proprietari di case di New York e combattendo i pregiudizi e le discriminazioni nell'edilizia abitativa. Le misure adottate si basano sull'impegno della governatrice Hochul ad affrontare la crisi abitativa e a ridurre i costi degli alloggi per tutti i newyorkesi.

La governatrice Hochul ha dichiarato: "Ho promesso ai newyorkesi che avremmo affrontato il problema dell'accessibilità degli alloggi e con questo bilancio l'abbiamo fatto. Come prima governatrice in mezzo secolo a mettere l'edilizia abitativa al centro dell'attenzione, continuerò a battermi per aumentare l'accessibilità e la vivibilità del nostro Stato e aiutare ogni famiglia a realizzare il proprio sogno newyorkese".

L'Agenda immobiliare della governatrice Hochul

Il bilancio per l'anno fiscale 2025 si basa sull'impegno della governatrice Hochul ad affrontare la crisi abitativa di New York e rendere lo Stato più accessibile e vivibile per tutti i newyorkesi. Il bilancio definisce un piano innovativo e versatile per la costruzione di nuovi alloggi in tutto lo Stato di New York, tra cui:

- Un nuovo incentivo fiscale 485-x per costruire nuovi alloggi nella città di New York, inclusi alloggi in affitto a prezzi accessibili e opportunità di acquisto della casa.
- Una proroga del termine di completamento dei progetti del programma di incentivi 421-a, ora scaduto, fino al 2031.
- Autorità per consentire alle località di adottare incentivi per alloggi a reddito misto e al 100% a prezzi accessibili al di fuori della città di New York e per sostenere lo sviluppo di unità abitative accessorie (accessory dwelling units, ADU) in tutto lo stato.
- Un nuovo incentivo per incoraggiare l'accessibilità economica nelle conversioni da commerciale a residenziale nella città di New York.
- Autorità per eliminare le restrizioni obsolete sulla densità residenziale nella città di New York per offrire più alloggi.
- Un programma pilota per permettere alla città di legalizzare i seminterrati e gli appartamenti in cantina esistenti in alcune aree della città di New York.
- La creazione di un fondo di capitale di 500 milioni di dollari per costruire fino a 15.000 unità abitative su terreni statali.
- 600 milioni di dollari di finanziamenti in conto capitale per sostenere l'edilizia abitativa in tutto lo Stato
- Nuove tutele per gli inquilini e i proprietari di casa, comprese le misure contro l'aumento eccessivo dei canoni per gli affittuari e il rafforzamento dell'applicazione delle norme e delle misure preventive per tutelare i proprietari di casa dal furto dell'atto di proprietà.
- Sforzi per contrastare la discriminazione nei confronti delle famiglie beneficiarie della Sezione 8 che cercano di utilizzare i propri voucher per assicurarsi un alloggio e la discriminazione nei confronti dei fornitori di alloggi a prezzi accessibili sul mercato assicurativo.

Nell'ambito del bilancio per l'anno fiscale 2023, la governatrice ha annunciato un Piano per gli alloggi da 25 miliardi di dollari, della durata di cinque anni, per creare e conservare 100.000 case a prezzi accessibili in tutto lo stato. Ad oggi sono state costruite più di 40.000 case.

Aumento dell'offerta abitativa di New York

Come parte del bilancio per l'anno fiscale 2025, la governatrice Hochul ha garantito un pacchetto di programmi e iniziative per la creazione di nuovi alloggi, compresi quelli a prezzi accessibili, nella città di New York. Il bilancio include il nuovo incentivo fiscale 485-x, un programma decennale che si basa sul programma di incentivi 421-a, ormai scaduto, e che offre benefici per la costruzione di alloggi, incoraggiando al contempo l'accessibilità economica e rafforzando gli standard salariali per i lavoratori del settore edile e dei servizi, ove applicabili. Secondo le stime, il programma 421-a ha permesso di realizzare più di due terzi di tutti gli alloggi multifamiliari di nuova costruzione nella città nell'ultimo decennio.

Il bilancio, inoltre, proroga fino al 2031 la scadenza per la realizzazione dei progetti che attualmente rientrano nel programma 421-a scaduto, garantendo la costruzione di migliaia di unità abitative in affitto precedentemente a rischio, compresi alloggi a prezzi accessibili. Inoltre, il bilancio prevede un nuovo incentivo fiscale per i progetti di riconversione commerciale che comprendono alloggi a prezzi accessibili, conferisce l'autorità di revocare le restrizioni statali sulla densità residenziale nella città di New York per la prima volta dagli anni '60, pur imponendo l'accessibilità economica, e autorizza la città a istituire un programma pilota per fornire una sanatoria agli appartamenti esistenti nei seminterrati e nelle cantine che soddisfano gli standard sanitari e di sicurezza che saranno stabiliti dalla città in alcuni quartieri di New York.

Per le località al di fuori della città di New York, il bilancio include un programma di incentivi fiscali opzionali per progetti di locazione multifamiliare di nuova costruzione o derivanti da conversione a prezzi accessibili al 100% e un incentivo per la creazione di unità abitative accessorie (ADU). Il bilancio prevede, inoltre, che il Consiglio statale per la prevenzione degli incendi e il codice edilizio (State's Fire Prevention and Building Code Council) esamini come modificare la normativa per facilitare forme alternative di abitazioni multifamiliari.

La governatrice Hochul ha anche ottenuto il finanziamento di un fondo di capitale di 500 milioni di dollari per realizzare fino a 15.000 unità abitative su siti di proprietà dello Stato in tutta New York. La governatrice ha annunciato l'iniziativa per la Riqualficazione dei siti sottoutilizzati per l'edilizia abitativa (Redevelopment of Underutilized Sites for Housing initiative) nel suo discorso sullo stato dello Stato del 2024, dopo aver firmato l'anno scorso un ordine esecutivo che chiedeva a tutte le agenzie statali di esaminare le proprietà di propria competenza per determinarne il potenziale abitativo. I siti saranno disponibili su base individuale man mano che lo Stato pubblicherà richieste di proposte per il loro sviluppo.

Inoltre, la governatrice Hochul ha concluso un accordo per rafforzare il programma delle comunità pro-abitazione di New York (New York's Pro-Housing Communities program), permettendo allo Stato di rendere la certificazione delle comunità pro-abitazione un requisito per ricevere fino a 650 milioni di dollari di finanziamenti statali discrezionali. L'anno scorso la governatrice ha annunciato il programma per le comunità pro-abitazione come parte di un pacchetto di azioni esecutive per aumentare l'offerta abitativa di New York, riconoscendo e premiando i comuni che lavorano attivamente per

sbloccare il proprio potenziale abitativo e incoraggiando altri a seguirne l'esempio. Ad oggi, 179 località hanno presentato domanda per diventare comunità pro-abitazione e 49 comunità sono già state certificate.

Il bilancio per l'anno fiscale 2025 adotterà ulteriori misure per contribuire a riportare gli appartamenti sfitti sul mercato degli affitti, innalzando il tetto massimo per i miglioramenti dei singoli appartamenti per le unità stabilizzate. I nuovi requisiti del sistema permetteranno ai proprietari di recuperare una parte ragionevole dei costi di ristrutturazione in un periodo di 15 anni, contribuendo così a mantenere l'offerta di unità stabilizzate in affitto sicure e moderne. Il bilancio prevede inoltre 40 milioni di dollari di capitale per favorire la ristrutturazione di appartamenti sfitti che necessitano di riparazioni al di fuori della città di New York.

Rafforzamento delle tutele per inquilini e proprietari di casa

La governatrice Hochul ha inoltre assicurato una protezione storica contro gli aumenti di prezzo e gli sfratti per gli affittuari di New York all'interno del bilancio per l'anno fiscale 2025. Il bilancio stabilisce che gli aumenti annuali dell'affitto superiori al 10% o al 5% più l'indice dei prezzi al consumo (Consumer Price Index, CPI), a seconda di quale sia il più basso, sono presumibilmente irragionevoli per proteggere gli affittuari dall'aumento eccessivo dei prezzi e rinforza le tutele legali per gli affittuari interessati nei procedimenti di sfratto, ove applicabili. Queste tutele saranno obbligatorie nella città di New York; i comuni al di fuori della città di New York avranno la possibilità di aderire al programma. Inoltre, la governatrice Hochul ha concluso un accordo per migliorare la legge esistente e chiarire che gli abusivi non sono inquilini e quindi non hanno diritto a queste e ad altre tutele per gli inquilini.

Inoltre, la governatrice ha rafforzato le tutele per i proprietari di casa contro il furto dell'atto di proprietà, introducendo una chiara definizione del reato di furto dell'atto di proprietà nello statuto che disciplina il furto (larceny statute) e limitando la capacità degli investitori predatori di acquisire quote di proprietà ereditate e fare pressione sui proprietari di casa affinché vendano la casa di famiglia. Queste tutele permetteranno di migliorare l'applicazione della legge e di garantire ai cittadini di New York la possibilità di restare a vivere nelle loro case. Per prevenire ulteriormente le perdite, la governatrice ha introdotto l'atto di trasferimento in caso di morte, che permetterà ai proprietari di casa di essere certi che la loro casa sarà protetta dopo la loro morte, senza la necessità di redigere un testamento formale.

Combattere i pregiudizi e le discriminazioni negli alloggi

La governatrice Hochul ha inoltre garantito un accordo per combattere la discriminazione abitativa sia nei confronti dei fornitori di alloggi a prezzi accessibili che degli inquilini. Nell'ambito del bilancio, la governatrice Hochul ha proposto una legge che vieta alle compagnie assicurative di informarsi o prendere in considerazione la fonte di reddito degli inquilini, l'esistenza di unità abitative a prezzi accessibili, il fatto che gli inquilini o l'edificio ricevano assistenza governativa per l'edilizia abitativa e che l'edificio sia o meno un Mitchell-Lama quando devono decidere di stipulare, continuare a stipulare o aumentare il costo dell'assicurazione per una proprietà immobiliare

residenziale. Questa nuova legislazione aiuterà a garantire che i fornitori di alloggi a prezzi accessibili possano avere accesso a un'assicurazione a prezzi ragionevoli, che a sua volta aiuterà ad evitare aumenti degli affitti per gli inquilini.

La governatrice istituirà inoltre una nuova unità di controllo dedicata alla risoluzione rapida delle denunce di discriminazione abitativa relative ai voucher per la scelta degli alloggi della Sezione 8, contribuendo a collocare le persone e le famiglie interessate e alle quali era stato negato l'accesso in modo illecito in alloggi disponibili.

Investimenti di capitale aggiuntivi

Oltre a promuovere le più importanti azioni politiche, il bilancio per l'anno fiscale 2025 contempla anche più di 600 milioni di dollari di finanziamenti in conto capitale per sostenere l'edilizia abitativa in tutto lo Stato, tra cui, a titolo esemplificativo ma non limitativo:

- **150 milioni di dollari** per New York Housing for the Future al fine di sovvenzionare la costruzione di cooperative edilizie per affitti e acquisti a prezzi accessibili al 100%.
- **140 milioni di dollari** per i miglioramenti di capitale degli edifici dell'Autorità per gli alloggi della città di New York (New York City Housing Authority).
- **80 milioni di dollari** per migliorare il capitale di Mitchell-Lamas.
- **75 milioni di dollari** per i miglioramenti di capitale delle autorità abitative pubbliche al di fuori della città di New York.
- **50 milioni** per le banche del territorio per la riqualificazione di proprietà degradate o abbandonate.
- **40 milioni di dollari** per l'ammodernamento di unità abitative sfitte al di fuori della città di New York.
- **40 milioni di dollari** per la ridestinazione dei terreni (Infill Housing) per finanziare la costruzione di piccole case all'interno di terreni inutilizzati e sottoutilizzati con modelli di sviluppo esistenti.
- **10 milioni di dollari** per il miglioramento degli alloggi rurali sovvenzionati dal programma federale USDA 515.
- **25,5 milioni di dollari** per altri progetti di assistenza in conto capitale una tantum.

###

Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito www.governor.ny.gov
Stato di New York | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Per ricevere gli aggiornamenti dall'Ufficio della Governatrice, iscriversi su: ny.gov/signup | Inviare un SMS
con scritto NEW YORK all'81336

[ANNULLARE L'ISCRIZIONE](#)