



Diffusione immediata: 14/01/2025

GOVERNATRICE KATHY HOCHUL

LA GOVERNATRICE HOCHUL PROPONE NUOVE INIZIATIVE PER FAR FRONTE ALLA CRISI DEGLI ALLOGGI E RENDERE AFFITTI E MUTUI PIÙ ACCESSIBILI

Si tratta della prima legge a livello nazionale che affronta il problema della collusione per fissare i prezzi degli affitti attraverso gli algoritmi

Il nuovo investimento da 100 milioni di dollari nel Fondo per comunità pro-housing favorirà le infrastrutture abitative di fondamentale importanza

Istituzione del primo fondo di prestito revolving di New York per stimolare l'offerta di affitti destinati a famiglie a reddito misto al di fuori di New York City

Si tratta di investimenti sostanziali per riqualificare alloggi di sostegno a livello statale

Potenziamento degli strumenti per favorire la costruzione di nuovi alloggi, compresa la riqualificazione degli immobili sfitti e di quelli storici

Il piano quinquennale della governatrice per la costruzione o la manutenzione di 100.000 unità abitative a prezzi accessibili ha raggiunto la quota del 50%, in anticipo rispetto alla scadenza programmata

Nell'ambito del discorso sullo stato dello Stato del 2025 la governatrice Kathy Hochul ha proposto in data odierna uno straordinario piano finalizzato a rendere più accessibili le possibilità di possedere o affittare un'abitazione. La governatrice ha proposto di potenziare il Programma per le comunità "pro-housing" (Pro-Housing Community Program), investendo 100 milioni di dollari a sostegno di progetti infrastrutturali di fondamentale importanza, di istituire il primo fondo di prestito revolving dello Stato per stimolare l'offerta di affitti destinati a famiglie a reddito misto al di fuori di New York City e di approvare un provvedimento legislativo che affronti il problema della collusione per fissare i prezzi degli affitti da parte dei proprietari di casa. Queste proposte si basano sull'[annuncio](#) fatto dalla governatrice la settimana scorsa di nuove misure per rendere il possesso dell'abitazione più accessibile e conveniente per tutti i newyorkesi.

"La causa principale della nostra crisi di sostenibilità economica è l'aumento del costo degli affitti e dei mutui, e i newyorkesi hanno bisogno del nostro aiuto - **ha dichiarato la**

governatrice Hochul. Dopo aver fatto approvare lo scorso anno uno storico accordo sugli alloggi, dobbiamo ora continuare la lotta adottando nuove misure per rendere la vita più sostenibile economicamente agli inquilini e ai proprietari di casa".

La governatrice Hochul ha collaborato con l'assemblea legislativa ad uno [storico accordo sugli alloggi inserito nell'ambito della legge di bilancio dello scorso anno](#), che prevedeva incentivi per nuove costruzioni e aumentava le tutele per gli affittuari. L'accordo sugli alloggi si basa sullo [storico piano quinquennale da 25 miliardi di dollari](#) della governatrice Hochul, finalizzato alla costruzione o alla riqualificazione di 100.000 abitazioni a prezzi accessibili in tutto lo Stato, piano che ha raggiunto il traguardo di 50.000 unità abitative a prezzi accessibili prima della scadenza prevista. La governatrice Hochul ha inoltre [stanziato 1 miliardo di dollari per aiutare New York City a diventare una "City of Yes for Housing Opportunity"](#) (Città del sì per le opportunità abitative), il che rappresenta la più significativa riorganizzazione dell'edilizia abitativa nella storia della città.

Rilanciare lo sviluppo locale

Istituzione di un fondo da 100 milioni di dollari per l'offerta di alloggi nello Stato di New York

Nel luglio 2023 la governatrice Hochul ha firmato l'Ordine esecutivo 30 per istituire il Programma per comunità "pro-housing", che riconosce e ricompensa i comuni attivi nello sviluppo del loro potenziale abitativo ed esorta gli altri a fare altrettanto. Nella legge di bilancio dello Stato per il 2025 la governatrice Hochul ha dichiarato la designazione di comunità "pro-housing" requisito per accedere a programmi discrezionali statali fino a 650 milioni di dollari. Finora hanno ottenuto la certificazione 270 località e più di 420 hanno inviato lettere di intenti da ogni angolo dello Stato di New York. Per sostenere ulteriormente le località che si stanno attivando per far fronte alla crisi degli alloggi, la governatrice Hochul istituirà un fondo da 100 milioni di dollari per l'offerta di alloggi (Pro-Housing Supply Fund) per le comunità certificate "pro-housing", al fine di assistere i progetti infrastrutturali essenziali necessari per la realizzazione di nuovi alloggi, come l'aggiornamento delle infrastrutture fognarie e idriche.

Fornitura di assistenza tecnica alle comunità che desiderano diventare "pro-housing"

In mancanza di risorse, alcune comunità potrebbero non riuscire a progettare e adottare politiche a favore dell'edilizia abitativa, come piani regolatori, aggiornamenti dei piani urbanistici e semplificazione nel rilascio dei permessi. Per riuscire a garantire che un maggior numero di località che desiderano promuovere la crescita abitativa abbiano la possibilità di farlo, la governatrice Hochul metterà a disposizione nuovi finanziamenti per offrire assistenza tecnica alle comunità che intendono promuovere la crescita abitativa e lo sviluppo comunale ad essa associato.

Razionalizzazione dell'analisi ambientale per un complesso residenziale di dimensioni modeste

Lo Stato di New York sta semplificando le normative in modo da accelerare la costruzione di un maggior numero di abitazioni per famiglie e singoli, tenendo al tempo stesso conto delle misure di tutela ambientale. La governatrice Hochul presenterà una proposta di regolamento per consentire che complessi residenziali di dimensioni modeste, come alcuni alloggi multifamiliari con una superficie lorda non superiore a 920 mq (10.000 sq.ft.), possano essere considerati di "Tipo II", il che consente un percorso più semplice verso il completamento. Questo approccio non solo consente di accelerare i tempi di costruzione di abitazioni di cui c'è grande bisogno, ma anche risolve il problema della cronica carenza di alloggi a prezzi accessibili che i newyorkesi si trovano ad affrontare ogni giorno. Razionalizzando in modo ponderato l'iter normativo, siamo in grado di facilitare la costruzione di alloggi in tempi certi e di renderli più accessibili a famiglie e singoli.

Aumento degli investimenti nelle comunità

Istituzione di un fondo di prestito revolving destinato a famiglie a reddito misto, il primo del genere nello Stato di New York

Visti i prossimi importanti investimenti economici nell'Upstate di New York - ad esempio, l'investimento da 100 miliardi di dollari della Micron a Clay - lo Stato continua ad avere bisogno di un approccio globale all'offerta abitativa per soddisfare il fabbisogno di alloggi e far fronte alla crescita dei posti di lavoro. Troppo spesso, tuttavia, le comunità dell'Upstate non dispongono degli strumenti per realizzare alloggi destinati all'affitto da parte di famiglie a reddito misto, lasciando pertanto molti complessi pronti per ottenere le autorizzazioni ma impossibilitati a garantirsi i finanziamenti. Per colmare questo divario e rendere disponibili un maggior numero di alloggi, la governatrice Hochul istituirà il primo fondo di prestito revolving dello Stato per stimolare l'offerta di affitti destinati a famiglie a reddito misto al di fuori di New York City. Il fondo colmerà le lacune dei finanziamenti al settore delle costruzioni, fornendo una forma di capitale più flessibile e a basso costo rispetto a quella generalmente disponibile sul mercato. Il finanziamento si rialimenterà nel tempo attraverso i rimborsi, una volta che i progetti verranno convertiti in finanziamenti permanenti dopo la costruzione.

Raddoppio dei crediti per alloggi destinati a famiglie a basso reddito dello Stato di New York

Realizzato sulla base del modello del Programma federale di credito d'imposta per gli alloggi per famiglie a basso reddito (Low Income Housing Tax Credit), il Programma di credito fiscale per gli alloggi per famiglie a basso reddito dello Stato di New York (New York State Low Income Housing Tax Credit, SLIHC) è stato convertito in legge nel 2000 ed è risultato fondamentale per sostenere la realizzazione di alloggi destinati a famiglie a reddito basso e medio-basso. A partire da questo successo la governatrice Hochul propone di raddoppiare l'importo dei crediti d'imposta disponibili tramite il programma SLIHC, rendendolo di fatto il più importante programma statale di credito d'imposta per alloggi destinati a famiglie a basso reddito in America. Questa iniziativa azione da sola genererà circa 210 milioni di dollari all'anno di investimenti privati in alloggi a prezzi accessibili.

Sbloccare i crediti d'imposta storici scorporando e ampliando l'idoneità

Attualmente le leggi dello Stato di New York prevedono che i crediti d'imposta federali e statali per le opere storiche siano abbinati allo stesso investitore e disponibili solo in determinate zone censuarie, fattori che diminuiscono il valore economico dei crediti d'imposta e allontanano inutilmente gli investimenti dai progetti abitativi, un problema particolarmente sentito nelle comunità dell'Upstate di New York. La governatrice Hochul proporrà un provvedimento legislativo in grado di ottenere il valore massimo dei crediti d'imposta e di eliminare il requisito di idoneità per le zone censuarie.

Mettere le comunità in grado di riqualificare gli immobili sfitti per trasformarli in abitazioni

Molti comuni hanno difficoltà ad acquisire e riqualificare edifici sfitti e abbandonati, che in gran numero si trovano in un significativo stato di degrado dovuto ad anni di abbandono e in quartieri che non presentano le condizioni economiche locali necessarie per incentivare la riqualificazione da parte del settore privato. Di conseguenza, l'investimento necessario per riqualificare gli immobili rischia di superare quello che è il valore degli stessi e il relativo deficit di finanziamento ne impedisce di fatto la riqualificazione. La governatrice Hochul doterà le comunità dei mezzi necessari per contrastare il degrado e realizzare al tempo stesso maggiori opportunità abitative a prezzi accessibili, sia proponendo di mettere l'autorità comunale esistente in grado di acquisire edifici sfitti e abbandonati, sia proponendo di concedere a località di tutto lo Stato l'autorizzazione per adottare un'esenzione fiscale e incentivare la riconversione degli immobili in abitazioni a prezzi accessibili.

Tutelare la sostenibilità economica degli alloggi

Vietare la collusione per fissare i prezzi degli affitti resa possibile dagli algoritmi

I servizi di software di gestione immobiliare utilizzano le informazioni proprietarie della loro base di clienti per esortare in modo aggressivo i proprietari ad aumentare gli affitti anche quando un aumento dell'offerta o un ridimensionamento del mercato consentirebbero di ridurre i prezzi in modo organico. Dati recenti dimostrano che gli algoritmi che consentono di fissare i prezzi solo lo scorso anno sono costati agli inquilini di tutta la Nazione circa 3,8 miliardi di dollari in più di maggiorazione di affitti. Le aziende produttrici di software non fanno mistero che gli algoritmi sono destinati ad aumentare gli affitti, anzi alcune pubblicizzano apertamente la possibilità per i proprietari di immobili di far meglio del mercato, provocando una distorsione del mercato immobiliare e danneggiando gli inquilini in una fase storica di crisi dell'offerta e dell'accessibilità economica degli alloggi. La governatrice Hochul interverrà per proteggere gli affittuari da queste pratiche scorrette proponendo di vietare a livello nazionale la vendita o l'uso di software per fissare i prezzi degli affitti.

Ridurre le imposte sull'affitto del rifugio per i residenti di Mitchell-Lama

Il programma Mitchell-Lama dispone di 105.000 unità abitative a costi accessibili per famiglie a reddito basso e medio-basso. Attualmente, i complessi Mitchell-Lama possono ottenere una diminuzione dell'imposta sull'affitto del rifugio in modo da ridurre la loro quota di imposte locali sugli immobili. L'attuale sgravio fiscale tuttavia è spesso

insufficiente per far fronte ai crescenti aumenti dei costi di assicurazioni, utenze e imposte che incidono sulla qualità degli edifici e la salute finanziaria di questa fondamentale fonte di offerta di alloggi a prezzi accessibili. Per far fronte a questi problemi la governatrice Hochul proporrà una legge per ridurre le tasse sull'affitto del rifugio Mitchell-Lama di almeno la metà a New York City e consentirà di fare lo stesso - su base volontaria - nel resto dello Stato.

Ampliare il capitale per interventi di manutenzione e migliorie ad alloggi di sostegno

Il Programma di alloggio e assistenza per senzatetto (Homeless Housing and Assistance Program, HHAP) è stato - oltre quarant'anni fa - uno dei primi programmi del genere nel Paese a dedicare ingenti risorse di capitale alla realizzazioni di alloggi, compresi alloggi permanenti a prezzi accessibili e con servizi di sostegno, dedicati in particolare a persone senza fissa dimora. Da allora sono state costruite decine di migliaia di unità abitative ed oggi le richieste di finanziamento superano le disponibilità. Per venire incontro alla crescente domanda di alloggi dotati di servizi di sostegno e provvedere alla manutenzione di quelli esistenti che mettono un posto sicuro in cui vivere a disposizione di molti dei newyorkesi più insicuri e vulnerabili, la governatrice Hochul aumenterà i fondi destinati all'HHAP.

Aumento dei fondi per alloggi dotati di servizi di sostegno

La governatrice Hochul ha fatto importanti investimenti per aumentare il numero di alloggi dotati di servizi di sostegno in tutto lo Stato di New York, riconoscendo il fatto che un alloggio stabile è fondamentale per avere condizioni stabili di salute e di vita. Gli operatori nel settore degli alloggi di sostegno utilizzano due programmi principali finanziati dallo Stato per fornire servizi essenziali a decine di migliaia di newyorkesi, come ad esempio persone con gravi malattie mentali e disturbi da uso di sostanze che altrimenti rimarrebbero senza casa. L'iniziativa per gli alloggi di sostegno dell'Empire State (Empire State Supportive Housing Initiative, ESSHI) ha finanziato servizi di sostegno e costi operativi di oltre 9.600 unità abitative sicure e permanenti per persone e famiglie in difficoltà, mentre il Programma per gli alloggi di sostegno dello Stato di New York (New York State Supportive Housing Program, NYSSHP) sostiene oltre 20.000 persone che possono così vivere in modo sicuro e stabile in alloggi a prezzi accessibili. Gli operatori del settore non sono rimasti tuttavia immuni dagli effetti dell'aumento dei costi, che minaccia la futura acquisizione di alloggi e la loro capacità di fornire i servizi di sostegno che rendono questi programmi unici e di successo nel consentire alle persone a rimanere in un alloggio stabile. Per garantire che il patrimonio di abitazioni di sostegno e i relativi servizi dello Stato di New York rimangano validi e accessibili a coloro che ne hanno più bisogno, la governatrice Hochul prenderà provvedimenti finalizzati a stabilizzare entrambi i programmi.

Ampliare le tutele del deposito cauzionale agli inquilini con affitto regolamentato

Nel 2019 lo Stato di New York ha fornito agli inquilini che pagavano affitti a prezzi di mercato in tutto lo Stato tutele per i depositi cauzionali, tra cui l'obbligo di restituire i depositi cauzionali residui entro 14 giorni dallo sgombero delle unità abitative e la possibilità per gli inquilini di richiedere un'ispezione per determinare ciò che doveva

essere riparato e ricevere pertanto la restituzione completa del deposito cauzionale. Gli inquilini con affitto regolamentato sono stati erroneamente esclusi da queste importanti tutele. La governatrice proporrà un provvedimento legislativo che garantisca a costoro di godere delle stesse tutele del deposito cauzionale spettanti a tutti gli altri inquilini.

Consentire la stipula di assicurazioni vincolate anche per gli alloggi a prezzi accessibili in modo da ridurre i costi

I costi assicurativi per le abitazioni a prezzi accessibili sono saliti alle stelle, e molti proprietari dichiarano di pagare premi più alti per una copertura minore e gli affittuari si fanno carico di una parte crescente dei costi. Negli ultimi anni sono state create formule di assicurazione private vincolate, simili all'autoassicurazione e che consentono una gestione del rischio su misura, in particolare per i proprietari di alloggi a prezzi accessibili. Questo tipo di assicurazioni tuttavia spesso stabiliscono standard di idoneità per la partecipazione, che le organizzazioni non-profit potrebbero non riuscire a soddisfare. La governatrice Hochul fornirà assistenza alle organizzazioni non-profit proprietarie di alloggi a prezzi accessibili che devono far fronte ai costi per riparazioni e altri costi necessari per ottenere l'idoneità a tali standard.

RuthAnne Visnauskas, commissaria dell'Ente per l'edilizia abitativa e il rinnovamento comunitario (Homes and Community Renewal) dello Stato di New York, ha dichiarato: "Permane l'impegno di New York ad affrontare la crisi degli alloggi. Da un nuovo fondo di prestito revolving per famiglie a reddito misto ad iniziative per aumentare l'offerta e mantenere bassi i costi per gli affittuari, queste politiche innovative e gli impegni di finanziamento aiuteranno le famiglie a trovare abitazioni a prezzi accessibili nelle comunità di tutto lo Stato. Ringraziamo la governatrice Hochul per la straordinaria lungimiranza sulla questione abitativa e non vediamo l'ora di collaborare con i nostri partner a queste politiche".

Barbara C. Guinn, commissaria dell'Ufficio di assistenza temporanea e disabilità (Office of Temporary and Disability Assistance) dello Stato di New York, ha dichiarato: "Ringraziamo la governatrice Hochul per il significativo aumento degli investimenti in alloggi a prezzi accessibili e dotati di servizi di sostegno finalizzati a mantenere in salute, al sicuro e a dare un'abitazione stabile a cittadini newyorkesi vulnerabili che hanno vissuto la condizione di senzatetto. I nuovi e continui investimenti nella realizzazione, manutenzione e gestione di alloggi di sostegno avranno effetti positivi sul nostro impegno ad affrontare il problema dei senzatetto e favorire le comunità in tutto lo Stato".

###

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](#)