



**Built to Lead**

Per la diffusione immediata: 23/06/2016 IL GOVERNATORE ANDREW M. CUOMO

**IL GOVERNATORE CUOMO FIRMA UNA NORMATIVA AD AMPIO RAGGIO D'AZIONE, PER CONTRASTARE IL DEGRADO DEGLI IMMOBILI VUOTI E ABBANDONATI**

*L'esauritivo pacchetto legislativo potenzia la funzione degli incontri di conciliazione obbligatori e istituisce una Carta dei diritti del consumatore per aiutare le persone a restare nelle proprie abitazioni; crea il Community Restoration Fund*

*lotta contro il degrado determinato dagli immobili zombie, imponendo a carico di banche e gestori di mutui l'obbligo, prima del provvedimento di foreclosure, di occuparsi della manutenzione delle abitazioni zombie, istituendo un registro elettronico degli immobili abbandonati e accelerando il provvedimento di foreclosure per immobili vuoti e abbandonati, al fine di reinserirli nel mercato*

Il Governatore Andrew M. Cuomo ha promulgato oggi una normativa per prevenire le procedure di foreclosure (privazione del diritto di cancellare le ipoteche, con successivo pignoramento) e per mettere un freno alla minaccia posta alle comunità dagli "immobili zombie". Il progetto di legge è stato approvato nell'ambito della Sessione legislativa 2016 e rappresenta una manna per lo stato di salute dell'economia e la sicurezza pubblica delle comunità e di proprietari di casa, che altrimenti sarebbero a rischio di perdere la propria abitazione. La normativa contrasta il degrado degli immobili vuoti e abbandonati, accelerando le opere di ristrutturazione, riparazione e miglioramento di tali immobili e consentendo allo Stato di fornire assistenza ai proprietari di casa che affrontano la privazione del diritto di cancellare ipoteche sul mutuo. Il Governatore ha promulgato la normativa, recandosi in varie parti dello Stato e visitando le comunità interessate, nel corso di eventi svoltisi a Syracuse, Manhattan e Long Island.

"Per molti newyorkesi, le case sono il nostro unico investimento davvero importante, ma tale investimento può essere eroso dal degrado costituito da immobili trascurati e abbandonati" **ha affermato il Governatore Cuomo.** "Per ciascuna casa zombie di cui ci occupiamo e per ciascuna abitazione per cui preveniamo tale stato tramite questa normativa, salveremo interi quartieri dall'effetto corrosivo del degrado e della trascuratezza. Ringrazio i miei colleghi in Assemblea e in Senato, per aver avvertito la crisi e contribuito a trasformarla in un'opportunità per le persone di realizzare il Sogno americano della proprietà dell'abitazione".

**Il Leader della maggioranza al Senato, John J. Flanagan, ha riferito:** “Lavorando insieme, abbiamo approvato una misura responsabile per affrontare la questione delle abitazioni abbandonate e in fase di deterioramento in molte nostre comunità, denominate “immobili zombie”. Operando in tal modo, invertiremo la tendenza al degrado, tuteleremo i valori immobiliari e consolideremo la nostra economia per il futuro. Ringrazio il Governatore Cuomo e i nostri colleghi dell’Assemblea legislativa, in particolare il Senatore Jeff Klein, che nel suo ruolo di leader dell’Independent Democratic Conference e nostro partner di coalizione nella maggioranza, ha puntato l’attenzione in modo molto mirato su tale problema fino a quando abbiamo ottenuto un risultato positivo per la gente di New York”.

**Il Portavoce dell’Assemblea Carl Heastie ha deplorato:** “Mentre la nostra economia ha compiuto passi concreti e sicuri verso la ripresa completa, elevate percentuali di provvedimenti di foreclosure continuano a interessare i newyorchesi in varie parti dello Stato. È essenziale da parte nostra attivarci in ogni modo possibile per consentire alle persone di restare nelle loro abitazioni e mantenere la sicurezza dei quartieri. Questo accordo fornirà la garanzia di protezioni più efficaci contro le pratiche vessatorie di privazione del diritto di cancellare ipoteche, un processo sagace per la transizione di tali immobili, in modo da aiutare le comunità a superare la fase della privazione del diritto di cancellare ipoteche, offrendo inoltre opportunità di ottenere la proprietà dell’abitazione”.

**Il leader dell’Independent Democratic Conference in Senato, Jeff Klein, ha affermato:** “La giornata di oggi segna una vittoria per ogni comunità nello Stato di New York. Dal Bronx a Buffalo, gli immobili zombie esercitano effetti su ogni parte del nostro Stato, determinando un degrado e la diminuzione dei valori immobiliari per i proprietari di casa dei dintorni. Mi sono battuto per giungere all’approvazione di questa legge e ora le banche si occuperanno della manutenzione degli immobili abbandonati, bloccati nel limbo legale della privazione del diritto di cancellare ipoteche. Finestre rotte, porte aperte e facciate cadenti non deturperanno più le nostre comunità; se le banche non ottempereranno, la nostra legge attribuisce al Dipartimento dei Servizi finanziari la facoltà di procedere in giudizio, emanare provvedimenti di trasgressione e comminare multe. Ringrazio il Governatore Cuomo per aver promulgato la legge, tutelando le comunità su tutto il territorio statale”.

**Il Leader democratico al Senato, Andrea Stewart-Cousins, ha ricordato:** “Infondere nuova vita e vigore nelle nostre comunità è una priorità da molto tempo sia per i democratici in Senato che per il Governatore Cuomo. Da troppo tempo il tessuto delle nostre comunità è indebolito da questi immobili zombie e oggi possiamo iniziare a procedere per garantire una tutela ai nostri quartieri. Quartieri più solidi contribuiscono a rendere più solide le comunità”.

La normativa prevede varie disposizioni che contribuiranno a prevenire la perdita della casa da parte della gente; affronta anche la questione degli immobili non occupati e oggetto di inadeguata manutenzione che, secondo le dichiarazioni volontarie, sono stimati in oltre le 6.000 unità. In base alla nuova legge, ora le dichiarazioni sono obbligatorie e, secondo le previsioni, il numero di abitazioni abbandonate sarebbe

ancora superiore.

La normativa prevede misure di assistenza per i proprietari di casa che si trovano di fronte alla privazione del diritto di cancellare ipoteche sul mutuo, il potenziamento dell'efficienza e dell'integrità degli incontri di conciliazione obbligatori, la costituzione di un obbligo, prima del provvedimento di foreclosure, di effettuare la manutenzione a carico dei creditori ipotecari, la predisposizione di un processo accelerato della foreclosure in relazione a immobili vuoti e abbandonati, l'istituzione di un registro elettronico degli immobili vuoti e la redazione di una Carta dei diritti del consumatore. In specifico la normativa prevede di:

### **RAFFORZARE I SERVIZI PER IMPEDIRE LA PRIVAZIONE DEL DIRITTO DI CANCELLARE LE IPOTECHE (FORECLOSURE) SULLA CASA**

- Potenziare l'efficacia degli incontri di conciliazione obbligatori: Gli incontri di conciliazione obbligatori sono divenuti legge nel 2010, per rallentare i provvedimenti di foreclosure e offrire ai proprietari di casa un'occasione migliore di opporsi al provvedimento. Dalla sua istituzione, il numero di giudizi in contumacia di foreclosure è diminuito dall'80% a meno del 20%. Questa normativa potenzierà ulteriormente l'efficacia degli incontri di conciliazione per i proprietari di casa, prescrivendo diritti e doveri delle parti e chiarendo come dovrebbe funzionare la procedura, per tutelare al meglio i proprietari di casa che contestano i provvedimenti di foreclosure ed evitare loro la perdita della casa.
- Predisporre una Carta dei diritti del consumatore in cui si informano i proprietari di immobili dei loro diritti negli esiti della foreclosure, per impedire che la gente perda la propria abitazione: Alcuni proprietari di casa lasciano libera la propria abitazione in una fase iniziale della procedura di foreclosure, perché non conoscono bene i loro diritti oppure sono sottoposti a pressioni per andarsene. I più stringenti requisiti di comunicazione fissati da questa normativa attenueranno tale confusione e ridurranno i conseguenti immobili abbandonati, informando espressamente i proprietari di casa circa i loro diritti
- Istituire il Community Restoration Fund (CRF - Fondo di ripristino di comunità), un nuovo strumento a disposizione della State of New York Mortgage Agency (SONYMA - Agenzia per le ipoteche dello Stato di New York), per fornire assistenza ai proprietari di casa di fronte alla privazione del diritto di cancellare ipoteche sul mutuo. Il CRF acquisterà i pagherò ipotecari inadempiti presso altri prestatori e offrirà modifiche favorevoli sull'ipoteca, al fine di mantenere i proprietari di casa nella loro casa. Il CRF avrà facoltà di condonare una parte del capitale del prestito e proporre un prestito a costi contenuti in zone dove i valori delle abitazioni hanno registrato una diminuzione o nel caso in cui il proprietario di casa abbia subito un decremento del reddito.

### **CONTRASTARE IL DEGRADO DETERMINATO DALLA PRESENZA DI IMMOBILI VUOTI E ABBANDONATI**

- Imporre a carico delle banche e dei prestatori un obbligo, precedente al provvedimento di foreclosure, di occuparsi della manutenzione di immobili vuoti e

abbandonati: In precedenza, una banca o un creditore ipotecario era tenuto alla manutenzione dell'immobile vuoto dopo la sentenza di foreclosure e la vendita; ne è derivata la formazione di immobili zombie e degrado nelle comunità. Questa normativa impone l'obbligo di manutenzione a carico del creditore ipotecario appena tale soggetto diventa o dovrebbe essere divenuto consapevole della liberazione dell'immobile. Ai sensi della legge, la banca ha l'obbligo di eseguire la manutenzione e mantenere la sicurezza della proprietà immobiliare residenziale, allorché vi sia un fondamento ragionevole per credere che essa sia vuota e abbandonata; rischia fino a 500 dollari per ciascuna violazione, per ciascun immobile, per giorno, se non procede in tal senso.

- Accelerare la privazione del diritto di cancellare ipoteche nel caso di immobili vuoti e abbandonati: La normativa offre ai ricorrenti l'opzione di una procedura di foreclosure accelerata su immobili vuoti e abbandonati in buona fede, che i proprietari di casa non vogliono più. Per avviare tale processo, i ricorrenti dovrebbero presentare istanza di notifica di giustificazione con la richiesta di iscrizione a giudizio della privazione del diritto di cancellare ipoteche e della vendita sulla base del fatto che l'immobile è vuoto e abbandonato.
- La normativa richiede che una parte esecutrice della foreclosure proceda all'asta entro 90 giorni dall'ottenimento della sentenza di privazione del diritto di cancellare ipoteche. Inoltre, la parte esecutrice della foreclosure sarebbe tenuta ad attivarsi per garantire che l'immobile sia di nuovo occupato entro 180 giorni dall'acquisizione del titolo.
- Istituire il registro elettronico degli immobili vuoti e abbandonati. La normativa favorirà le comunicazioni tra gli enti locali e i creditori ipotecari tenuti alla manutenzione dell'immobile.
- Nel caso che le abitazioni siano vuote, il CRF proporrà un meccanismo per completare in modo rapido il provvedimento di foreclosure e collaborare con banche fondiarie, istituti finanziari per lo sviluppo di comunità e altri enti no profit locali, per ristrutturare gli immobili e rivenderli a nuovi acquirenti.

**La Senatrice statale Diane J. Savino ha rilevato:** “La crisi dei mutui subprime colpisce famiglie e comunità e sono fiera che oggi diventi legge la mia normativa istitutiva del Community Restoration Fund. Questo programma, per il tramite della State of New York Mortgage Agency e di concerto con un consiglio di esperti in edilizia residenziale, si servirà dei fondi di regolazione per far restare le famiglie a rischio di foreclosure nelle loro abitazioni, attraverso il rifinanziamento dei mutui. Il Community Restoration Fund opererà di pari passo con enti locali, associazioni no profit e banche fondiarie, per individuare e acquistare immobili di pool sequestrati a livello federale. Inoltre, gli immobili abbandonati e in rovina su tutto il territorio statale, quelli che trascinano verso il basso il livello delle comunità, saranno ripristinati e trasformati nella tanto indispensabile edilizia abitativa economica. Ringrazio il Governatore Cuomo per averci aiutato a risollevarle le sorti di comunità su tutto il territorio statale e per l'aiuto offerto a proprietari di casa in difficoltà perché evitino provvedimenti di foreclosure, riducendo al tempo stesso il degrado nelle nostre comunità”.

**Il Senatore David J. Valesky ha osservato:** “Negli ultimi anni, New York è stato

inondato di pignoramenti zombie e, grazie al Governatore Cuomo e ai miei colleghi nell'Assemblea legislativa, stiamo intraprendendo un passo importante per mettere un freno a questi orrori. In tutto lo Stato, vi sono quartieri che si accingono a una svolta e tornare a prosperare, ma il loro slancio è trattenuto da questi immobili. Con questa legge ormai agli atti, disponiamo degli strumenti necessari per aiutare le nostre comunità a realizzare tutte le loro potenzialità”.

**Il membro dell'Assemblea Helene E. Weinstein, Presidente del Comitato giudiziario dell'Assemblea dello Stato di New York, ha sostenuto:** “È per noi essenziale perseguire ogni strada per responsabilizzare le banche e aiutare i newyorkesi a continuare ad abitare nelle proprie case. Purtroppo, tantissimi immobili che sono stati abbandonati diventano un onere e un pugno nell'occhio per la comunità circostante. Le disposizioni di questa normativa in relazione alla privazione del diritto di cancellare ipoteche rafforzeranno i diritti dei proprietari di casa nell'ambito delle procedure di foreclosure, consentiranno alle famiglie di restare più a lungo nella loro casa e imporranno alle banche e ai rispettivi gestori di mutui la manutenzione degli immobili abbandonati presenti nel loro portafoglio, per impedire ogni ulteriore destabilizzazione dei quartieri. Esprimo i miei elogi al Governatore Cuomo per averci affiancato nell'adozione di queste proposte di tutela dei proprietari di casa e di preservazione delle comunità”.

**Il membro dell'Assemblea Pamela Hunter ha deplorato:** “Gli immobili zombie sono un flagello nelle nostre comunità e impediscono a quartieri emergenti di prosperare davvero. Mentre questi immobili vanno in rovina e vengono dimenticati, non solo scoraggiano gli investimenti in tali quartieri da parte delle imprese, ma spingono al ribasso il valore delle abitazioni vicine. L'eliminazione di queste forme di degrado rappresenta una necessità assoluta e desidero ringraziare il Governatore Cuomo per gli sforzi compiuti e per la sua capacità di guida, volta ad assicurare che questo progetto di legge fosse approvato”.

**Il membro dell'Assemblea Michael Kearns ha illustrato:** “Il Foreclosure Relief Act (Legge in aiuto dei casi di privazione del diritto di cancellare ipoteche) è stato costituito per contribuire alla lotta contro la “crisi zombie” presente nelle nostre comunità dal 2008. Un coinvolgimento proattivo da parte di quartieri, tribunali, municipalità e banche è indispensabile per aumentare le probabilità di successo. Per invertire gli effetti degli zombie, occorrerà coinvolgimento, istruzione, applicazione ed esecuzione della legge da parte di tutti i soggetti, interessati a eliminare il degrado creato dalle banche nei nostri quartieri. Tutti coloro tra noi che hanno immobili zombie devono essere attivi e informati circa le nuove tutele previste dalla legge, in modo da permetterci di rispondere alle sfide imposte da questa crisi. Ringrazio il Governatore Cuomo per aver convertito oggi in legge queste proposte”.

**Il Capo del consiglio della Contea di Suffolk, Steve Bellone, ha dichiarato:** “Da Smithtown a Sag Harbor, le abitazioni non occupate e oggetto di scarsa manutenzione hanno contribuito al degrado di quartieri e comunità. Questi immobili zombie hanno provocato conseguenze particolarmente rovinose in città già devastate da

provvedimenti di foreclosure e instabilità economica. Esprimo i miei elogi al Governatore Cuomo e ai nostri leader del Senato e dell'Assemblea, per aver assunto una misura decisiva per mettere fine al flagello degli immobili zombie e per rendere più forti e sicure le nostre comunità per le prossime generazioni”.

**Il Capo del consiglio della Contea di Onondaga, Joanie Mahoney, ha evidenziato:**

“Gli immobili abbandonati e in rovina non sono soltanto un problema nella contea di Onondaga o nel New York centrale: affliggono comunità su tutto il territorio statale e nazionale. Il Governatore Cuomo sta tracciando la via per la nazione sul modo di affrontare la questione degli immobili zombie su più fronti; questa nuova legge porterà a quartieri migliori e a una migliore qualità della vita in tutto New York”.

**Il Commissario di Homes and Community Renewal (Edilizia abitativa e rinnovamento delle comunità) dello Stato di New York, Jamie S. Rubin, ha dichiarato:**

“È una splendida giornata per i newyorkesi che abitano in comunità che hanno subito il degrado dovuto agli immobili zombie e per i proprietari di casa che rischiano la privazione del diritto di cancellare ipoteche. Il Governatore Cuomo ha dotato New York di strumenti molto efficaci per affrontare il problema degli immobili vuoti che affliggono troppe comunità e per ridurre il rischio di abbandono e svuotamento di altre abitazioni. Nel complesso, queste proposte di legge favoriranno la permanenza delle famiglie nella propria abitazione ed elimineranno gli immobili abbandonati nei quartieri. Si tratta di effettivi investimenti per migliorare la vita e le comunità in tutto lo Stato di New York”.

**Il Sovrintendente dei servizi finanziari Maria T. Vullo ha spiegato:** “Questa innovativa normativa offre un rimedio alle città e ai comuni di tutto lo Stato di New York, che stanno subendo le conseguenze di immobili vuoti e abbandonati non sottoposti a manutenzione. Potenzia ed estende le migliori pratiche fissate dal DFS, imponendo ora per legge l'obbligo di effettuare la manutenzione a tutte le banche e i gestori di mutui in New York e, inoltre, fissando una procedura accelerata di foreclosure. Esprimo il mio plauso al Governatore Cuomo e all'Assemblea legislativa per aver assunto una misura decisiva e sono pronta ad applicare la legge per contrastare questa epidemia in espansione”.

**ALTRE INIZIATIVE PER CONTRASTARE LA PRESENZA DI IMMOBILI ZOMBIE**

Il Bilancio dell'esercizio finanziario 2017 investe quasi 20 miliardi di dollari a favore di piani d'azione generali a livello statale per l'edilizia abitativa e la condizione dei senzatetto. Nei prossimi cinque anni, l'iniziativa da 10 miliardi di dollari per l'edilizia residenziale creerà e preserverà 100.000 alloggi di edilizia economica in tutto lo Stato, mentre i 10 miliardi di dollari relativi al piano d'azione per i senzatetto determineranno la presenza di 6.000 nuovi posti letto in edilizia residenziale di sostegno, 1.000 posti letto d'emergenza e una molteplicità di servizi estesi per i senzatetto.

Nel quadro dell'impegno costante del Governatore per fornire assistenza a persone che intendono acquistare la propria abitazione e ai proprietari di casa esistenti, questo

investimento prevede oltre 100 milioni di dollari, per consentire ai nuovi acquirenti di comprare e ristrutturare i cosiddetti immobili “zombie” e per fornire supporto a proprietari di casa a reddito medio-basso in opere di riparazione e ristrutturazione di rilevante entità. Il finanziamento è disponibile tramite l’Homes and Community Renewal (HCR - Edilizia abitativa e la rivitalizzazione di comunità) dello Stato di New York; servirà ad avviare il nuovo Neighborhood Revitalization Program (Programma di rilancio dei quartieri) e a erogare sovvenzioni a organizzazioni no profit e municipalità su tutto il territorio statale, per ristrutturare, riparare e valorizzare le abitazioni.

**Il Presidente e Amministratore delegato di Long Island Partnership, Inc. Peter J. Elkowitz, Jr. ha affermato:** “Ringraziamo il Governatore Cuomo per aver attribuito priorità alla risoluzione di questo diffuso problema. Se avessimo potuto configurare un programma adatto ad attenuare gli effetti di questi immobili vuoti a Long Island, questa è la modalità che avremmo esaminato. È la modalità in cui i governi statale e locali lavorano in sinergia per la gente di New York. Il progetto di legge del DFS insieme al HCR’s Community Restoration Fund saranno estremamente utili per migliorare la qualità della vita per molti residenti di Long Island e per immettere nuova linfa vitale nelle contee di Nassau e Suffolk”.

**Il Direttore esecutivo del Center for NYC Neighborhoods, Christie Peale ha commentato:** “Esprimiamo i nostri elogi al Governatore e ai leader dell’Assemblea legislativa statale per aver compiuto un’opera di intermediazione che aiuterà le comunità a riprendersi dalla crisi della foreclosure. Attraverso il Community Restoration Fund, i decisori politici disporranno di un nuovo strumento per aiutare i proprietari di casa a rischio di privazione del diritto di cancellare ipoteche. Inoltre, le riforme per risolvere la questione degli immobili zombie contribuiranno alla stabilità dei quartieri dove negli ultimi anni gli immobili abbandonati sono proliferati. Si tratta di relevantissime vittorie per i proprietari di casa in New York”.

**Il Direttore esecutivo di Home HeadQuarters, Kerry Quaglia ha sottolineato:** “Un’unica proprietà abbandonata in cattivo stato può influenzare l’intero edificio, causando frustrazione per residenti e visitatori. Queste proposte di legge ci offrono gli strumenti necessari per risolvere il problema degli alloggi ed edifici vuoti che incidono negativamente sui quartieri. Sono grato al Governatore Cuomo per aver affrontato il problema degli immobili zombie nella parte settentrionale dello Stato di New York”.

###

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