



**Per la diffusione immediata: 06/06/2015 IL GOVERNATORE ANDREW M. CUOMO**

### **A chi fosse sfuggito: Il Governatore Cuomo: La mia agenda di lavoro sull'edilizia abitativa economica**

*Questa mattina, il New York Daily News ha pubblicato un corsivo del Governatore Andrew M. Cuomo, in cui si descrive in dettaglio la sua storia personale di sostegno all'edilizia abitativa economica e la proposta di rafforzare e prorogare la regolamentazione degli affitti nella città di New York, il cui termine è previsto quest'anno. Se l'Assemblea legislativa non si attiverà su nuove regole sull'affitto entro la fine di questa sessione legislativa, il Governatore convocherà una sessione speciale, fino a quando tali norme saranno approvate.*

*È possibile leggere il corsivo [qui](#). Il testo completo viene anche riportato di seguito:*

Un'edilizia abitativa economica e sicura è alla base delle nostre comunità. Senza di essa, New York potrebbe essere un posto in cui vivere, ma non sarà considerata davvero la propria casa da milioni di newyorkesi.

La tutela dell'edilizia abitativa economica è un mio interesse primario da oltre 30 anni.

In qualità di fondatore dell'Housing Enterprise for the Less Privileged (Impresa per soluzioni abitative a favore dei meno privilegiati) e poi come segretario degli Stati Uniti delle politiche abitative e dello sviluppo urbano, ho perseguito la finalità di aumentare la presenza di edilizia abitativa economica, reprimere le discriminazioni ed estendere i programmi a favore dell'aumento delle opzioni abitative per le comunità a basso reddito.

Prima del mio insediamento, il patrimonio di edilizia abitativa economica di New York si stava rapidamente esaurendo di anno in anno. Nei 15 anni precedenti all'approvazione dei nuovi controlli sull'affitto, New York ha perso oltre 230.000 appartamenti, usciti dal sistema degli affitti regolamentati; ci trovavamo di fronte alla minaccia di perderne altri 100.000, se non avessimo agito.

Pertanto, quattro anni fa, mentre gli inquilini subivano manovre sul contratto di locazione e la perdita dei loro appartamenti ad affitto regolamentato, a causa di stratagemmi legati alle ristrutturazioni, abbiamo limitato i bonus per i locali sfitti e abbiamo modificato i calcoli e il sistema di verifiche, per garantire il rispetto delle regole da parte dei proprietari degli immobili.

E si può sostenere che la nostra più rilevante innovazione è stata la costituzione del primo esempio in assoluto di Tenant Protection Unit (Unità per la tutela degli inquilini), cui è stata conferita la facoltà di indagare, verificare e perseguire legalmente i proprietari di immobili che manovravano alle spalle di inquilini che non lo sospettavano.

Queste iniziative epocali sono state accompagnate da un investimento altrettanto epocale di 1 miliardo di dollari a favore del programma House NY, che offre agli sviluppatori di complessi urbani il capitale per costruire edilizia abitativa economica. Il programma House NY ha contribuito a stimolare la creazione di migliaia di alloggi economici; la TPU ha favorito il rientro di 40.000 unità nella regolamentazione degli affitti.

Eppure, nonostante il nostro intervento di quattro anni fa, la crisi dell'accessibilità economica si ripropone con rinnovato impeto. Ancora una volta ci troviamo di fronte all'emergenza di una scadenza e, stavolta, le poste in palio sono ancora maggiori.

I costi d'affitto in aumento stanno imponendo un tributo sempre più alto ai residenti della città di New York. Nel 2012, circa il 55% dei residenti in città spendeva oltre il 30% del proprio reddito lordo annuale nell'affitto e il 30% degli inquilini della città di New York spendeva per l'affitto oltre la metà del reddito lordo annuale.

Dei 3,4 milioni di alloggi nella città di New York, meno della metà sono affittati e stabilizzati e solo nell'1,2% dei casi sono a equo canone. La possibilità di ottenere un affitto stabilizzato è incredibilmente limitata: gli alloggi vuoti di questo genere sono solo il 2,12% una cifra enormemente inferiore dalla media nazionale pari al 7%.

Se queste tendenze proseguiranno, l'edilizia abitativa economica e i fondamenti di una vivace classe media saranno presto un lontano ricordo.

Nel progettare un andamento più innovativo e sostenibile riguardo all'edilizia abitativa economica, non solo tuteliamo i diritti di milioni di newyorkesi, ma potenzialmente anche di milioni di altri in tutto il paese.

Così, mentre Albany continua a discutere sulle regolamentazioni degli affitti, il nostro obiettivo deve puntare a rafforzare e sostenerle, non solo a prorogarle.

Dobbiamo: eliminare la liberalizzazione degli affitti oppure almeno elevare notevolmente le soglie della liberalizzazione degli affitti; limitare ulteriormente i bonus sugli alloggi affittati, per garantire che i proprietari degli immobili non ricevano ricompense finanziarie per stratagemmi che costringono gli inquilini ad andare via; effettuare maggiorazioni per rilevanti migliorie in conto capitale e migliorie di singoli alloggi che scompaiono dopo il recupero da parte dei proprietari degli immobili, invece di modalità per aumentare artificialmente l'affitto mensile di un alloggio; fare in modo che l'affitto preferenziale operi come affitto legale per la durata della locazione. Questi dovrebbero essere gli elementi basilari di ogni nuova normativa di regolamentazione degli affitti.

Mentre l'Assemblea legislativa dispone della facoltà di disciplinare i dettagli della questione, non è negoziabile un unico punto: il lavoro dell'Assemblea non sarà finito a meno che e fino a quando non avrà approvato una legge che rafforzi e proroghi le tutele per gli inquilini.

Se sarà necessario, la riconvocherò in seduta ogni giorno, fino a quando gli inquilini saranno tutelati da nuove regolamentazioni.

La garanzia di “una casa decorosa e un ambiente di vita adeguato per ogni famiglia americana” fu l'obiettivo della legge nazionale sull'edilizia abitativa (National Housing Act) del 1949. A tanti decenni di distanza, dobbiamo ribadire il nostro impegno nei confronti di tale obiettivo, per permettere che i newyorkesi possano continuare a considerare casa loro questa città e questo Stato.

###

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