Per la diffusione immediata: 02/11/2016 **IL GOVERNATORE ANDREW M. CUOMO**

IL GOVERNATORE CUOMO E IL PROCURATORE GENERALE SCHNEIDERMAN HANNO ANNUNCIATO LA CAUSA CONTRO LA COMPAGNIA DI GESIONE DEGLI IMMOBILI PER AVER ESERCITATO COMPORTAMENTI COERCITIVI NEI CONFRONTI DEGLI INQUILINI DI NEW YORK CITY

Un'investigazione congiunta tra l'Unità di tutela del locatario (Tenant Protection Unit, TPU) istituita dal Governatore e gli sforzi intrapresi dal Procuratore Generale, ha svelato la condotta illegale, sedicente e ingannevole, e i comportamenti coercitivi messi in atto da locatori in Chinatown e Lower East Side
Gli imputati sono stati accusati di comportamenti ingannevoli durante procedure legali fasulle, con il tentativo di forzare gli inquilini, con contratti di locazione regolamentati, a rinunciare ai loro diritti relativi all'alloggio

Dalla sua creazione, l'applicazione della TPU ha portato al recupero di 2,8 milioni di dollari in richieste di costi spropositati relativi all'affitto; r la registrazione di oltre 53.000 appartamenti impropriamente deregolamentati

Il Governatore Andrew M. Cuomo e il Procuratore Generale Eric T. Schneiderman, hanno annunciato oggi la causa contro Marolda Properties, Inc., una compagnia che gestisce immobili con contratti di locazione regolamentati a Manhattan, e i locatori proprietari degli edifici. La causa è il risultato di un'investigazione congiunta tra l'Ufficio del Procuratore Generale e l'Unità per la tutela del locatario (Tenant Protection Unit) creata dal Governatore Cuomo. Un'investigazione inerente alle pratiche degli indagati venne originariamente avviata dall'Unità per la tutela del locatario appartenente alla Divisione edilizia e per il rinnovamento comunitario dello Stato di New York (Tenant Protection Unit of New York State Division of Housing and Community Renewal, DHCR), dopo aver ricevuto reclami da differenti organizzazioni senza scopo di lucro, attive all'interno delle comunità dove vivono i locatari. Un mandato di comparizione TPU ha esaminato le attività di Marolda riguardo alle accuse di molestie nei confronti di inquilini in relazione al tentativo di forzare inquilini asiatico-americani, proprietari di contratti a lungo scadenza, ad abbandonare i loro appartamenti con contratti di locazione regolamentati.

"Questa amministrazione non tollera coloro che cercano di infrangere i diritti degli inquilini e utilizzano intimidazione e coercizione per negare la protezione garantita loro per legge", **ha commentato il Governatore Cuomo.** "Abbiamo creato il TPU in modo da assicurare che questi affittuari possano far sentire la loro voce e, come dimostra l'azione di oggi, continueremo a eradicare queste pratiche senza scrupoli in modo da creare una New York più sicura, equa e accessibile a tutti".

"Nessun affittuario dovrebbe essere soggetto a condizioni di insicurezza, coercizione, sfratto illegale e altre violazioni relative alla propria abitazione e alle leggi relative ai

contratti d'affitto", **ha commentato il Procuratore Generale Schneiderman.** "Sfortunatamente, alcuni locatori credono di poterla fare franca utilizzando queste tattiche per obbligare gli affittuari a lasciare i loro appartamenti, in modo da poter alzare l'affitto. Il mio ufficio continuerà a collaborare con il TPU, e altre agenzie governative, per fare tutto ciò che è in nostro potere in modo da mettere fine a questa tipologia di pratiche contro la legge".

La causa, depositata presso la Corte Suprema dello Stato di New York (New York State Supreme Court), afferma che Marolda Properties e altri imputati, hanno tentato di sfrattare impropriamente gli inquilini con contratti di locazione regolamentati, inviando notifiche e portando avanti procedimenti presso il Dipartimento delle politiche abitative, testimoniando falsamente che tali inquilini non occupavano più i locali come loro residenza primaria. La causa sostiene inoltre che gli imputati si sono rifiutati di rinnovare i contratti d'affitto come richiesto dalla legge, imponendo costi elevati ed evitando di tenere in conto gli affitti pagati dagli inquilini, non eseguendo le riparazioni e rinnovazioni necessarie e richieste, e mettendo in atto comportamenti ingannevoli, coercitivi e di rappresaglia. La causa ha l'obiettivo di ottenere un ordine della Corte che proibisca agli imputati di intraprendere in futuro questa tipologia di comportamenti, obbligando i locatori a pagare i danni e/o restituire il denaro agli inquilini danneggiati, revocare tutti i profitti generati dai loro comportamenti illegali, pagare multe per la loro condotta illegale, creare normative onnicomprensive alle quali i dipendenti saranno tenuti ad obbedire e assumere un amministratore esterno per monitorare che le leggi vengano rispettate.

James S. Rubin, Commissario della Divisione edilizia e rinnovamento comunitario dello Stato di New York (New York State Homes and Community Renewal) ha commentato, "Quest'investigazione congiunta tra l'Unità per la tutela del locatario istituita dal Governatore, e il lavoro del Procuratore Generale, mette a disposizione tutte le risorse statali per identificare i locatari che utilizzino metodi coercitivi con l'intento di svuotare appartamenti con contratti di locazione regolamentati e spaccare delle comunità ben salde. Questo comportamento è sbagliato e deve terminare immediatamente. Stiamo combattendo per il diritto dei locatari a poter vivere all'interno delle loro case a prezzi contenuti in Chinatown e Lower East Side e per gli inquilini di tutta la città. L'Unità per la tutela del locatario continuerà a lavorare duramente per combattere i locatori che stiano cercando di utilizzare il sistema giudiziario come veicolo per molestare e sfrattare i loro affittuari".

Fin dalla sua creazione nel 2012, le attività dell'Unità per la tutela del locatario hanno portato alla registrazione di oltre 53.000 appartamenti impropriamente deregolamentati e al recupero di oltre 2,8 milioni di dollari in costi d'affitto spropositati, imposti ad affittuari inconsapevoli con accordi tramite patteggiamento e procedimenti amministrativi.

I nomi dei locatori associati alla causa includono: Green Leaf Associates, LLC, Forsyth Green, LLC, Forsyth Blue, LLC, 83-85 Baxter Street, LLC, 7 Rivington Street, LLC, 90 Elizabeth St., LLC, Ludlow 65 Realty LLC, 13-15 Essex Street, LLC, 145 Ave. C., LLC, e 100 Forsyth Associates, LLC.

Il Senatore Daniel Squadron ha commentato, "Troppo spesso le tattiche di coercizione vengono utilizzate da personaggi senza scrupoli contro gli inquilini di abitazioni con contratti di locazione regolamentati. È inaccettabile che Marolda utilizzi tali metodi, è inaccettabile che Croman utilizzi tali metodi, e l'azione di oggi da parte dell'Unità per la tutela del locatario e del Procuratore Generale, è un altro promemoria

di quanto questo sia realmente inaccettabile per il nostro Stato. Sono orgoglioso di aver lavorato con il TPU e il Procuratore Generale per esporre alcune di queste problematiche presso il mio distretto, e spero di continuare a lavorare congiuntamente contro queste procedure. Ringrazio il Governatore, TPU, il Procuratore Generale, CAAAV Organizing Asian Communities, il Cooper Square Committee, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, e University Settlement".

La Deputata Alice Cancel ha commentato, "Lo Stato non si tirerà indietro mentre gli inquilini vengono minacciati, molestati e sfruttati ostinatamente. Elogio l'Unità per la tutela del locatario creata dal Governatore e ringrazio il Procuratore Generale Schneiderman per il suo ruolo decisivo nel garantire una soluzione civile agli inquilini asiatico-americani di case con contratti di locazione regolamentati a Chinatown e Lower East Side. Lavorando assieme possiamo combattere per proteggere le nostre comunità da coloro che stanno prendendo di mira i nostri anziani e famiglie, cacciandoli sulla strada".

Cathy Dang, Direttrice Esecutiva di CAAAV Organizing Asian Communities, ha commentato, "Gli inquilini di Marolda si sono organizzati per mesi in modo da combattere e portare alla giustizia i loro locatori, rendendo questa causa possibile. Applaudiamo L'Unità per la tutela del locatario e l'Ufficio del Governatore per il lavoro intrapreso a fianco degli inquilini, in modo da poter presentare questa causa alla Corte Suprema. La causa di oggi individua le difficoltà che questi inquilini, famiglie, anziani e affittuari in difficoltà, hanno dovuto affrontare sostenendo questi procedimenti legali illegittimi. Speriamo che questa causa mandi un segnale a tutti i locatori, facendo capire loro che gli inquilini non tollereranno i loro comportamenti coercitivi con il tentavo di scacciarli dalle loro case".

Michael Grinthal, Avvocato per la Supervisione presso MFY Legal Services, Inc. ha commentato, "MFY apprezza il lavoro fatto dell'Unità per la tutela del locatario istituita dal Governatore, per il suo sforzo nell'ascoltare gli inquilini e prendendo sul serio le loro storie durante le investigazioni. I clienti MFY continueranno a combattere contro i comportamenti coercitivi da parte dei locatori, ed è fondamentale comprendere che il DHCR e il Procuratore Generale li supporteranno".

La causa asserisce come gli imputati abbiano consegnato agli inquilini degli avvisi (chiamati avvisi "Golub") attestanti il fatto che gli inquilini non erano attualmente residenti presso i loro appartamenti e che sarebbe stato depositato un procedimento di sfratto nel caso gli inquilini non avessero lasciato volontariamente i loro appartamenti al termine del periodo d'affitto. Frequentemente, gli imputati avevano in loro possesso poche, o nessuna prova per supportare le loro richieste. Infatti, ricerche effettuate sui dati archiviati dagli imputati, hanno mostrato che gli inquilini vivevano realmente negli appartamenti all'interno dei quali dichiaravano di vivere, o in alcuni casi gli imputati mostravano scarse prove del fatto che gli inquilini avessero vissuto in altri edifici nel corso di anni precedenti. Le notifiche e le cause erano inoltre basate frequentemente su rivendicazioni risolutive fatte dai dipendenti dei locatori e attestanti il fatto di non aver visto gli inquilini nei pressi dei loro appartamenti durante un lungo periodo di tempo, quando in realtà molti degli inquilini andavano e venivano frequentemente dai loro appartamenti e a volte incrociavano regolarmente i dipendenti dei locatori. Gli imputati hanno utilizzato queste tattiche per intimare agli inquilini, con contratti di locazione regolamentati, molti dei quali anziani e non in grado di parlare inglese in modo fluente, di abbandonare i loro appartamenti, a volte in cambio di pagamenti addizionali. Una volta che l'appartamento veniva svuotato, gli imputati godevano della possibilità di aumentare l'affitto seguendo le leggi normative relative ai canoni d'affitto, avendo in

questo modo la possibilità di incrementare i loro profitti.

La causa asserisce inoltre come gli imputati abbiano intrapreso lavori di costruzione, rinnovazione e riparazione dei loro edifici senza i permessi legali richiesti, e come in altre occasioni abbiano firmato dichiarazioni relative a richieste di permessi dichiarando falsamente che i loro edifici erano vuoti. Questo ha permesso loro di evadere illegalmente i requisiti legali imposti durante i lavori di costruzione, vincoli che impongono la creazione di un piano di tutela del locatario progettato specificatamente per salvaguardare la sicurezza e la salute dei loro inquilini durante i lavori.

La causa asserisce inoltre che, a quel tempo, gli imputati abbiano chiuso gli inquilini fuori dai loro appartamenti, intraprendendo riparazioni lunghe e opprimenti non necessarie o inutili, e in altre occasioni non abbiano portato a termine le riparazioni necessarie, a volte lasciando gli inquilini in condizioni abitative insicure, insalubri e sotto gli standard. Per esempio, la causa asserisce che alcuni inquilini residenti al 13-15 Essex Street a Lower East Side sono al momento forzati a pagare per l'utilizzo di fornelli portatili acquistati in negozio, lenti, inefficienti, e visto le condizioni dell'impianto elettrico all'interno dell'edificio, potenzialmente pericolosi per cucinare e riscaldare i loro cibi, dato che il padrone di casa ha tagliato loro il gas fin dal febbraio di quest'anno. Allo stesso tempo, questi inquilini anziani, uno dei quali disabile, sono stati forzati a percorrere tre rampe di scale per utilizzare un bagno di servizio, dato che il loro gabinetto è stato rimosso in agosto senza essere mai sostituito.

Gli inquilini che pensano di essere soggetti a comportamenti illegali, ingannevoli o coercitivi, da parte dei loro locatori, o dei dipendenti di quest'ultimi, sono incentivati a contattareil Procuratore Generale, in modo da inviare reclami online oppure possono chiamare il numero 1-800-771-7755. Gli inquilini che vivono in appartamenti con contratti di locazione regolamentati e si sentono sottoposti a comportamenti coercitivi, dovrebbero inoltre contattare il TPU al numero (718) 739-6400 o TPUinfo@nyshcr.org.

Il caso contro Marolda Properties e i locatori affiliati è stato gestito da Noah Popp, Assistente del Procuratore Generale, dai Procuratori TPU Karis Rasmussen e Jordan Fried, che sono stati nominati assistenti Procuratori Generali Speciali per questo specifico caso, Jane M. Azia, il Capo dell'Agenzia e Manisha M. Sheth, Vice Procuratore Generale Esecutivo per la giustizia economica.

Il personale TPU addizionale che sta lavorando a queste investigazioni, include Vernitta N. Chambers, Direttore Legale TPU, sotto la supervisione di Gregory C. Fewer, Capo dell'Agenzia TPU e sotto la supervisione generale di Richard R. White., Vicecommissario TPU.

Per maggiori informazioni riguardo all'Unità per la tutela del locatario istituita dal Governatore, visitare: www.nyshcr.org/TPU.

###