

# SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

UNA PUBBLICAZIONE DELLA DIVISIONE EDILIZIA  
RESIDENZIALE E RINNOVAMENTO COMUNITARIO  
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE DELLE LOCAZIONI

## N. 17 Comportamenti vessatori

I comportamenti vessatori da parte di un proprietario consistono in un modo di comportarsi finalizzato a costringere un inquilino a lasciare l'appartamento, oppure a creare le condizioni perché un inquilino rinunci a diritti a lui garantiti in quanto tale dalla Legge sulla stabilizzazione degli affitti (Rent Stabilization Law) o Legge sul controllo del canone di locazione (Rent Control Law). Il proprietario (o chiunque altro agisca per suo conto) non deve interferire nella privacy dell'inquilino, nel suo comfort o nel pacifico godimento dell'appartamento dell'inquilino stesso. Si considerano interferenze, tra l'altro, la riduzione dei servizi o l'avvio di procedimenti giudiziari senza fondamento. Gli emendamenti al Codice sugli affitti del 2014 (denominati RCA 2014) hanno ampliato la portata di tale concetto di comportamento includendovi la presentazione di documenti falsi o l'espressione di dichiarazioni false alla DHCR.

I comportamenti vessatori configurano una grave violazione dei diritti dell'inquilino. La Divisione edilizia residenziale e rinnovamento delle comunità (DHCR - Division of Housing and Community Renewal) dello Stato di New York ha costituito l'Unità per l'applicazione della legge (Enforcement Unit) appositamente per gestire i casi di comportamento vessatorio. Il personale dell'Unità è formato da avvocati specializzati in questo campo delle leggi in materia di locazione. Risponde a tutti i reclami riguardanti comportamenti vessatori messi in atto all'interno dello Stato di New York, in relazione all'edilizia residenziale a canone regolamentato.

Al ricevimento di un modulo di reclamo debitamente compilato, ovvero il mod. RA-60H (Dichiarazione di reclamo/i dell'inquilino - Comportamenti vessatori), il reclamo viene esaminato per decidere le modalità di intervento opportune. La procedura di esame potrebbe concludere che l'inquilino debba in effetti presentare un reclamo diverso, ad esempio il mancato rinnovo di una locazione o un reclamo per diminuzione dei servizi, anziché un reclamo per comportamenti vessatori. In tale eventualità, l'agenzia fornirà il modulo necessario all'inquilino. Se nel reclamo sono sostenuti fatti che potrebbero configurare un comportamento vessatorio, viene aperta la pratica, che sarà assegnata a un avvocato dell'Unità per l'applicazione della legge. Una copia del reclamo sarà notificata al proprietario. L'avvocato dell'Unità per l'applicazione della legge fisserà una riunione con la presenza dell'inquilino e del proprietario, finalizzata a indagare sul reclamo di comportamento vessatorio presentato dall'inquilino e a tentare di risolvere le questioni insolute.

Dalla riunione potrebbero scaturire accordi, direttive dell'agenzia o qualsiasi altra azione necessaria e opportuna in base alle circostanze, compreso un costante monitoraggio della situazione, per verificare l'avvenuta cessazione del comportamento vessatorio o garantire l'effettuazione delle riparazioni.

Se un proprietario continua a tenere un comportamento o un modo d'agire illegale, oppure se non segue le direttive dell'agenzia, l'Unità per l'applicazione della legge avvierà l'iter di un'udienza formale innanzi al Giudice di diritto amministrativo della DHCR, con la richiesta di sanzioni pecuniarie a carico del proprietario. Si svolgerà un'udienza formale presso un ufficio della DHCR, con l'obbligo di comparizione da parte dell'inquilino e del proprietario, perché rendano la loro testimonianza. In molti casi, tale prassi potrebbe richiedere la presenza per diversi giorni.

I proprietari di cui si accerta la colpevolezza in materia di comportamento vessatorio nei confronti dell'inquilino sono passibili di una multa minima di \$ 3.000 per la prima volta che compiono il reato e fino a \$ 11.000 per ogni volta successiva in cui commettono il reato o tengono una condotta rivolta contro uno o più inquilini. Inoltre, dopo l'accertamento del comportamento vessatorio, la DHCR non consentirà alcun aumento del canone di locazione. Tale limitazione resterà valida fino a quando la DHCR non avrà emanato un'ordinanza di revoca sull'accertamento di comportamento vessatorio.

Chi ritiene di essere vittima di comportamenti vessatori, può ottenere un modulo «*Tenant Statement of Complaint(s) - Harassment*» (Dichiarazione di reclamo/i dell'inquilino - Comportamenti vessatori), vale a dire il modulo DHCR Form RA-60H, presso il proprio Ufficio di distretto o contea per le locazioni, oppure scrivendo a:

DHCR Enforcement Unit  
Gertz Plaza  
92-31 Union Hall Street  
Jamaica, NY 11433

*Per maggiori informazioni o assistenza, visitare l'Ufficio per le locazioni del proprio Distretto.*

**Queens**  
92-31 Union Hall Street  
6th Floor  
Jamaica, NY 11433

**Lower Manhattan**  
25 Beaver Street  
New York, NY 10004

**Brooklyn**  
55 Hanson Place  
6th Floor  
Brooklyn, NY 11217

**Bronx**  
1 Fordham Plaza  
4th Floor  
Bronx, NY 10458

**Upper Manhattan**  
163 W. 125th Street  
5th Floor  
New York, NY 10027

**Westchester**  
75 South Broadway  
3rd Floor  
White Plains, NY 10601