

SCHEDA INFORMATIVA



Andrew M. Cuomo, Governatore

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

#45 Scheda informativa per i proprietari di immobili: Diritti di alloggio per i locatari nati all'estero

Introduzione

Lo Stato di New York ha lanciato una campagna di sensibilizzazione per i proprietari di immobili e i locatari sui diritti dei locatari immigrati. Lo scopo di questa scheda informativa è informare i proprietari in merito alle disposizioni di legge in materia di discriminazione, molestie e ritorsioni nei confronti dei locatari immigrati.

È illegale discriminare i locatari - Ai sensi del Fair Housing Act federale e della Legge sui Diritti umani (Human Rights Law) dello Stato di New York è illegale per un proprietario o un rappresentante di un proprietario discriminare i locatari sulla base di determinate caratteristiche protette come razza, credo, colore della pelle, disabilità, nazionalità, orientamento sessuale, stato di servizio militare, età, sesso, stato civile o stato familiare (presenza di minori nel nucleo familiare). Inoltre, determinate leggi locali come la Legge sui Diritti umani della Città di New York stabiliscono che è illegale discriminare i locatari sulla base della loro cittadinanza straniera.

Queste leggi vietano alcuni atti discriminatori, ad esempio: (1) rifiutarsi di affittare, vendere, elargire un finanziamento, stipulare un'assicurazione o entrare in trattativa con una persona sulla base di determinate caratteristiche protette; (2) stabilire termini o condizioni differenti o offrire un servizio diverso sulla base di determinate caratteristiche protette; (3) creare, stampare, pubblicare o diffondere dichiarazioni o pubblicità discriminatorie; (4) creare false rappresentazioni in merito alla disponibilità degli immobili sulla base di determinate caratteristiche protette; (5) interferire con, costringere o intimidire i soggetti intenzionati ad esercitare i propri diritti; (6) rivolgere molestie, minacce o intimidazioni nei confronti di un locatario sulla base di determinate caratteristiche protette; e (7) effettuare ritorsioni contro un locatario responsabile di aver esercitato i propri diritti.

Un proprietario o un rappresentante di un proprietario non può discriminare un locatario indipendentemente dallo status di immigrazione del locatario. Ad esempio:

- Un proprietario che rifiuta di riparare l'appartamento di un locatario perché il locatario è di origine messicana viola la legge. In questo caso, il locatario ha diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.
- Un proprietario che chiede informazioni sui precedenti personali e prove che ne attestino la cittadinanza soltanto ai soggetti di origine sud-asiatica e non agli altri viola la legge. Questi soggetti hanno diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.
- Un proprietario che addebita canoni di locazione o cauzioni più alti soltanto a soggetti di origine africana viola la legge. Questi soggetti hanno diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.

È illegale molestare i locatari - Una molestia ha luogo quando un proprietario intraprende una serie di azioni al fine di obbligare il locatario a lasciare il proprio appartamento o di costringerlo a rinunciare ai diritti riconosciuti a quest'ultimo dalla Rent Stabilization Law o dalla Rent Control Law. Nello Stato di New York, nessun proprietario né chiunque agisca per conto di quest'ultimo può interferire con la riservatezza e il benessere del locatario e il suo diritto a vivere serenamente all'interno dell'appartamento. È dunque vietato tagliare o ridurre i servizi, impedire a un locatario di entrare nel proprio appartamento o minacciare un locatario con l'obiettivo di spingerlo ad abbandonare l'appartamento.

Un proprietario o un rappresentante di un proprietario non ha diritto a molestare un locatario, indipendentemente dallo status di immigrazione del locatario. Ad esempio:

- Un proprietario che spegne il riscaldamento nell'appartamento di un locatario durante l'inverno viola la legge. In questo caso, il locatario ha diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.

È illegale effettuare ritorsioni contro i locatari - La legge tutela i locatari dalle ritorsioni. Un proprietario non può effettuare ritorsioni nei confronti di un locatario solo perché quest'ultimo ha presentato un reclamo e richiesto assistenza legale.

I soggetti nati all'estero con regolare contratto di locazione devono essere trattati allo stesso modo di altri locatari con regolare contratto - I locatari che vivono attualmente in appartamenti a canone stabilizzato o controllato hanno diritto a tutele aggiuntive ai sensi delle leggi di New York.

Il controllo delle locazioni prevede un tetto massimo per il canone di locazione che un proprietario può richiedere per un appartamento e limita il diritto di sfratto di un proprietario nei confronti dei locatari. Ai locatari a canone controllato viene inoltre riconosciuto il diritto a ricevere i servizi essenziali. Queste tutele sono attive indipendentemente dallo status di immigrazione di un locatario a canone controllato. Ad esempio:

- Un proprietario che aumenta il canone di locazione in modo non conforme alle normative viola la legge. In questo caso, il locatario ha diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.

Le leggi in materia di stabilizzazione delle locazioni tutelano i locatari limitando l'importo del canone di locazione e prevedendo il diritto dei locatari a ricevere i servizi richiesti, al rinnovo dei contratti di locazione e a non essere sfrattati per motivi diversi da quelli previsti dalla legge. Queste tutele sono attive indipendentemente dallo status di immigrazione di un locatario a canone stabilizzato.

Un proprietario non può chiedere a un locatario a canone stabilizzato di fornire informazioni sul proprio status di immigrazione o un numero di previdenza sociale per ottenere il rinnovo del contratto di locazione.

Altri esempi:

- Un proprietario che minaccia di sfratto un locatario immigrato senza motivazioni plausibili o addebita costi aggiuntivi nel tentativo di spingere il locatario ad abbandonare un appartamento regolarmente affittato viola la legge. In questo caso, i locatari hanno diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.
- Un proprietario che rifiuta di rinnovare il contratto di locazione a un locatario perché il locatario ha origini straniere o appartiene a una categoria protetta viola la legge. In questo caso, il locatario ha diritto a ricevere assistenza legale indipendentemente dal proprio status di immigrazione.

Per ulteriori informazioni sulle leggi in materia di appartamenti a canone controllato, consultare la Scheda tecnica #1, Stabilizzazione e controllo delle locazioni, dell'Ufficio amministrazione locazioni (Rent Administration) del Dipartimento per la riqualificazione urbana ed edilizia dello Stato di New York (New York State Homes and Community Renewal), disponibile all'indirizzo www.hcr.ny.gov.

DOMANDE?

Se è il proprietario di un appartamento a canone controllato e ha domande in merito, può contattare l'Ufficio amministrazione locazioni del Dipartimento per la riqualificazione urbana ed edilizia dello Stato di New York.

I recapiti dell'Ufficio per l'amministrazione delle locazioni (ORA) si trovano alle fine di questa scheda informativa.

Per ulteriori informazioni, può visitare i siti Web dell'Ufficio per i nuovi americani (Office of New Americans)

<https://www.newamericans.ny.gov>

e della Divisione Diritti Umani (Division of Human Rights) dello Stato di New York

<https://www.dhr.ny.gov>

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