

SCHEDA INFORMATIVA



PUBBLICAZIONE DELLA DIVISION OF HOUSING AND COMMUNITY
RENEWAL DELLO STATO DI NEW YORK
UFFICIO AMMINISTRAZIONE LOCAZIONI

N. 32 SFRATTO

Introduzione

Nello Stato di New York, lo sfratto di un locatario è lecito soltanto se un proprietario ha avviato un procedimento giudiziario ed ha ottenuto una sentenza di possesso dal tribunale. Lo sfratto ordinato dal tribunale può essere eseguito da un ufficiale giudiziario o di polizia. Il proprietario non può sfrattare il locatario con l'uso della forza o con mezzi illegali. Ai locatari che ritengano di essere prossimi allo sfratto si consiglia di rivolgersi ad un legale di uno studio privato, ad un ufficio di patrocinio legale o ad un'agenzia di servizi, per difendere i propri interessi.

Dal 16 gennaio 2022 è scaduta la Moratoria sugli Sfratti Residenziali e Commerciali legati al Covid. Il Governatore e il legislatore statale stanno valutando altri percorsi per aiutare i proprietari e gli inquilini a risolvere i problemi legati all'alloggio e prevenire inoltre lo sfollamento degli inquilini. Questa scheda informativa verrà aggiornata non appena saranno disponibili ulteriori informazioni. Per ottenere informazioni aggiornate, visitare anche il sito web della Corte di New York all'indirizzo www.nycourts.gov.

Informazioni per i locatari

Alcuni locatari possono aver diritto ad assistenza legale gratuita o a costi ridotti. Vengono messe a disposizione le seguenti risorse.

- The Legal Aid Society www.legal-aid.org
- Legal Services NYC www.legalservicesnyc.org
- NYS Bar Association Lawyer Referral and Information Service www.nysba.org
- Law Help NY è una risorsa online che fornisce assistenza ai newyorchesi con basso reddito nella risoluzione dei rispettivi problemi legali. Per cercare l'ufficio di assistenza legale più vicino in base al codice postale, collegarsi al sito www.lawhelp.org/ny

I locatari possono rivolgersi anche al tribunale distrettuale della propria contea o all'ufficiale giudiziario. Vengono messe a disposizione le seguenti risorse.

Tribunali distrettuali

- Bronx – 1118 Grand Concourse
- Brooklyn – 141 Livingston Street
- Manhattan – 111 Centre Street
– 170 East 121st Street (per le aree con CAP da 10035 a 10037)
- Queens – 89-17 Sutphin Boulevard

- Staten Island – 927 Castleton Avenue

Per eventuali domande riguardanti informazioni legali, il sistema giuridico in generale o qualsiasi questione di natura giudiziaria, è possibile inviare un'e-mail all'indirizzo question@nycourts.gov. È inoltre possibile collegarsi al sito nycourts.gov o chiamare il numero 1-800-COURTNY.

L'Ufficio per la giustizia civile (Office of Civil Justice) presso l'Amministrazione per le risorse umane della Città di New York (NYC Human Resources Administration) finanzia a titolo gratuito servizi legali anti-sfratto nei tribunali distrettuali e negli uffici comunitari della Città di New York per le cause di sfratto che coinvolgono i locatari con basso reddito. Per informazioni, inviare un'email all'indirizzo civiljustice@hra.nyc.gov o chiamare il numero 311.

Alcuni cittadini anziani con cause pendenti presso i tribunali distrettuali possono avere diritto a ricevere servizi legali e sociali gratuiti mediante il Progetto di patrocinio assegnato (Assigned Counsel Project, ACP), amministrato congiuntamente dal Dipartimento per la terza età (Department for the Aging, DFTA) e la Corte civile (Civil Court) della Città di New York. Per informazioni, è possibile consultare l'Help Center del tribunale distrettuale di propria pertinenza.

Per i recapiti di contatto e per le domande frequenti sugli ufficiali giudiziari della città di New York, consultare il sito www.nyc.gov e il link del Dipartimento per le indagini (Department of Investigations, DOI), oppure chiamare il numero 311.

Informazioni per i proprietari

Tutti i proprietari e i rispettivi rappresentanti legali sono tenuti a rivedere attentamente i paragrafi delle norme in materia di locazione applicabili alla situazione che li induce a contemplare l'avvio di un procedimento di sfratto.

Per alcuni casi di sfratto è richiesta l'approvazione della DHCR, prima di procedere in giudizio in tribunale, mentre per altri no. In alcune situazioni è necessaria la notifica di avvisi di rescissione entro specifici intervalli di tempo, mentre in altre no.

Nel caso dei locatari soggetti a controllo delle locazioni, il paragrafo 2204.3(c) della Normativa sulle locazioni e gli sfratti nella città di New York dispone che vengano notificate all'Ufficio locazioni distrettuale una copia dell'avviso di rescissione e una dichiarazione giurata di notifica emessa dal tribunale, ovvero all'ufficio situato nel distretto del procedimento giudiziario. Per i procedimenti a Manhattan, è opinione della DHCR che la notifica venga effettuata all'Ufficio locazioni di Lower o Upper Manhattan. Per i procedimenti a Staten Island, dove la DHCR non dispone di un ufficio locazioni, è opinione della DHCR che la notifica venga effettuata in uno dei due uffici locazioni di Manhattan. Gli uffici di Queens, Bronx e Brooklyn saranno il luogo di notifica dei procedimenti nei rispettivi distretti.

I proprietari di piccoli stabili che hanno bisogno di informazioni e assistenza nell'interpretazione di queste varie norme possono rivolgersi all'Unità di assistenza per proprietari di piccoli stabili in Gertz Plaza, 92-31 Union Hall Street, Jamaica, New York 11433.

Motivi per lo sfratto

- **Mancato pagamento del canone di locazione** – il proprietario non ha bisogno dell'approvazione

della DHCR per avviare un procedimento giudiziario e non deve notificare al locatario un avviso di rescissione entro un intervallo di tempo specifico.

- Le norme in materia di locazioni individuano altri motivi per i quali un proprietario può avviare un procedimento di sfratto in base ad atti illeciti di un locatario che non richiedono l'approvazione preventiva della DHCR. Tuttavia, per questi altri motivi è generalmente necessario che il proprietario notifichi dapprima un avviso di rescissione al locatario entro uno specifico intervallo di tempo.

Alcuni di questi motivi sono:

- mancato rimedio a una violazione di un obbligo sostanziale della locazione
- danneggiamento della sistemazione abitativa
- rifiuto di consentire l'accesso al proprietario per apportare le riparazioni necessarie

Esempio – danneggiamento della sistemazione abitativa

Il sig. Wilson, locatario, fa uso di macchinari pesanti che provocano danni al soffitto e alle pareti dell'appartamento che occupa e arrecano disturbo alla quiete e alla sicurezza degli altri locatari.

La sig.ra Jamison, proprietaria, conformemente al contratto tra le parti, notificherà al sig. Wilson un avviso, nel quale gli descriverà in dettaglio il problema e gli chiederà di porvi rimedio. Questa procedura è nota come "Avviso di rimedio" (Notice to Cure).

Se il problema non viene risolto, la proprietaria notificherà al locatario un avviso di rescissione almeno 7 giorni di calendario prima della data in cui intende che il locatario lasci il possesso dell'appartamento.

Una volta trascorso il periodo obbligatorio indicato nell'avviso di rescissione, la proprietaria potrà avviare i procedimenti legali.

- Le norme in materia di locazioni individuano altri motivi in base ai quali un proprietario può rifiutare di rinnovare un contratto o interrompere un contratto di locazione, senza l'approvazione della DHCR. Anche in questi casi è richiesta la notifica al locatario degli avvisi di rescissione obbligatori.

Alcuni di questi motivi sono:

- necessità di occupare l'immobile da parte del proprietario o di un proprio familiare stretto (Cfr. Scheda informativa n. 10);
- recupero dell'unità abitativa da parte di un'istituzione no-profit per l'utilizzo in connessione con proprie finalità benefiche o educative;
- nella città di New York, mancato utilizzo dell'unità abitativa come residenza principale da parte del locatario.

Esempio – residenza principale

Il sig. Smith, proprietario, ritiene che il sig. Jones, locatario, non utilizzi l'appartamento come propria

residenza principale. Il proprietario dovrà notificare per iscritto al locatario che non gli offrirà il rinnovo del contratto e tale avviso di rescissione dovrà essere presentato almeno 90 giorni, e non oltre 150 giorni, prima della scadenza del contratto. Il proprietario dovrà inoltre fornire al locatario un preavviso di 30 giorni della sua intenzione di avviare un'azione giudiziaria. I due avvisi possono essere combinati.

Posto che il sig. Smith abbia notificato questi avvisi nei tempi appropriati, egli potrà citare in giudizio il sig. Jones per chiederne lo sfratto in quanto la DHCR non avrà alcuna autorità per intervenire. Qualsiasi obiezione possa avere il locatario circa l'adeguatezza dell'avviso di non rinnovo o la validità del reclamo del proprietario potrà solo essere sostenuta in tribunale.

- Le norme in materia di locazioni individuano anche i motivi per il rifiuto del rinnovo di un contratto di locazione e per lo sfratto di un locatario che richiedono l'approvazione preventiva della DHCR.

Alcuni di questi motivi sono:

- ritiro dell'immobile dal mercato delle locazioni
- demolizione (Cfr. Scheda informativa n. 11)
- soppressione di alloggi non sicuri a scopo di ristrutturazione o demolizione ai sensi delle leggi statali o federali.

La presente scheda informativa fornisce un quadro generale di base e un riepilogo di tale argomento. Per informazioni dettagliate, consultare le fonti citate di seguito.

Fonti

- Norme a tutela dei locatari, paragrafi 2503, 2504
- Normativa della città di New York sui contratti con equo canone, paragrafi 2523, 2524
- Norme in materia di locazioni e sfratti nella città di New York, paragrafo 2204
- Norme in materia di locazioni e sfratti nella città di New York, paragrafo 2104

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