

Ufficio del procuratore generale dello Stato di New York Letitia James



Applicazione della legge sulla proprietà immobiliare di New York § 230

Secondo la legge di New York, gli inquilini hanno il diritto di formare associazioni di inquilini e tenere riunioni di inquilini sulla o nella proprietà in cui vivono. Queste protezioni si estendono alle aree o ai terreni comuni di un edificio, inclusi l'atrio principale e il corridoio, anche se la proprietà è di proprietà del locatore.

Questo memorandum fornisce una guida alle forze dell'ordine nello Stato di New York che rispondono ai reclami dei locatori, sovrintendenti o altre persone, secondo i quali gli inquilini o i loro ospiti invitati starebbero organizzando o riunendosi in modo improprio all'interno di un edificio o dei suoi spazi comuni. Le forze dell'ordine dovrebbero esercitare cautela, per evitare di essere utilizzate involontariamente dai locatori al fine di violare i diritti degli inquilini di organizzarsi e incontrarsi.

Specifiche sulla legge sulla proprietà immobiliare § 230

La legge sulla proprietà immobiliare § 230(1) instaura tutele forti per gli inquilini richiedendo che:

“Nessun locatore può interferire con il diritto di un inquilino di formare, unirsi o partecipare alle attività legittime di qualsiasi gruppo, comitato o altra organizzazione costituiti per proteggere i diritti degli inquilini; nessun locatore può molestare, punire, penalizzare, diminuire o negare qualsiasi diritto, beneficio o privilegio di un inquilino sotto la sua locazione per esercitare tali diritti.

Inoltre, ai sensi della legge sulla proprietà immobiliare § 230(2), gli inquilini di New York hanno diritto a:

“... incontrarsi senza dover pagare nessuna tariffa, in nessun luogo nei locali del locatore, compresa la sala comune o sociale dove l'uso è normalmente soggetto a una tariffa, e che è dedicata all'uso comune di tutti gli inquilini in modo pacifico, a orari ragionevoli e senza ostacolare l'accesso ai locali o alle strutture. Nessun locatore potrà negare tale diritto”.

Protezione dei contatti tra inquilini

- Gli inquilini sono autorizzati a bussare alle porte di altri inquilini per parlare con loro dei problemi dell'edificio e reclutare quegli inquilini per un'associazione di inquilini o qualsiasi gruppo equivalente.
- Gli inquilini sono anche autorizzati ad affiggere "fogli di iscrizione" o volantini sulla bacheca comune dell'edificio, che riguardino l'organizzazione di attività, e possono anche distribuire informazioni in altro modo, per esempio mettendo dei volantini sotto le porte.
- Un reclamo da parte di un inquilino, locatore, sovrintendente o qualsiasi altra persona su questi tipi di contatti non costituisce una base per l'intervento delle forze dell'ordine.
- I locatori potrebbero lamentarsi della presenza di non inquilini, quali organizzatori o rappresentanti legali degli inquilini, che svolgano attività organizzative su proprietà private. Questo non è illegale. Gli organizzatori o rappresentanti legali degli inquilini sono autorizzati a condurre attività di organizzazione degli inquilini su una proprietà privata, su richiesta di un inquilino residente in quella proprietà. L'inquilino non ha bisogno di accompagnare l'organizzatore o il rappresentante legale attraverso la proprietà e questi non può essere allontanato dalla proprietà.
- Le forze dell'ordine possono ricevere un reclamo per il fatto che gli organizzatori degli inquilini gli chiedono le loro informazioni di contatto o gli fanno domande sul loro appartamento o sull'affitto. Questo è consentito. Gli inquilini non sono tenuti a fornire a tali organizzatori alcuna informazione, tuttavia, gli organizzatori sono autorizzati a chiedere le informazioni che ritengono necessarie per affrontare problemi nell'edificio, che potrebbero riguardare problemi come riparazioni o politiche di determinazione dell'affitto dal parte del proprietario.

Attività di riunione protette

- Le forze dell'ordine, imbattendosi in una riunione di inquilini e organizzatori all'interno di un edificio, non possono disperdere la riunione, a meno che questa non violi i rigidi divieti della legge sulla proprietà immobiliare § 230, come nel caso in cui le attività non siano pacifiche. Disperdere una riunione legale rappresenta una violazione al diritto degli inquilini di organizzarsi. Le forze dell'ordine dovrebbero richiedere di parlare con un intermediario, il rappresentante o l'avvocato degli inquilini per determinare lo scopo della riunione. Se la riunione è stata indetta per discutere gli eventuali problemi degli inquilini, inclusi sfratti, locazioni, affitti, condizioni edilizie o se gli inquilini si rifiutano di pagare per protesta, la riunione è protetta dalla legge sulla proprietà immobiliare § 230 e non deve essere dispersa.
- Le forze dell'ordine possono anche ricevere un reclamo in merito al fatto che una riunione degli inquilini si sta svolgendo nella hall o in un'altra area comune dell'edificio o della proprietà. Le riunioni degli inquilini nelle aree comuni di un edificio o di una proprietà sono consentite dalla legge. Gli oggetti necessari per la riunione come tavolo e sedie possono essere collocati nelle aree comuni per la riunione.
- Le forze dell'ordine possono anche rispondere a un reclamo da parte degli inquilini o organizzatori di inquilini se un locatore o un sovrintendente stanno cercando di interferire o disperdere la loro riunione in violazione della legge sulla proprietà immobiliare § 230. Le forze dell'ordine dovrebbero cercare di informare i locatori e/o i sovrintendenti che le loro azioni possono essere in violazione della legge sulla proprietà immobiliare § 230 e che una riunione pacifica dovrebbe poter continuare senza interruzioni.
- Le forze dell'ordine non dovrebbero prendere decisioni in merito al fatto che una riunione rappresenti un pericolo di incendio o altre determinazioni al di fuori della loro competenza.
- I locatori che usano la forza o tentano in altro modo di disperdere le riunioni legali degli inquilini possono essere in violazione con le leggi penali come condotta disordinata, minaccia, molestie aggravate o aggressione. Le forze dell'ordine dovrebbero usare la loro discrezione nell'applicare queste e altre leggi penali appropriate per preservare la pace quando gli inquilini esercitano i loro diritti ai sensi della legge sulla proprietà immobiliare § 230.

Conclusione

Quando vengono chiamate per disperdere una riunione di inquilini o per rimuovere i trasgressori, le forze dell'ordine vorranno capire bene la legge sulla proprietà immobiliare § 230 e come tale legge protegge gli inquilini e i loro rappresentanti nelle loro riunioni e organizzazioni.

L'Ufficio del Procuratore generale dello Stato di New York è a disposizione per assistere i dipartimenti delle forze dell'ordine locali nello sviluppo di linee guida per i loro agenti riguardo alle riunioni degli inquilini e nell'organizzazione delle attività.