



Molestie verso gli inquilini

Tuteliamo gli inquilini che vivono a New York

Procuratore Generale dello Stato di New York
Letitia James



Cari amici,

Come inquilini, avete il diritto di vivere pacificamente nella vostra abitazione senza essere molestati dal vostro locatore.

Le molestie agli inquilini possono assumere molte forme; dalle minacce, all'interruzione di servizi essenziali quali il riscaldamento o l'acqua calda, al causare danni alla vostra abitazione o appartamento. Se il vostro locatore vi molesta al fine di costringervi a lasciare l'abitazione, o intraprende un atto di ritorsione contro di voi per aver presentato un reclamo o perché avete cercato di far valere i vostri diritti, o per qualche altro motivo; ci sono tutele in atto per impedirlo.

Questa pubblicazione contiene informazioni sui vostri diritti come inquilino, nonché risorse per assistervi in caso di molestie da parte del vostro locatore.

Cordialmente,

Letitia James



Procuratore Generale
dello Stato di New York

Letitia James

Tutele per gli inquilini che subiscono ritorsioni nello Stato di New York

Per i locatori di New York è illegale vendicarsi contro gli inquilini che presentino in buona fede un reclamo contro di loro o a un'agenzia governativa. Tali reclami possono riferirsi a violazioni delle leggi in materia di salute e sicurezza, problemi con l'abitabilità o con la mancata riparazione dei locali, o violazioni dei diritti previsti da un contratto di locazione. Tutti gli inquilini* per legge sono protetti contro questo tipo di ritorsione. Si presume che un locatore intraprenda un atto di ritorsione se:

- Entro un anno dalla data della presentazione del reclamo dell'inquilino, il locatore modifica sostanzialmente i termini del contratto di locazione dell'inquilino. Ciò include: rifiuto di continuare ad affittarti l'abitazione; mancato rinnovo del contratto di locazione dopo la scadenza di tale contratto; o offerta di un nuovo contratto di locazione con un aumento irragionevole del canone.
- Entro un anno dalla presentazione di un reclamo in buona fede, il tuo locatore intenta una causa di sfratto contro di te. Se informi il tribunale di aver presentato tale reclamo entro un anno dal procedimento di sfratto, la legge richiederà al tuo locatore di dimostrare che lo sfratto non sia un atto di ritorsione. Il procedimento di sfratto sarà terminato se il tuo locatore non riesce a dimostrare che lo sfratto non sia dovuto a ritorsione.

**Include tutti gli inquilini tranne quelli che vivono in abitazioni occupate dai locatori con meno di quattro unità.*

I locatori che abbiano intrapreso atti di ritorsione illegale contro gli inquilini sono soggetti a multe e penalità.

Tutele per inquilini con canone di affitto stabilizzato e con canone di affitto controllato

Ai locatori è vietato molestare gli inquilini che vivono in appartamenti a canone controllato o stabilizzato. Ai sensi delle leggi sulla regolamentazione degli affitti dello Stato di New York, per molestia si intende la condotta da parte di un locatore che interferisce direttamente o indirettamente con, o è che interferire con, la privacy, il comfort e il godimento dell'abitazione dell'inquilino.

- Se vivi in un appartamento a canone stabilizzato o a canone controllato, puoi presentare un reclamo a New York State Homes and Community Renewal (HCR) al numero (866) ASK-DHCR ((866) 275-3427) o visitando nyshcr.org.
- Un appartamento è a canone controllato se è stato occupato ininterrottamente da un inquilino dal 1° luglio 1971 e se l'edificio è stato costruito prima del 1° febbraio 1947.
- Nella maggior parte dei casi, il canone di affitto di un appartamento viene stabilizzato se questo si trova in un edificio costruito prima del 1° gennaio 1974 e se l'edificio ha sei o più appartamenti.

Si vedano le pagine 8 e 9 di questa pubblicazione per ulteriori risorse.

Ulteriori tutele per gli inquilini di New York City

Il codice sulla manutenzione degli alloggi di New York City definisce le molestie come atti o omissioni da parte di un locatore che provoca o che vuole indurti a lasciare la tua abitazione o a rinunciare ai tuoi diritti di inquilino.

In base a questa legge un locatore NON può:

-  Usare la forza o minacciare di usare la forza contro un inquilino;
-  Distruggere la proprietà di un inquilino;
-  Fornire consapevolmente informazioni false o fuorvianti sul fatto che un appartamento sia a canone stabilizzato o controllato;
-  Interrompere i servizi essenziali, quali il riscaldamento o l'acqua calda;
-  Non eseguire o ritardare la correzione di condizioni pericolose tra le quali le muffe, la vernice al piombo, oppure polvere e detriti;
-  Certificare falsamente che una condizione pericolosa è stata corretta;
-  Avviare procedimenti giudiziari infondati contro un inquilino.
-  Cambiare la serratura della porta d'ingresso di un inquilino senza dare all'inquilino una nuova chiave;
-  Rifiutarsi di offrire o rinnovare i contratti di locazione agli inquilini per spingerli fuori ai loro appartamenti.
of their unit.

Acquisizioni a New York City

Al tuo locatore è consentito offrirti denaro o beni di valore in cambio dell'abbandono della tua abitazione. Tuttavia, i locatori di New York City devono seguire alcune regole quando offrono un'acquisizione, altrimenti questa pratica legalmente potrebbe essere considerata come molestia.

A New York City, se il tuo locatore ti contatta per un'acquisizione, deve mettere l'offerta per iscritto e l'offerta deve includere:

-  Lo scopo del contatto;
-  Che il contatto sia effettuato da o per conto del tuo locatore;
-  Che hai il diritto di consultare un avvocato per una consulenza legale in merito all'acquisizione;
-  Che puoi rifiutare l'acquisizione e continuare a vivere nella tua abitazione;
-  Che puoi informare il tuo locatore per iscritto che non vuoi essere contattato in merito all'offerta di acquisizione. Dopo aver ricevuto questo avviso, il tuo locatore non può contattarti di nuovo in merito a un'acquisizione per 180 giorni, a meno che tu non dia loro un'autorizzazione scritta o che il tribunale non gli dia il permesso di farlo;
-  Ulteriori informazioni sugli affitti locali;
-  Una dichiarazione in cui si afferma che offrire un'acquisizione potrebbe significare che tu devi trasferirti in un quartiere diverso e che la tua situazione personale (lavoro, storia creditizia) potrebbe influenzare la tua capacità di affittare un altro appartamento.

È considerata molestia se il tuo locatore:

- Non ti fornisce l'offerta di acquisizione per iscritto;
- Ti fornisce l'offerta di acquisizione per iscritto, ma l'offerta non include tutte le informazioni richieste; Ti contatta per un'acquisizione prima della scadenza dei 80 giorni dalla notifica che non desideri essere contattato.

È anche considerata come una molestia se, mentre ti contatta per un'acquisizione, il tuo locatore:

- Ti minaccia o ti intimidisce;
- Usa un linguaggio osceno;
- Ti contatta ripetutamente in una maniera tale da molestarti;
- Ti contatta ad orari insoliti;
- Ti contatta al lavoro per discutere dell'acquisizione senza il tuo previo consenso scritto; oppure
- Fornisce consapevolmente informazioni false o travisa informazioni.

Come far valere i tuoi diritti a New York City

Gli inquilini che vivono a New York City, i quali credono di essere stati molestati dal loro locatore (comprese le offerte di acquisizione illegale) possono presentare una causa per molestie presso il New York City Housing Court. Questo è comunemente noto come un "procedimento HP."

Come presentare un procedimento HP:

1. Vai al tribunale civile del tuo distretto e presentati allo sportello del l'impiegato responsabile della HP della parte abitativa. L'impiegato ti fornirà i moduli necessari per avviare un procedimento HP, incluso un "Ordine per dimostrare la causa per determinare la correzione della violazione e per un accertamento di molestie e per un ordine restrittivo.

> Quando compili questo modulo, assicurati di elencare tutti gli atti di molestia da parte del locatore. Richiedi pagine aggiuntive se necessario. Puoi anche includere informazioni sulle riparazioni necessarie nel tuo appartamento.

> Visita: nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml per trovare il tribunale nella tua contea.

2. Per avviare il procedimento HP, è necessario pagare una tassa. Se non hai abbastanza soldi per coprire questo costo, puoi chiedere all'impiegato di compilare un modulo di richiesta per essere esonerato dal pagamento della tassa.

> Il modulo per questa richiesta si trova anche qui:

nycourts.gov/courts/nyc/housing/forms/PoorPersonsRelief.pdf

3. L'impiegato ti manderà da un giudice che ti darà istruzioni su come servire i documenti del tribunale al tuo locatore (assicurati di avere con te l'indirizzo del tuo locatore).

> Il giudice ti darà anche una data per l'udienza.

> È importante che tu non perda questa udienza e che quando vai al tribunale, porti con te tutte le prove delle molestie, compresi i testimoni.

4. Se il giudice determina che il tuo locatore ha perpetrato delle molestie, questi può ordinare al tuo locatore di smettere di molestarti e può infliggergli una sanzione civile dai \$ 1.000 ai \$ 10.000. Se il tuo locatore fosse stato precedentemente accusato per averti molestato negli ultimi cinque anni, il tuo locatore potrebbe essere punito con sanzioni civili a partire da \$ 2.000.



> **ATTENZIONE:** Se il giudice determina che il tuo caso è frivolo, il tuo locatore può richiedere al giudice di farti pagare le spese per i rappresentanti legali.

Ulteriori informazioni, incluso un video sul processo Del procedimento HP, sono disponibili a all'indirizzo nycourts.gov/courts/nyc/housing/startinghp.shtml

Risorse per tutti i newyorkesi

Per aiuto nella ricerca di un avvocato

- Potresti avere diritto all'assistenza legale gratuita. Per vedere se sei idoneo, visita lawhelpny.org.
- Coloro che non possono beneficiare dell'assistenza gratuita possono trovare referenze attraverso il loro ordine degli avvocati locale. Visita la pagina delle referenze circa gli avvocati dell'ordine degli avvocati dello Stato di New York all'indirizzo nysba.org/lawyerreferral/please o sul sito Web dell'ordine degli avvocati della tua contea.

Ulteriori Risorse

- Per ulteriori risorse relative ai problemi con i locatori e all'assistenza. In caso di sfratto, gli inquilini possono anche visitare nyhousingsearch.gov/resources.html.

Risorse per New York City

Ulteriori risorse sono disponibili per gli inquilini che vivono a New York City:

Unità contro le molestie agli inquilini per la conservazione e lo sviluppo degli alloggi di New York City

Unità accetta segnalazioni di molestie da parte di inquilini

Chiama il 311

Ufficio del rappresentante dei diritti degli inquilini (OTA) del Dipartimento degli edifici di New York City

L'OTA indaga sui reclami relativi alla costruzione degli edifici e fornisce raccomandazioni per emettere ordini di arresto dei lavori al fine di proteggere i residenti.

(212) 393- 2949

La legge sull'accesso universale ai servizi legali della città di New York fornisce assistenza legale gratuita agli inquilini idonei per i casi relativi agli alloggi. Per ulteriori informazioni sui criteri di ammissibilità, gli inquilini possono chiamare il 311 e richiedere i servizi legali di HRA.

Ulteriori informazioni, incluso un elenco di fornitori di servizi legali a New York City, sono disponibili all'indirizzo

www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page.



Procuratore Generale dello Stato di New York

Letitia James

ag.ny.gov