

HUD ORGANIZATION

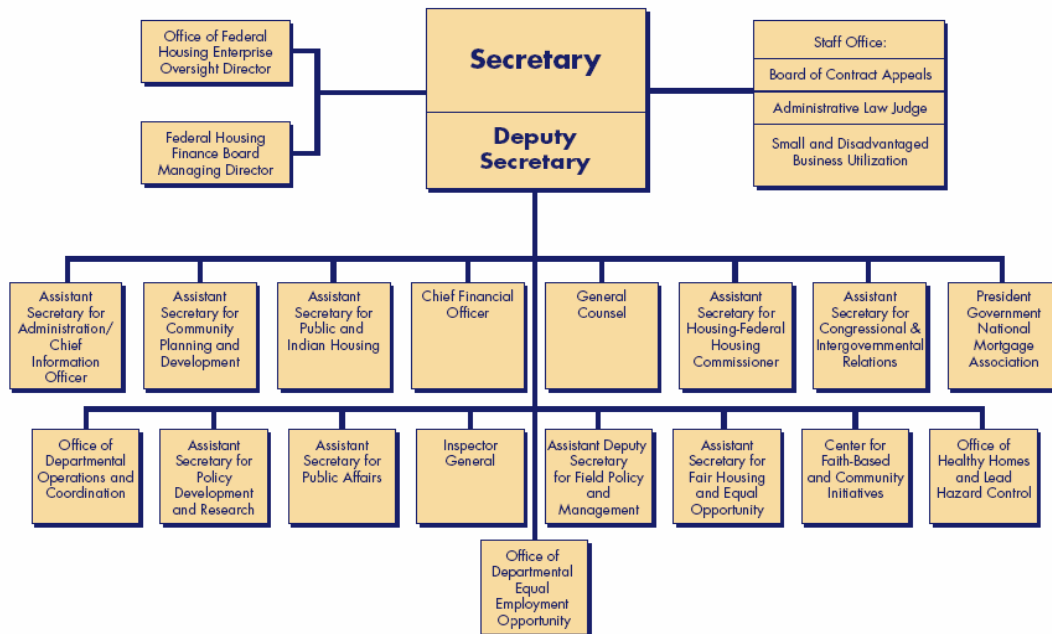


Fig. 1: Organizzazione del Dipartimento HUD (HUD, 2004a)

Negli ultimi tre decenni le giurisdizioni statali e locali hanno assunto, riguardo alle politiche sulla casa, responsabilità via via crescenti, a causa dell'enfasi posta dai governi federali più recenti sui vantaggi derivanti da un approccio di tipo decentralizzato (Colton, 2003).

La *Federal Housing Administration* (FHA) attualmente fornisce assicurazione governativa sui prestiti concessi da istituti di credito ritenuti idonei dalla FHA stessa in tutto il territorio degli Stati Uniti, tutelandoli da eventuali fallimenti dei mutuatari. È l'ente assicuratore di prestiti più grande del mondo e, dal momento della sua costituzione (1934), ha aiutato, con la sua opera, la creazione di 5,4 milioni di abitazioni.

La FHA realizza i suoi programmi attraverso l'utilizzo di quattro fondi, sostenuti dai proventi delle commissioni e dei premi pagati dagli assicurati: il *Mutual Mortgage Insurance Fund*, il *General Insurance Fund*, lo *Special Risk Insurance Fund* e il *Cooperative Management Housing Insurance Fund*.

Le *Public housing authorities*⁵ sono entità

⁵ Ad esse, sovente, ci si riferisce anche come *Local housing authorities* o *Public housing agencies*.

pubbliche create dai governi locali secondo la legislazione statale, per implementare il programma federale di *public housing*, iniziato nel 1937.

I membri di una *housing authority* sono funzionari pubblici. Quando una PHA viene creata, tramite una legge apposita, il legislatore può determinare le qualifiche che i membri della stessa dovranno possedere, provvedere per la loro nomina o elezione, definire i loro compiti, fissare i termini del loro mandato e le procedure per la loro rimozione. In seguito può anche cambiare i loro doveri, abbreviare o allungare i termini del loro servizio o abolire l'*authority* stessa, se questo provvedimento viene preso nell'interesse pubblico (Zakolski, 1999).

La PHA e la giurisdizione devono stipulare un *Cooperation agreement*, accordo secondo il quale il governo locale rinuncia alle normali tasse sugli immobili, ma richiede all'*authority* di effettuare un pagamento (detto *PILOT*) pari al 10% dei canoni di locazione ricevuti in un anno (42 U.S.C.A⁶ § 1437d(d)), inferiore all'ammontare che la PHA pagherebbe per le

⁶ United States Code Annotated, Thomson West, 2003.