

Crisi dei mutui e nuove geografie urbane: il caso Newark

Rosie Jayde Uyola*

Alvornia Davis era impaziente di avviare i lavori di ristrutturazione tanto necessari alla sua vecchia casa plurifamiliare. Nel 1978 aveva ereditato la proprietà che era stata della sua famiglia per oltre sessant'anni. Lei e suo marito Lamar, entrambi sulla settantina e ora in pensione, avevano cresciuto i loro figli, la loro figlioccia e il bambino della loro figlioccia in quella casa; era l'unica casa che avessero mai posseduto. "Abbiamo avuto seri problemi ad affittare ultimamente", aveva spiegato la signora Davis. "Sa, nessuno vuole prendere in affitto una casa che casca a pezzi". Il giovane impresario che era apparso alla loro porta una domenica mattina sembrava la risposta alle loro preghiere. "Mi scusi signora", esordì, "stavo passando di qui e ho notato che la sua casa ha bisogno di manutenzione, a giudicare dall'inclinazione di quel tetto e tutto il resto. Sono un appaltatore e posso aiutarvi a metterla a posto. E non preoccupatevi del costo: c'è un finanziamento disponibile".¹

Affacciata sulla Lehigh Avenue, la spaziosa casa a tre piani dei Davis fa parte del gruppo di vecchie case fatiscenti nella parte storica di Weequahic, nel South Ward di Newark. Desiderosa di salvare la propria casa e di attrarre nuovi inquilini, Alvornia chiese un prestito a rate variabili per la ristrutturazione. In meno di sei mesi, il tasso dei mutui *subprime* salì a numeri a due cifre, portandosi più in linea con i tassi di interesse sulle carte di credito che con un prestito per la casa. Dopo le prime rate promozionali a tassi contenuti, che avevano lo scopo di attirare clienti, i Davis, come molti altri americani, videro le loro rate mensili raddoppiare dal giorno alla notte. In breve tempo arrivarono a pagare più di tremila dollari al mese. Alvornia e Lamar, che già faticavano a far quadrare i conti con un reddito fisso costituito dai sussidi sociali e dalla pensione statale, non furono in grado di far fronte alle spese. Dopo qualche ritardo e alcuni mancati pagamenti, i Davis si trovarono davanti al pignoramento e alla perdita della loro abitazione.

La coppia impacchettò i propri averi ed era in attesa che lo sceriffo mettesse i sigilli alla porta quando un amico li invitò a un evento di solidarietà sponsorizzato dalla Newark Essex Foreclosure Taskforce. Fondata dal sindaco Cory Booker e dalla Essex County nel 2007, la Taskforce è frutto di un impegno collaborativo di *stakeholders* locali volto ad affrontare l'impatto del pignoramento ipotecario su proprietari e affittuari.² L'interesse primario della Taskforce è sostenere il valore della proprietà e la stabilità del quartiere fornendo risorse legali, consulenza sui pignoramenti e corsi sui diritti degli inquilini. I suoi membri si incontrano mensilmente per discutere di novità legislative relative ai pignoramenti, di strategie di difesa,

della possibilità di mitigare le perdite e dell'impatto sul quartiere. La Taskforce coordina anche incontri tra i proprietari inadempienti o pignorati e i rappresentanti di banche, in modo che i primi possano ricevere informazioni sui loro prestiti e sulle possibili soluzioni per mantenere la propria casa.

I membri della Taskforce presero in carico il caso dei Davis, e i risultati furono immediati. I funzionari cittadini contattarono i responsabili della compagnia di prestiti che aveva concesso il mutuo alla coppia e rinegoziarono la rata mensile portandola a una somma gestibile. L'Episcopal Community Development, un'organizzazione locale di sviluppo, contattò un team di esperti di ristrutturazioni per eseguire i lavori. I Davis, insieme a centinaia di altre famiglie di Newark, frequentarono incontri di assistenza sul credito e sul budget per evitare di diventare inadempienti, riportarsi in pari con i pagamenti dei mutui e mantenere il possesso della proprietà.

Le sfide affrontate dai Davis riflettono le esperienze di migliaia di cittadini americani. I mutui *subprime* e i pignoramenti sono concentrati in maniera sproporzionata fra le famiglie della classe lavoratrice e le comunità di colore. I proprietari di casa a Newark, o quei proprietari provenienti da comunità che storicamente non hanno avuto accesso ai prestiti finanziari, erano vulnerabili alle massicce campagne pubblicitarie dei mutui *subprime* ad alto rischio e dei prestiti a tassi predatori. Dopo essere state a lungo escluse dall'accesso al credito, le comunità urbane della Essex County sono state inondate di prestiti fondati su *subprime* ad alto rischio. I pignoramenti hanno presto determinato la riammissione al credito in quartieri a maggioranza di neri e *latinos* a basso reddito, nei quali i residenti non avevano mai avuto accesso ad altre forme di finanziamento. Tuttavia, i prestiti *subprime* hanno finito con l'erosione del patrimonio delle comunità a basso reddito o marginalizzate per motivi etnici, creando instabilità per i singoli individui, le loro famiglie e le intere municipalità.

Decenni dopo la dichiarazione di guerra alla povertà del presidente Lyndon B. Johnson, l'ideologia degli indicatori finanziari statunitensi, fondata sul rischio del libero mercato, ha alimentato i prestiti *subprime* e tolto la casa a milioni di americani. Comprendendo che molti individui e famiglie, sia proprietari che affittuari, si trovavano costretti a lasciare le proprie case per via della crisi causata dai pignoramenti, molte città hanno risposto creando gruppi d'azione per attenuare l'impatto dei pignoramenti stessi sui residenti, attraverso strategie di prevenzione, di intervento e di stabilizzazione.

Questo saggio esplora la crescita dei pignoramenti nelle comunità urbane legata alla crisi del mercato dei mutui *subprime* usando Newark, New Jersey, come *case study*. Esaminando il pignoramento come un processo, più che come un evento, si mostrerà come solo uno sforzo congiunto di ricercatori, funzionari governativi, associazioni no-profit e professionisti di settore possa fornire elementi utili e strategie efficaci, mediante la creazione e il mantenimento della comunicazione costante tra tutti i soggetti coinvolti. Usando la crisi finanziaria come chiave di accesso a questa indagine, inoltre, ci si focalizzerà sulla complessa relazione fra geografia urbana, sistema dei prestiti *subprime* e circuiti di capitale transnazionale sviluppati dalle grandi *corporation*. Comprendere l'impatto della crisi dei mutui è

importante poiché il possesso di una casa è stato un mezzo chiave per la creazione del benessere economico, del miglioramento del livello di istruzione e di ascesa sociale negli Stati Uniti a partire dal secondo dopoguerra.

La crisi dei mutui

La crisi dei pignoramenti del 2005-2008 ha privato della casa milioni di cittadini degli Stati Uniti, lasciando interi quartieri di case vuote, con porte e finestre sprangate, gettiti fiscali in picchiata per le municipalità, un aggravio sui servizi sociali e sulle scuole e una diminuzione del valore delle proprietà circostanti. Ribattezzata “la tempesta perfetta” dalla studiosa Kathe Newman, la recente crisi dei mutui negli Stati Uniti è il risultato di pratiche commerciali predatorie dell’industria dei mutui *subprime*, della sistematica deregolamentazione dei mercati finanziari e dell’aggressiva propaganda sulla proprietà come cardine della politica abitativa nazionale.³

Esaltata come mezzo filantropico di ascesa sociale o attaccata come sfruttamento predatorio, l’industria dei mutui ha determinato una mercificazione del settore immobiliare, legando il mercato nazionale e transnazionale dei capitali alle comunità urbane di colore. La deregolamentazione del mercato dei prestiti, inoltre, ha incoraggiato l’usura come innovazione finanziaria. Negli ultimi vent’anni, l’industria dei mutui ha prosperato nell’ombra attraverso pratiche di prestiti senza scrupoli e un *rating* di credito ingannevole. In termini economici, fintanto che il consumatore prendeva a prestito e le banche concedevano capitale, il sistema finanziario statunitense riusciva a mantenere uno stato di equilibrio fra domanda e offerta. Casi documentati di discriminazione razziale e di prestiti predatori, concentrati in misura spropositata in comunità a basso reddito, sono stati liquidati come mere anomalie in un sistema di accesso al capitale altrimenti filantropico e democratico.

Il mercato senza regole dei *subprime* ha creato delle geografie impari del debito, della povertà e della precarietà, sovrapposte a scenari preesistenti di segregazione e di discriminazione razziale in centri urbani come Newark, New Jersey.⁴ Nel momento in cui il boom dei prestiti ha raggiunto il suo apice e ha cominciato a sgretolarsi, fra il 2004 e il 2006, la percentuale di americani di colore spinti a prestiti ad alto rischio è cresciuta dal 37 al 54 per cento, e la quota di *latinos* è quasi raddoppiata, dal 25 al 46 per cento.⁵ La natura predatoria del mercato dei mutui è duplice: le minoranze hanno il doppio delle possibilità rispetto ai bianchi non ispanici di condizione simile di essere scelti per mutui *subprime*, e il tipico contraente di un mutuo *subprime* non è chi compra una casa, ma chi chiede un rifinanziamento nel tentativo di rientrare da un debito. Ai contraenti di tale prestito venivano richiesti interessi a due cifre (il 24 per cento o più).

Per oltre un decennio prima che la bolla speculativa esplodesse, gli attivisti e i rappresentanti delle famiglie e delle comunità di colore a basso reddito avevano documentato l’esistenza di pratiche commerciali predatorie, e tuttavia legali, e richiesto una regolamentazione di questo sistema. Penali per i pagamenti anticipati, penali sugli interessi delle rate, premi (in termini di rendimento) al rischio, mutui con tassi di interesse modulabile o ultramodulabile, maxi rate, rate iniziali più

basse, e lo strumento di prestito ad altissimo profitto chiamato NINJA (che non richiedeva né verifica di impiego, né garanzia di proprietà, né accertamenti sul merito creditizio), sono solo alcune delle pratiche che avevano preso di mira le minoranze razziali, logorandone le comunità.⁶

Il sogno americano

Da sempre gli americani hanno celebrato il possesso della casa come la strada principale verso il benessere. La possibilità di acquistare una villetta monofamiliare è centrale nell'idea di una vita di successo e stabile, e funziona come rito di passaggio da cui sono stati esclusi storicamente individui a basso reddito e minoranze.

La fiducia verso il mercato immobiliare è stata creata attraverso politiche federali sovente guidate da una legislazione bipartisan. È stato detto che l'acquisto di una casa migliorasse i livelli di salute sociale, psicologica, emotiva e finanziaria. Sulla base di queste affermazioni sui benefici individuali e sociali derivati dal possesso della casa, nel 1995 l'amministrazione Clinton ha creato nuovi incentivi e sussidi per aumentare il numero dei proprietari di immobili. L'introduzione della National Homeownership Strategy (1995) promuoveva il possesso della casa quale strategia per il rafforzamento delle famiglie, delle comunità, della cittadinanza, e persino come incentivo per il mantenimento e il miglioramento degli spazi pubblici.

In maniera analoga, il presidente George W. Bush ha fatto della proprietà della casa un pilastro del suo programma di politica interna, attraverso l'American Dream Down Payment Initiative (2003), che ha cercato con forza di far crescere il numero di proprietari di casa fra le famiglie a basso reddito, riducendo gli anticipi richiesti per i mutui, promuovendo la costruzione di case monofamiliari attraverso sgravi fiscali per i costruttori, e dando impulso al settore privato in uno sforzo concertato a livello nazionale. Subito dopo, l'amministrazione Obama ha varato lo American Recovery and Reinvestment Act del 2009, che ha esteso gli sgravi fiscali di ottomila dollari a chi comprava una casa per la prima volta, e a seimilacinquecento dollari per coloro che avevano già comprato casa. Quando la percentuale dei proprietari di casa ha raggiunto il picco del 69 per cento, il dato è stato celebrato come un momento di democratizzazione del sogno americano per molti cittadini in precedenza esclusi dall'accesso alla forma più comune di capitale.

Razza, classe e proprietà immobiliare

Pochi luoghi rappresentano l'ascesa, la caduta e la rinascita delle città americane come Newark. Agli inizi del ventesimo secolo, la città era un centro frenetico dell'industria e un *patchwork* di comunità multiethniche di lavoratori. Dopo il trauma degli anni Sessanta, Newark non solo ha incarnato le trasformazioni della crisi urbana nelle città industriali americane, ma è diventata anche uno dei peggiori scenari di disinvestimento, pianificazione catastrofica e abbandono.

La parabola di Newark, da epicentro della manifattura mezzo secolo fa a *case study* sulla crisi urbana nei tardi anni Sessanta, riflette quella di molte altre città in-

dustriali degli USA. I tassi di povertà fra gli afroamericani in città post-industriali come Newark, il South e West Side di Chicago, Detroit, Cleveland, Pittsburg, Saint Louis, Camden e Baltimora oscillano fra il 25 e il 45 per cento.⁷ I residenti di queste città hanno dovuto combattere, dall'inizio del secondo dopoguerra, contro le disastrose perdite di posti di lavoro in ambito manifatturiero e contro l'emergere dell'industria dei servizi, dai salari bassissimi. Nel 1950, il 35 per cento della popolazione non bianca e il 57 per cento dei capifamiglia bianchi possedeva una casa. Negli anni Novanta, la percentuale di afroamericani che possedeva una casa era inferiore a quella dei bianchi nel 1920.⁸ Inoltre, le case di proprietà dei neri valgono in media poco più di metà delle case possedute dai bianchi, e il valore delle prime, ma non quello delle seconde, sta ora scendendo.⁹ A distanza di cinquant'anni, quindi, il divario della disuguaglianza razziale non è cambiato molto, anzi, per molti versi è aumentato. Nel 2011, il reddito medio di una famiglia afroamericana era circa il 59 per cento di quello medio di una famiglia bianca, con un lieve incremento rispetto al 55 per cento del 1967, secondo i dati del censimento analizzati dal Pew Research Center. Ma se consideriamo la ricchezza – in altre parole, tutto ciò che una famiglia possiede, inclusa la casa, i risparmi per la pensione e le eredità – il divario è cresciuto. Il Pew Research Center ha scoperto che una famiglia afroamericana possedeva circa il 7 per cento della controparte bianca nel 2011, più basso rispetto al 9 per cento del 1984.

Buona parte di questa disuguaglianza può essere ricondotta agli incentivi distorti per frode e abuso, che hanno minato i programmi di assicurazione sui mutui della Federal Housing Administration (FHA) negli anni Cinquanta e Sessanta. Newark, come molte altre enclaves urbane nere, è stata lo scenario di uno sfruttamento economico diffuso e sistemico, esacerbato dalla pratica della FHA di escludere dal prestito soprattutto i quartieri neri, che ha comportato di fatto la scomparsa delle assicurazioni sui mutui al loro interno. Ai neri americani fu impedito di ottenere un prestito per il mutuo che coprisse l'intero ammontare, così che furono costretti a comprare *a contratto* attraverso un sistema di acquisto rateale. Nelle condizioni e nei termini di molti di questi contratti, il venditore ha il diritto di rientrare in possesso della proprietà pignorando il compratore per una singola rata non pagata.¹⁰ La vendita dei contratti attrasse speculatori senza scrupoli che richiedevano prezzi scandalosamente gonfiati per proprietà che spesso portavano a rate non saldate, conseguenti sfratti e rimessa in vendita degli immobili per profitti aggiuntivi.

Nati nei primi anni Novanta, i mutui *subprime* hanno aumentato enormemente la loro presenza sul mercato dei mutui grazie ai progressi tecnologici e alla cartolarizzazione. Rendendo il credito disponibile a mercati fino ad allora non toccati, il sistema dei *subprime* è entrato in una fase di prosperità e crescita senza regole. Un nuovo fronte di credito stratificato, in apparenza onnipotente, è penetrato in aree cittadine tradizionalmente escluse dal prestito, e ha trasformato in merce il mercato immobiliare. Le comunità a basso reddito e le minoranze si sono rivelate così altamente vantaggiose per i broker, i mutuanti e gli investitori, soprattutto quando i proprietari non riuscivano a sostenere le spese: il rifinanziamento generava nuove commissioni di collocamento che gravavano sul valore della casa e le vendite forzate proteggevano gli investitori dalle perdite.

La crisi dei mutui *subprime* è la più recente incarnazione della vendita dei contratti, che va a impoverire coloro i quali non hanno un accesso equo al credito. Insieme al più antico regime draconiano di esclusione di specifiche aree urbane dal credito, gli anni Novanta hanno introdotto una nuova modalità di accesso al credito molto redditizia, che ha reso il credito ampiamente accessibile a fasce precedentemente escluse, ma a condizioni largamente inique. Il *greenlining*, vale a dire la concessione di credito legata a specifiche aree urbane (a volte chiamato anche inversione del *redlining*) è strettamente legato a fattori di segregazione razziale, economica e spaziale. L'afflusso di credito disponibile per comunità su cui si era precedentemente disinvestito ha preso una piega crudelmente ironica. Per generazioni, i sostenitori della proprietà immobiliare avevano combattuto per aumentare l'accesso al capitale per i residenti con un reddito basso. Alla vigilia del ventunesimo secolo, si è verificata una convergenza preoccupante tra crescita macroeconomica, deregolamentazione dei mercati finanziari americani e promozione della proprietà immobiliare come politica abitativa su scala nazionale, con il risultato che le comunità a basso reddito o marginalizzate per motivi etnici sono state inondate di prestiti ad alto rischio e dai costi elevati. Questo capovolgimento nel profilo del credito è la causa di nuove geografie del debito, povertà e sottrazione di proprietà, che si sono innestate su uno scenario già esistente di segregazione economica e razziale.

Il caso Newark

Newark è diventata un obiettivo privilegiato per mutui *subprime* e per le pratiche creditizie predatorie nei primi anni del ventunesimo secolo. Al crollo del mercato immobiliare nel 2007, la città vide le rate dei mutui schizzare alle stelle. Decenni di discriminazione razziale nel mercato immobiliare e creditizio avevano reso vulnerabili allo sfruttamento quei residenti di Newark ai quali era stato sempre negato l'accesso al credito tradizionale.

Nel 2002, la combinazione di politica monetaria liberista della Federal Reserve, piani di remunerazione che incoraggiarono i responsabili di banche a correre grandi rischi alla ricerca di profitti sul breve periodo, e la decisione del Congresso di legalizzare gli scambi di derivati su mercati OTC – non regolamentati – ha creato la possibilità di scambi monetarizzati fra comunità locali e mercati globali. I creditori iniziarono a raggruppare mutui all'interno di strumenti finanziari per investitori, e comunità del tutto impreparate si videro proporre in modo aggressivo mutui che non erano legati alla possibilità dei contraenti di restituire il denaro – o che erano slegati persino dal valore della proprietà. Chi acquistava la casa per la prima volta, immigrati per cui l'inglese non era la prima lingua, famiglie nere e *latinas*, donne a capo di nuclei familiari, anziani, tutti divennero il bersaglio delle politiche commerciali dei mutui *subprime*. Molti contraenti di mutui *subprime* avevano le carte in regola per prestiti sul mercato primario dei mutui, ma i broker porta a porta e gli appaltatori di servizi di ristrutturazione offrivano solo rate variabili o mutui atipici, spesso con indici gonfiati, tassi d'interesse a due cifre, penali per estinzioni anticipate e per rate anticipate.

Attraverso campagne d'informazione all'interno della comunità, i membri della Newark Essex Foreclosure Taskforce sono venuti a conoscenza di vicende strazianti di anziani che avevano perso le loro case nonostante avessero ripagato il mutuo, perché erano stati convinti a rifinanziarlo. Alcuni prestiti si rivelarono casi di frodi vere e proprie, in cui i creditori cambiavano i termini del contratto dopo che i documenti erano stati firmati. Ci furono anche casi in cui gli acquirenti contraevano mutui che sapevano con tutta probabilità di non poter sostenere, ma come molti americani vedevano nel possesso di una casa l'unica strada verso il benessere e la stabilità.

Più di un quarto dei mutui *subprime* sottoscritti a Newark fra il 2005 e il 2007 si trasformarono in pignoramenti entro gli ultimi tre mesi del 2008.¹¹ L'impatto di questi pignoramenti deve essere letto nel contesto del mercato immobiliare di Newark, dove pochi residenti sono proprietari e dove molti degli edifici interessati sono alloggi multifamiliari. I pignoramenti hanno avuto un effetto devastante sugli inquilini. La magnitudo di questo effetto è sovente sottorappresentata nelle documentazioni del tribunale, negli archivi legali dello stato e nelle liste di aste di immobili, che includono solo le informazioni sui proprietari, e non sugli inquilini. In città come Newark, il proprietario di solito non è l'investitore di una società immobiliare, ma un membro della comunità che possiede una o due case in più rispetto alla sua abitazione principale. Quando il mercato immobiliare peggiora, i piccoli proprietari non sono più capaci di mantenere la loro proprietà, pagare le tasse o le utenze, o approntare gli interventi di manutenzione necessari.

Sebbene i pignoramenti non possano essere citati come causa degli sfratti in New Jersey, molti residenti hanno abbandonato le proprie case dopo aver ricevuto lettere dagli istituti finanziari, lasciandole vuote, con porte e finestre sbarrate. L'allontanamento degli inquilini in genere avviene quando il proprietario abbandona la proprietà e gli inquilini si trovano a vivere in alloggi senza utenze né servizi di manutenzione, oppure quando gli inquilini decidono di non voler vivere nell'incertezza del pignoramento della proprietà. In alcuni quartieri è stata abbandonata più della metà delle case di interi isolati. Spesso queste case vengono saccheggiate e private degli impianti, diventando così un problema di sicurezza pubblica; attraggono *squatters* o attività di gang, e sono talvolta soggette a incendi ed esplosioni di gas. I timori per la sicurezza hanno un forte impatto sulle famiglie che vivono ancora nell'isolato, e non di rado spingono anche queste ultime ad abbandonare le proprie abitazioni. Di conseguenza, molti quartieri urbani di Newark che avevano vissuto una crescita economica negli ultimi decenni sono andati in rovina.

La Newark Essex Foreclosure Taskforce

Oggi Newark è avviata verso un nuovo risveglio. Nel tentativo di riqualificare l'area metropolitana migliorando il lungofiume, è stata aperta nell'agosto del 2013 una passeggiata per accogliere i residenti e i visitatori del Riverfront Park, lungo il fiume Passaic. Oltre a ciò, la strategia di riqualificazione include più di tre miglia di strada pedonale, un lungofiume per pedoni e biciclette che si estende fino al *downtown* e alle aree residenziali nel distretto di Ironbound. Anche lo sviluppo

commerciale e multifamiliare è in crescita. Nel 2012, il New Jersey aveva progetti in via di realizzazione per un totale di circa mille chilometri quadrati. Di questa cifra, Newark aveva progetti per circa 356 chilometri quadrati – il 35,3 per cento dello sviluppo edilizio totale dell'intero stato, secondo i dati forniti dal New Jersey Department of Community Affairs.¹² La Newark Housing Authority ha aumentato la produzione di edilizia convenzionata con la costruzione di milleseicento nuove unità nei confini urbani. Eppure, la città continua a combattere contro gli sfratti. A sole otto miglia da New York, Newark nel 2007 aveva una percentuale di pignoramenti doppia rispetto all'intera area metropolitana di New York. Fra il 2005 e il 2008, circa il 6 per cento di tutte le case era pignorato.¹³ Per quanto riguarda i dati del 2008, più di due miliardi di valore di proprietà ipotecata e di imponibile sono stati persi a causa dei contratti *subprime* stipulati fra il 2005 e il 2006 a Newark e nei sobborghi urbani circostanti (secondo i dati del Center for Responsible Lending).¹⁴ Quando sembrava che la situazione non potesse peggiorare ulteriormente, le pratiche di pignoramento nel New Jersey sono aumentate del 31,6 per cento nei primi sei mesi del 2009, rispetto alla prima metà del 2008 (RealtyTrac).¹⁵

La città di Newark ci permette di comprendere meglio le dinamiche innestate dai mutui *subprime* e le conseguenze della politica finanziaria nazionale sui residenti delle aree urbane. Come i Davis, molti abitanti di Newark non volevano rifinanziare le loro case. Gli appaltatori delle ristrutturazioni avevano offerto loro un finanziamento diretto, spesso prima di fornire un preventivo per i lavori. Contrariamente alla rappresentazione data dai media dei contraenti *latinos* o neri come irresponsabili o ignoranti, quasi tutti i residenti che si erano rivolti alla Newark Essex Foreclosure Taskforce per un aiuto erano competenti su questioni finanziarie. Ma, come i proprietari di case in altre città fino ad allora escluse dall'accesso al credito, non avevano alternative. Dopo che migliaia di abitanti di Newark hanno perso le loro case a causa dei pignoramenti, gli *stakeholders* della città si sono riuniti in uno sforzo comune su base locale.

La Taskforce venne formata nel 2007, durante il mandato del sindaco Cory Booker, in risposta alla richiesta all'appello di Michael Meyer, direttore della divisione cittadina di Housing and Real Estate del dipartimento per lo Sviluppo Economico. Meyer aveva chiesto proposte agli *stakeholders* dell'area di Newark su come gestire al meglio i pignoramenti. Annunciando il lancio della Taskforce, Meyer spiegò: "Nella sola Newark, fino ad ora, circa millequattrocento su ventimila abitazioni multifamiliari a disposizione in città erano in via di pignoramento e non c'era un piano generale regionale per contrastare il fenomeno".¹⁶ La Taskforce è al momento composta dai rappresentanti di più di quaranta società locali, da gruppi che forniscono assistenza di *counseling* e di servizio legale non profit sulla casa, da funzionari del governo e dello sviluppo locale, e da organizzazioni per la tutela ai cittadini.

Tutti i componenti della Taskforce hanno lavorato affrontando ciascuno un aspetto del problema dei pignoramenti. Oggi si scambiano risorse e informazioni al fine di fare fronte comune contro la crisi. Dal suo inizio nel 2007, la Taskforce ha lavorato in diverse direzioni, dal *counseling* rivolto agli acquirenti di case alla prevenzione sui pignoramenti, e ha aiutato i residenti attraverso un approccio combi-

nato di *policy* e di sostegno diretto. I suoi membri partecipano a programmi attivi nella comunità per sostenere i diritti dei cittadini, fornire risorse legali a famiglie sfrattate e formare consulenti del settore immobiliare tra i fornitori di servizi locali e le organizzazioni non profit. L'efficacia della Taskforce sta nel suo impegno a vedere la crisi dei pignoramenti come un problema dell'intera area. Attraverso una collaborazione interregionale, le risposte urbane e suburbane ai pignoramenti costituiscono un'opportunità di rafforzamento sia del valore della proprietà, sia del suo rendimento.

Lo stato ha facilitato il dilagare della finanzializzazione e della conversione in beni di consumo delle proprietà. La crisi finanziaria globale non è stata causata da sprovveduti contraenti di mutui, ma è stata una conseguenza del sistema dei mutui nel suo complesso, in una fase di ridefinizione complessiva dell'economia post-industriale. Le amministrazioni cittadine e gli attivisti delle comunità, come i membri della Newark Essex Foreclosure Taskforce, stanno combattendo con risorse limitate le difficoltà sociali ed economiche causate dai pignoramenti, e tuttavia il loro lavoro non può sostituire un cambiamento delle regole a livello federale.

NOTE

* Rosie Uyola è regista, attivista politica e studiosa di Digital Humanities e American Studies. Al momento svolge attività di ricerca presso lo Institute of Ethnicity, Culture and Modern Experience della Rutgers University. La traduzione è di Cinzia Schiavini.

1 Dagli appunti delle interviste dell'autrice.

2 Gli *stakeholders* sono tutti i soggetti aventi un interesse connesso a una certa attività economica, per esempio i residenti di una certa area su cui ricadono gli effetti di un mutamento delle condizioni socio-economiche (NdT).

3 Kathe Newman, *Post-Industrial Widgets: Capital Flows and the Production of the Urban*, "International Journal of Urban and Regional Research", 33, 2 (2009), pp. 314-31.

4 Si veda Kathy Engel e Patricia McCoy, *A Tale of Three Markets: The Law and Economics of Predatory Lending*, "Texas Law Review", 80, 6 (2002), pp. 1255-381; Jeff Crump et al., *Cities Destroyed (Again) for Cash: Forum on the U.S. Foreclosure Crisis*, "Urban Geography", 29, 8 (2008), pp. 745-84.

5 Elvin K. Wyly, Markus Moos, Holly Foxcroft, e Emmanuel Kabahizi, *Subprime Mortgage Segmentation in the American Urban System*, "Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie", 99, 1 (2008), pp. 3-23.

6 Steven Pearlstein, *No Money Down Falls Flat*, "Washington Post", 14 marzo 2007; Elizabeth Renuart, *An Overview of the Predatory Lending Process*, "Housing Policy Debate", 15, 3 (2004), pp. 467-502; Wyly, *Subprime Mortgage*, cit.

7 Si veda Thomas J. Sugrue, *The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit*, Princeton University Press, Princeton 2005, e *Sweet Land of Liberty: The Forgotten Struggle for Civil Rights in the North*, Random House, New York 2008.

8 U.S. Bureau of the Census, *S0501 Selected Social Characteristics of the Native-Born and Foreign Born Populations [Data], 2010 American Community Survey 5-Year Estimates* (Washington, DC).

9 Jennifer I. Hochschild, *Facing Up to the American Dream: Race, Class and the Soul of the Nation*, Princeton University Press, Princeton 1996.

10 Beryl Satter, *Family Properties: Race, Real Estate, and the Exploitation of Black Urban America*, Metropolitan Books, New York 2010.

11 Per un'analisi approfondita dei dati, si veda la presentazione di *Home Mortgage Foreclosure Essex County New Jersey* (2008), del Community Development Studio Edward J. Blaustein School of Planning and Public Policy Rutgers University. Disponibile al sito: <http://policy.rutgers.edu/academics/projects/studios/essex08.pdf>.

12 Secondo Politifact e lo "Star Ledger", in termini di metri quadri, Newark pesa per il 35 per cento – poco più di un terzo – sulla crescita residenziale e commerciale del mercato immobiliare del New Jersey dello scorso anno. Ma in termini di autorizzazioni a edificare e di valore delle nuove costruzioni, Newark può vantare solo il 3 per cento del totale. Disponibile al sito: <http://www.politifact.com/new-jersey/statements/2013/sep/15/cory-booker/cory-booker-claims-newark-represents-third-real-es/>.

13 Analisi del 2008 del "New York Times".

Disponibile al sito: <http://www.nytimes.com/2009/05/17/nyregion/new-jersey/17mortnj.html>.

14 Center for Responsible Lending. Impact of Subprime Foreclosures on Neighboring Homes 11st Tax Bases 2008; al sito: <http://www.responsiblelending.org/issues/mortgage/research/sub-prime-spillover.html>. Lo stato del New Jersey ha subito una perdita di 19,6 miliardi di dollari in valore delle proprietà e della base imponibile, \$99 milioni di perdita in entrate fiscali e 56,3 miliardi di perdita nel valore della proprietà. Per un rapporto esaustivo, si veda il Center for Responsible Lending; al sito: <http://www.responsiblelending.org/pdfs/new-jersey-state-info-with-fc-starts.pdf>; Federal Reserve Bank of New York Analysis of Loan Performance Data, Novembre 2007; al sito: <http://www.ny.frb.org/rwgional/subprime.html>, e JEC Majority Staff, Ottobre 2006; al sito: <http://www.jec.senate.gov/Documents/Reports/10.25.07OctoberSubprimeReport.pdf>. I grafici sono disponibili anche nella presentazione "Foreclosure in Essex County, NJ. What We Know Now" del Community Development Studio della Newark Essex Foreclosure Taskforce, 26 Febbraio 2008. Disponibile al sito: http://policy.rutgers.edu/studios/foreclosureproject/CDStudio-Feb26_08Progress1.pdf.

15 In New Jersey, le pratiche relative ai pignoramenti sono aumentate di più del 30 per cento nella prima metà del 2009 secondo i dati forniti dalla magistratura dello stato. A livello nazionale, l'attività di pignoramento è aumentata del 15 per cento nei primi sei mesi del 2009, paragonata con lo stesso periodo del 2008. I dati completi sono disponibili al sito: http://www.nj.com/business/nj-real-estate/index.ssl/2009/08/nj_forcellosures_rise_dramatica.html.

16 Matthew Brian Hersh, *Taking Foreclosures to Task*, "Shelterforce. Journal of Affordable Housing and Community Building"; al sito: http://www.shelterforce.org/article/2013/taking_foreclosures_to_task/P1/.