

Dopo quarant'anni i bond venivano ritirati, e la proprietà del progetto passava alla PHA locale.

I costi di gestione, manutenzione e ristrutturazione dovevano essere coperti con gli affitti pagati dai locatari, i quali, non ricevendo alcun tipo di sussidio, erano costretti a sostenere la spesa in maniera autonoma.

La modalità di gestione originaria funzionò soltanto fino agli anni '60-'70, a causa di due fattori principali: il significativo aumento dei costi per la manutenzione e per i servizi ed il contemporaneo progressivo impoverimento della popolazione residente all'interno degli alloggi di edilizia abitativa pubblica (Bratt, 1998 e Zarembka, 1990)⁸. Le PHAs, inoltre, erano obbligate a sfrattare tutte le famiglie il cui reddito superasse la soglia prevista.

Nel 1959 le *authorities* ottennero la facoltà di stabilire propri limiti reddituali e canoni di affitto (per soggetti comunque rientranti nella categoria *low-income*) per l'accesso agli alloggi, in base alle esigenze del territorio, dietro approvazione da parte della *Public Housing Administration*⁹.

Mentre nella maggior parte dei paesi industrializzati gli alloggi di proprietà pubblica, o comunque sovvenzionati dallo stato, furono messi a disposizione di un segmento relativamente vasto di popolazione, negli Stati Uniti prevalse il principio che il programma avrebbe dovuto beneficiare soltanto gli appartenenti alla fascia più povera della società, quelli, insomma, che non avrebbero potuto in alcun modo accedere al mercato edilizio privato (Doling, 1997).

Un altro grande problema gravante sul *public housing* fin dai suoi inizi fu la cronica carenza di stanziamenti federali. Il Congresso finanziò sempre un numero assai inferiore di alloggi rispetto alle cifre autorizzate dalle leggi, anche a

⁸ Zarembka riporta che tra il 1950 ed il 1958 i ricavi degli affitti aumentarono del 25%, le spese, invece, del 52%. All'inizio del programma gli inquilini del *public housing* erano costituiti, soprattutto, da famiglie appartenenti alla classe media soggette ad un periodo di difficoltà economiche passeggero, e si trovavano ad usufruire del servizio in maniera temporanea. Col passare del tempo, però, queste ultime furono progressivamente sostituite da persone permanentemente dotate di bassi redditi.

⁹ Nel fare ciò le PHAs dovevano tenere conto di fattori quali la dimensione delle famiglie, l'età dei componenti, la presenza di disabili, ma anche di elementi economici per la stabilità finanziaria del progetto.

causa delle resistenze cui accennato (Hays, 1995).

In aggiunta al programma convenzionale di *public housing* appena descritto, nel 1965 furono introdotte due varianti: il *Leased Housing program* (ora sostituito da *Section 8*) ed il *Turnkey program*. Entrambi comportavano un incremento del ruolo del settore privato. Nel programma *Leased Housing* la *public housing authority* stipulava contratti a lungo termine con soggetti privati proprietari di abitazioni, selezionava inquilini che accettassero di impiegare il 25% del reddito familiare per l'affitto e si accollava la differenza tra il canone di locazione dell'alloggio ai prezzi di mercato e la quota pagata con il reddito dell'affittuario.

Nel programma *Turnkey*, la PHA, dopo aver ricevuto una riserva di fondi dal *Department of Housing and Urban Development*, emanava e pubblicizzava un bando per operatori privati, quindi, insieme al Dipartimento, selezionava i progetti migliori, tenendo conto di fattori quali i costi preventivati, la qualità della progettazione degli edifici, la localizzazione, l'esperienza del costruttore. Una volta selezionato, l'operatore edilizio era tenuto a svolgere autonomamente le procedure burocratiche previste e ad acquistare il sito su cui avrebbe realizzato le costruzioni, quindi stipulava un contratto con la PHA per realizzare il progetto e venderglielo al prezzo prefissato. I costi di costruzione dovevano essere sostenuti dal costruttore stesso, attraverso i normali canali di finanziamento (la PHA non effettuava pagamenti parziali sullo stato di avanzamento dei lavori).

Al completamento, l'operatore, dopo ispezione ed accettazione finale da parte di PHA e Dipartimento HUD, consegnava la chiave (*turned the key over*) alla *housing authority*, che da quel momento acquistava la proprietà degli immobili e l'incarico di gestirli (Daye *et al.*, 1999)¹⁰.

Il *Turnkey program* fu uno dei pochi programmi pubblici nel settore ad incontrare il consenso dei costruttori privati (Bratt, 1998).

La PHA era libera di adottare il metodo costruttivo (convenzionale o *Turnkey*) che riteneva più opportuno.

¹⁰ La modalità *Turnkey* è stata, da allora, quella più frequentemente utilizzata per realizzare le costruzioni di *public housing*.