

Nota del Direttore

Nonostante la presenza di una vastissima quota di proprietari, la questione abitativa in Italia resta un nodo irrisolto sia sul piano delle politiche dell'offerta, sia sul piano della domanda di case o di qualità dell'abitare e del vivere (emblematico). Le recenti questioni di cronaca riguardanti gli sfratti in importanti città e i provvedimenti annunciati dal governo (di cui si dà conto nella sezione della documentazione) ne rappresentano una parziale testimonianza.

Sui problemi delle relazioni fra disagio abitativo e sociale si soffermano, in particolare, alcuni dei contributi che compongono il fascicolo. Secondo Antonio Tosi il ritorno della questione abitativa nell'agenda politica in Italia non è privo di incertezze: in larga misura i problemi derivano dalla sottovalutazione del ruolo che nella nuova questione abitativa viene esercitato dai processi di impoverimento e di precarizzazione sociale. Su questo – e in particolare sul rapporto tra i problemi abitativi e le loro determinanti sociali più ampie – si sofferma anche Torri, che nella sua lettura sottolinea la storica separazione tra politiche abitative e politiche sociali, dove le prime si sono sviluppate secondo logiche e recinti propri che non sembrano assumere la circolarità tra le due.

Più in generale, e come sempre, il fascicolo è strutturato in sezioni che raggruppano i saggi per «ottiche» sul problema. Ricostruzioni storiche *tout court* e ricostruzioni «angolate» fanno da premessa a letture di carattere sistemico, sulla strutturazione della politica per la casa in Italia in termini di responsabilità di governo dell'offerta e del bene abitativo, principalmente (ma non esclusivamente) in prospettiva sociale. Molte naturalmente le cose evidenziate ed analizzate dai saggi. Ma forse anche per questo, paradossalmente, si farà «parsimoniosamente» cenno solo alle cose che ci hanno colpito l'attenzione come lettori non esperti del tema. Colpiscono, ad esempio, come problemi che avremmo immaginato non più di attualità, la profondità e persistenza della difficoltà di rilevazione del disagio abitativo e la persistente difficoltà di gestione del patrimonio pubblico (Minelli); così come colpisce la marginalità dello spaccato di analisi offerto dalla casa nei processi di lettura delle disuguaglianze sociali (Poggio) e la situazione ancora *in fieri* delle analisi comparative sul tema che, pur nel loro interesse, si propongono ancora per letture svolte in chiave largamente metodologica, con opzioni non sempre coincidenti (Plebani; Lucciarini, Violante). E poi colpisce ancora, in altra prospettiva, e in non rincuorante assonanza con i fenomeni di «diversità iniqua» del sociale/locale italiano nel suo complesso, il livello di diversificazione dei contesti regionali e locali in termini di politiche sociali della casa, senza che a questi necessariamente corrispondano letture del quadro locale o della mutata realtà sociale (Ombuen)

Infine, una sezione del fascicolo è dedicata agli aspetti di analisi e proposta connessi al valore sovente bloccato della casa e al suo potenziale d'uso come bene economico gestibile ai fini di altre necessità personali di una popolazione (di proprietari) che invecchia. È il caso della proprietà immobiliare degli anziani (Corsini), che vivono condizioni di forte disagio abitativo dovuto all'inadeguatezza delle risorse necessarie alla loro manutenzione o adattamento alle mutate condizioni di abilità e salute. Sempre in questa direzione si muovono Jappelli e Chiuri che, dopo essersi soffermati anche in chiave comparativa internazionale su questi aspetti, illustrano il meccanismo del prestito vitalizio ipotecario evidenziando altresì anche come l'esperienza di altri paesi suggerisca che il suo sviluppo è fortemente limitato dai costi di transazione e di informazione tipici di questo mercato. Si colloca in quest'ordine di riflessioni l'ulteriore proposta avanzata nel suo contributo da Stefano Patriarca per una nuova strumentazione finanziaria che consenta di «scontare» in anticipo il valore totale o parziale dell'appartamento di proprietà senza perderne di possesso e finalizzandone l'utilizzo all'acquisizione di prime case per gli eredi, alla ristrutturazione/manutenzione della casa di abitazione, all'incremento di redditi pensionistici particolarmente bassi.

E dunque le rubriche. La rubrica «misure» è dedicata ai Contratti di quartiere (D'Innocenzo) come procedura partecipata di riqualificazione urbana oggi necessitante di una

valutazione critica, in particolare degli impedimenti che ne ostacolano una rapida conclusione; mentre la rubrica «strumenti» analizza l'applicazione dell'Isee per la selezione dei beneficiari e la determinazione dei canoni degli alloggi in Emilia-Romana (Tondani). Quasi avveniristicamente (ma perché non apprendere dall'altrui esperienza?) la rubrica «parola chiave» è stata infine assegnata al concetto di *mixité sociale*. L'autore Jacques Donzelot lo utilizza per svolgere una lettura dei risultati della *politique de la ville* francese. Pur riconoscendo la validità del principio, l'autore mette sotto accusa il metodo e i risultati cui questo ha condotto, rimprovera al discorso sulla *mixité sociale* di aver paradossalmente prodotto un'ostilità crescente delle classi popolari nei confronti delle classi medie e nel progressivo innalzamento delle mura di cinta che proteggono le residenze delle classi medie in prossimità dei quartieri popolari. Torna infine, a conclusione del fascicolo, l'Isee come argomento del «fuori dal tema». L'analisi di Toso presenta un quadro della sua più recente evoluzione applicativa allo scopo di fornire alcuni spunti di riflessione per un'eventuale revisione dell'istituto. Lo studio si avvale delle evidenze contenute nel Rapporto Isee 2006 del ministero della Solidarietà sociale e fornisce un quadro della dimensione del ricorso all'Ise aggiornato al 31-12-2004, con riferimento all'insieme delle prestazioni che adoperano quale criterio di selezione l'Ise e alla composizione e alle caratteristiche socio-economiche delle famiglie richiedenti prestazioni.