Introduzione *2*

CAP 1: Identità di DAR *4*

1.1 Le tappe di DAR 4

1.2 Consiglio di amministrazione 6

1.3 Organizzazione 6

1.4 La missione 8

CAP 2: Valore aggiunto *11*

2.1 Valore aggiunto 11

CAP 3: Relazione sociale *12*

3.1 I soci 12

3.2 Deposito sociale 17

3.3 Patrimonio immobiliare 18

3.4 Attività di DAR 19

3.4.1 Progetti immobiliari e sviluppo 19

3.4.2 Accompagnamento sociale 22

3.4.3 Rapporti con i soci e gestione alloggi 25

3.4.4 Comunicazione 26

Conclusioni *28*

Introduzione

Nell'anno in cui la Cooperativa Dar=Casa supera il significativo traguardo dei 200 alloggi grazie all'assegnazione ai soci di 21 alloggi di nostra proprietà nel Villaggio Grazioli, bisogna però constatare che le difficoltà per chi voglia operare per aumentare l'offerta di alloggi ad affitto sostenibile divengono sempre maggiori.
Il quadro nazionale peggiora con la caduta del governo che lascia a mezza strada il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica mentre il nuovo esecutivo vara in estate una legge per il Piano Casa assai vaga e generica, che promette di dare molto alla vendita convenzionata e poco all'affitto e che comunque a tutt'oggi non si è ancora tradotta in alcun provvedimento concreto.
Per parte sua Regione Lombardia riduce i finanziamenti per l'affitto e non trova di meglio, nell'ultimo provvedimento per il "canone sostenibile", che riservarne l'accesso a "cittadini dell'Unione Europea".

Scendendo al livello locale, ecco il comune di Milano partorire finalmente il suo "topolino". Si parte dai "20.000 alloggi per le fasce deboli" promessi su 40 aree dal Piano Verga del 2005, per arrivare alle otto aree (per meno di 3000 alloggi) messe a bando l'estate scorsa, con un drastico taglio non solo nelle quantità complessive ma anche nella percentuale minima di affitto obbligatorio, dall'iniziale 60% al 40%, e poi nella delibera conclusiva uscita dal consiglio al 25%: non più di 750 alloggi in affitto per tutta la città, dopo anni di promesse e di consultazioni!
O forse qualcuno di più se anche altri partecipanti al bando, come DAR si è impegnata a fare nel progetto presentato, supereranno la quota minima: ma sempre briciole rispetto ai bisogni cittadini.
E proprio la partecipazione a questo bando è stata fra i principali impegni di quest'anno e sarebbe evidentemente molto importante che il gruppo con cui DAR si è presentata potesse aggiudicarsi la gara, consentendo così alla nostra cooperativa di realizzare 100 nuovi alloggi, per la maggior parte assegnabili ai propri soci. Non prima di tre anni, purtroppo.

Nonostante le difficoltà e i tempi lunghi che sempre richiede la preparazione degli interventi, si è lavorato anche per altre prospettive e con risultati importanti. Con Fondazione Housing Sociale, che ha ottenuto l'assegnazione di 3 aree a Milano, DAR ha avviato un percorso per contribuire alla costituzione, su una di esse, del soggetto gestore degli alloggi che vi saranno realizzati, con la prospettiva di poterne assegnare alcuni a propri soci ed eventualmente di divenirne, in una seconda fase, proprietaria.

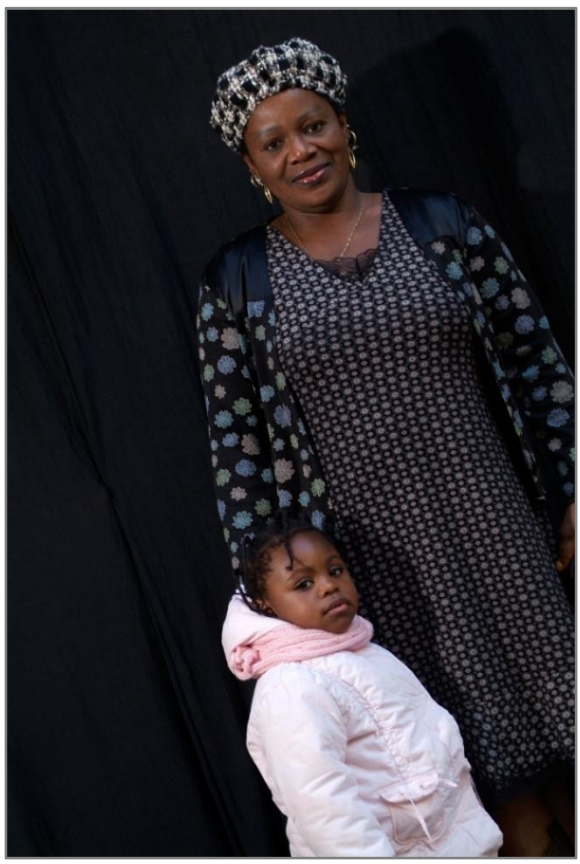
Col Comune di Cormano, che è fra i vincitori del II bando regionale "Contratti di quartiere" con un progetto di cui DAR è partner e che prevede un complesso intervento per nuovi alloggi a

canone sociale, in cui trasferire gli abitanti di un edificio comunale da demolire, e per altri alloggi a canone moderato, si sta lavorando per partecipare alle gare per l'assegnazione dei lavori e per l'accompagnamento alla mobilità.
Infine, DAR è partner con Provincia di Milano e altre associazioni in un altro progetto vincitore di un bando di Fondazione Cariplo per la "coesione sociale", relativo a interventi in zona Bruzzano – Comasina - Affori.
Molti successi dunque, che tuttavia si tradurranno in opere concrete soltanto in tempi piuttosto lunghi. E anche riconoscimenti mediatici lusinghieri. Il più importante è stato un bel servizio di Report su Rai 3 che nell'ottobre scorso ha dedicato a DAR un ampio spazio fra le "Buone Notizie".
E poi, soprattutto, le cose concrete. Dopo oltre due anni di esclusiva gestione della mobilità, il 2008 vede finalmente entrare nella disponibilità della cooperativa ben 25 nuovi alloggi, 21 a Milano (Affori, via Grazioli, col Consorzio cooperativo Cà Granda) e 4 a Lodi (in una bella ristrutturazione di un edificio comunale). E il "Villaggio Grazioli" è due volte importante, perché aumenta il patrimonio della cooperativa (gli alloggi stanno per essere trasferiti in proprietà dal Consorzio a DAR) e perché fa parte di un intervento complesso di circa 240 alloggi, la metà dei quali assegnati in affitto ai soci di cinque cooperative, e dunque costituisce una significativa esperienza di integrazione e coesione sociale e di riqualificazione urbana.

Per reggere il peso di queste sfide, DAR ha rafforzato la sua struttura operativa, con due nuovi apporti, nel settore finanziario amministrativo e in quello dell'accompagnamento dei soci, ma ha anche puntato a migliorare la qualità della propria azione, in particolare con la partecipazione a un master in "social planning" presso il Politecnico di una propria operatrice che ha potuto così assumere nuove responsabilità nel settore sociale della cooperativa.

Il presidente
Sergio D'Agostini

31/12/2008



1.

Identità di DAR

1.1 Le tappe di DAR

1991 Viene costituita a Milano la cooperativa DAR, con lo scopo di acquisire alloggi a basso costo da affittare a persone, principalmente lavoratori immigrati, non in grado di sostenere i canoni del mercato libero.

1992 - 1993 DAR acquista un piccolo rudere nel comune di Vailate e lo ristruttura organizzandolo come pensionato.

1994 - 1995 DAR ottiene in affitto dal Pio Albergo Trivulzio alcuni locali molto degradati in località Trecella, e ne risana alcuni realizzando sei appartamenti. Contemporaneamente acquista alcuni locali in via Bembo, a Milano, realizzando tre miniappartamenti.

1996 - 1997 DAR ottiene in affitto dall'ALER (allora Istituto Autonomo Case Popolari) quindici appartamenti, in zona Corvetto e San Siro. Il pensionato di Vailate, che aveva incontrato qualche problema di convivenza, viene ristrutturato in due appartamenti, assegnati ad altrettante famiglie. Cambia il rapporto contrattuale con gli inquilini della cooperativa, a cui d'ora in avanti si chiede di essere soci della stessa.

1998 - 2002 La strada dell'affitto da enti pubblici di alloggi vuoti e non utilizzabili dall'Ente (perché troppo piccoli, a piani alti senza ascensore o semplicemente per mancanza di fondi per i lavori di recupero) si rivela la strada maestra per l'acquisizione in tempi relativamente brevi di alloggi da mettere a disposizione dei soci, con beneficio anche per l'Ente, che incassa un modesto affitto e il rimborso delle spese per alloggi altrimenti vuoti, e per i residenti negli immobili interessati, che vedono rivitalizzati alloggi prima inutilizzati o utilizzati in modo improprio. In questo periodo la presenza di DAR si estende in varie zone della città, grazie ad accordi con il Comune di Milano (che ci affitta, in momenti diversi, sessanta alloggi a Quarto Oggiaro), e con ALER, che lancia un bando per l'assegnazione ad associazioni no profit di 300 alloggi, una cinquantina dei quali vengono attribuiti a DAR.

2003 - 2004 Nel 2003 DAR partecipa al Programma di Recupero Urbano del quartiere Stadera di Milano con la ristrutturazione completa di un edificio di oltre 3.000 mq di proprietà ALER, ceduto in uso alla cooperativa per 25 anni. L'iniziativa consente di mettere a disposizione dei soci di DAR, nell'estate 2004, 48 alloggi, di cui 31 bilocali e 17 trilocali. Il

canone per i nuovi appartamenti viene mantenuto ai livelli "tradizionali" di DAR (circa 50 euro annui/mq - meno della metà dei canoni di mercato), malgrado i consistenti costi di ristrutturazione, grazie alle generose donazioni della Fondazione Cariplo e della Chiesa Valdese.

Questo intervento, il più impegnativo tra quelli realizzati sino ad allora, presenta alcune caratteristiche nuove: cresce la domanda di casa da parte di cittadini italiani, come probabile conseguenza della gravità sociale del problema dell'abitare a Milano, e anche, d'altra parte, del miglior livello raggiunto dalle realizzazioni di DAR; questa presenza, unita alla volontà della cooperativa di non creare ghetti, conduce all'assegnazione di circa un terzo degli alloggi disponibili a soci italiani (i rimanenti 32 sono attribuiti a famiglie di 17 diverse nazionalità): questa ripartizione verrà mantenuta anche nella successiva assegnazione di alloggi concentrati in un unico edificio. Infine, per favorire l'ingresso di tante nuove famiglie nei nuovi alloggi e la loro integrazione nel quartiere, viene per la prima volta sviluppata una puntuale attività di accompagnamento sociale, con l'intervento della cooperativa sociale ABCittà.

2005 – 2007 Nella continua ricerca di nuove possibilità di intervento DAR partecipa a un bando del comune di Seregno per la realizzazione di una palazzina da offrire a canone moderato. Malgrado i limiti imposti dal bando (l'assegnazione degli alloggi verrà fatta dal Comune esclusivamente a cittadini residenti a Seregno) DAR decide di impegnarsi in questa prima realizzazione costruttiva, che porta il patrimonio di appartamenti di proprietà della cooperativa da sette a diciannove. Per questa iniziativa DAR ha ricevuto una generosa donazione dalla Camera del Lavoro di Monza e della Brianza.

Nello stesso periodo un gruppo di soci di Lodi, con iniziativa autonoma, ottiene dal Comune di Lodi due appartamenti in affitto, subito ceduti a due famiglie di lavoratori stranieri residenti a Lodi. Si pongono così le premesse per un fattivo rapporto tra il nostro gruppo di Lodi e l'Amministrazione comunale, che porterà ad una seconda realizzazione nel 2008, e speriamo a molte altre in futuro. Crescono le iniziative di integrazione e coinvolgimento dei soci. DAR viene premiata dalla Provincia di Milano per il progetto "Un modello di intervento integrato per le politiche dell'abitare" nel Bando di Concorso La Città di Città.

2008 Nel 2008 si conclude il lungo cammino del "Villaggio Grazioli", un'importante iniziativa del Consorzio Cooperativo Ca' Granda, che ha realizzato in zona Affori un nuovo complesso residenziale di oltre 240 appartamenti. DAR ha partecipato all'iniziativa per la realizzazione di 21 appartamenti destinati alla locazione permanente a canone concordato, di cui 14 bilocali e 7 trilocali. 17 appartamenti sono stati assegnati a soci della cooperativa (tutti entrati nelle nuove case nel luglio 2008) e quattro sono stati assegnati a seguito di bando comunale. A Lodi vengono consegnati altri 4 appartamenti, ottenuti dalla ristrutturazione di un cascinale di proprietà comunale, assegnato alla cooperativa attraverso un comodato d'uso trentennale. Le iniziative di coinvolgimento e integrazione dei soci si sviluppano nei diversi territori, in particolare Stadera, Quarto Oggiaro, Molise Calvairate, San Siro. A fine anno DAR ha assegnato 213 alloggi.

1.2 Consiglio di amministrazione

Sergio D'Agostini *Presidente* Giorgio d'Amico *Vice Presidente* Piero Basso *(Presidente Onorario)* Adalberto Castagna Ahmed El Jaouhari Mauro Fiamenghi Anna Loberto Cesare Moreschi Luigi Tosi	*Collegio Sindacale:* *Antonino Buscemi Presidente* *Angelo Minoia effettivo* *Nicola Palmieri effettivo* *Francesco Dori supplente* *Riccardo Ronchi supplente*

1.3 Organizzazione

L'attività di DAR si sviluppa attraverso gruppi di lavoro che vedono impegnati collaboratori e volontari secondo questa struttura:

- **Settore Amministrazione e Finanza**:

Adriano Carena *(responsabile)*, Anna Loberto, Milvia Prestinari e Tiziana Vaini

- **Settore Rapporto Sociale**:

  - *Gruppo Rapporto con i Soci*:
    Cesare Moreschi *(responsabile)*, Ornella Blini, Mauro Fiamenghi, Sara Travaglini e Paolo Vincenti
  - *Gruppo Assegnazione Alloggi, Morosità e Abusivismo*:
    Giorgio d'Amico *(responsabile)*, Ornella Blini, Mauro Fiamenghi e Paolo Vincenti
  - *Gruppo Accompagnamento Sociale,* in cui operano Sara Travaglini *(responsabile)* e Ornella Blini

Nel gruppo accompagnamento sociale lungo il 2008 si è affiancata la collaborazione a progetto di una socia assegnataria, Mariela George Encarnacion, incaricata di tenere i rapporti e di organizzare attività nel quartiere San Siro, dove DAR gestisce 25 alloggi.
Nell'ottobre 2008 inoltre una laureanda della facoltà di Sociologia dell'Università degli Studi di Milano Bicocca, Lucia Coradi, ha iniziato uno stage annuale nel gruppo accompagnamento, portando il proprio contributo a questo settore in crescita, attraverso la possibilità di partecipare a un percorso formativo.

- **Settore Segreteria**:

  - *Area Segreteria*, affidata a Victoria Gomez
  - *Area Segreteria Societaria*, affidata a Milvia Prestinari

- **Settore Comunicazione interna ed esterna**:

Sara Travaglini *(responsabile)*, Piero Basso, Patrizia Fabbri, Stefania Fuso Nerini e Alfred Gjolaj

- **Settore Organizzazione e Governance**:

Adalberto Castagna *(responsabile)*, Francesca Candito e Giorgio d'Amico

- **Settore Sistema Informativo**, affidato a Giorgio d'Amico

- **Settore Strategie e Sviluppo**:

Piero Basso, Francesca Candito, Adalberto Castagna e Sergio D'Agostini

Carta di identità

Sede:
via Canaletto 10, 20133 Milano
telefono e fax: 02-70101943 02-45409477

CF e partita IVA: 10245980155
Indirizzo email: info@darcasa.org
Sito internet: www.darcasa.org

Banca Popolare Etica	IBAN IT56 A050 1801 6000 0000 0100 051
BCC Credito Cooperativo	IBAN IT58 J088 6520 7000 0000 0022 924
Conto corrente postale	IBAN IT39Z076 0101 6000 0003 1448 202 n° 31448202

1.3 La missione

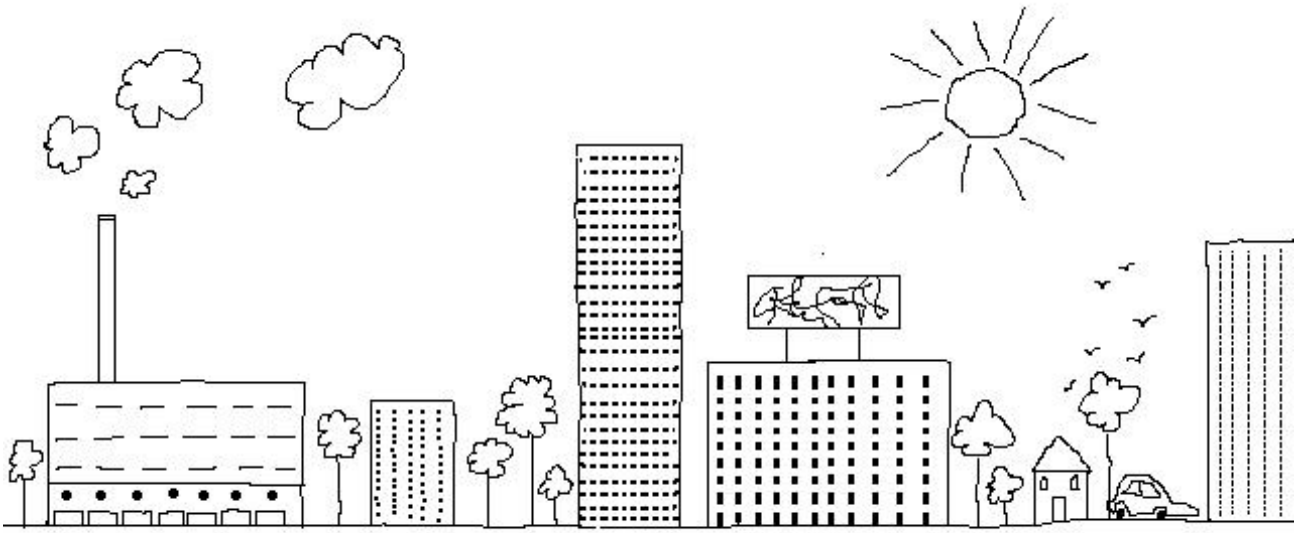
Verso i soci

La missione di DAR è quella di soddisfare il bisogno abitativo dei soci, presenti e futuri, attraverso l'assegnazione di alloggi in affitto a canone **sostenibile**. Soddisfare il bisogno abitativo per DAR significa diverse cose: in primo luogo dare una casa dignitosa in cui vivere, economicamente accessibile e che risponda alle necessità dei soci. Ma anche costruire un contesto abitativo significativo, in cui si realizzino relazioni di vicinato positive e dinamiche di integrazione e interazione all'interno del quartiere.

Verso la pubblica amministrazione e la collettività

L'attività di DAR produce risultati di rilevante interesse pubblico. Attraverso i suoi interventi intende infatti contribuire alla riqualificazione urbana e sociale dei contesti in cui opera, sia ristrutturando patrimonio edilizio, sia costruendo secondo criteri di qualità migliorando l'ambiente urbano, sia infine promuovendo attività sociali e culturali che interessano il territorio e le organizzazioni che lo animano.

Centrale nella missione di DAR è il contributo offerto all'incremento dell'offerta abitativa in affitto ad un canone accessibile per le fasce sociali deboli cui si rivolge, con particolare riferimento a quella degli immigrati. Per fare ciò opera in collaborazione con altri soggetti di terzo settore e in particolare all'interno del movimento cooperativo di cui è parte attiva, con l'obiettivo di diffondere la sensibilità al tema dell'affitto sostenibile e di moltiplicare gli esiti della propria azione.



2.

Valore aggiunto

2.1 Valore Aggiunto

Il valore aggiunto globale netto creato dalla cooperativa veniva determinato, a partire dalla riclassificazione del bilancio annuale, come somma del valore aggiunto caratteristico lordo e del valore aggiunto accessorio, diminuita degli ammortamenti. Il risultato veniva poi ripartito fra tutti i portatori di interesse (che, nel nostro caso, erano il personale, i finanziatori – soci e banche – le cooperative, la Pubblica Amministrazione e la stessa DAR). Questo procedimento, strettamente contabile, ignora completamente la missione di DAR, che non è creare profitto o distribuire utili, ma rendere disponibili ai propri soci alloggi in affitto a un canone sostenibile, che sia il più basso possibile compatibilmente con il vincolo di mantenere stabilmente in equilibrio il bilancio della cooperativa.

Se dunque si vuole che il valore aggiunto creato da DAR sia una grandezza che abbia un senso per la cooperativa e che sia coerente con le sue finalità, deve essere valutato in un modo diverso: misurando cioè lo scarto esistente fra i canoni praticati da DAR ai propri assegnatari e i canoni del mercato, per alloggi con caratteristiche analoghe e ubicati nelle stesse fasce urbane. Facendo dunque riferimento al numero e al tipo degli alloggi di DAR, la differenza fra l'ammontare dei canoni fatturati agli assegnatari e i canoni che gli stessi avrebbero dovuto pagare sul libero mercato rappresenta una buona stima del valore aggiunto creato da DAR per i propri soci.

La Borsa Immobiliare ci informa che, nel 2008, mentre i prezzi di acquisto sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente, i valori medi annui dei canoni di affitto sono cresciuti. Nelle fasce semicentrali e periferiche di Milano si hanno i seguenti valori medi annui: 190 E/mq per i monolocali, 210 E/mq per i bilocali e 170 E/mq per i trilocali. Considerando che i canoni annui praticati da DAR sono mediamente pari a 56 E/mq, indipendentemente dal tipo di alloggio, ne risulta che 1.300.000 E sono una stima prudenziale del risparmio che i nostri assegnatari hanno realizzato nell'anno, e quindi anche del valore aggiunto che DAR ha distribuito ai propri soci.

Nel valutare questa cifra bisogna tener presente che raramente un lavoratore straniero trova un alloggio in affitto ai "normali" costi di

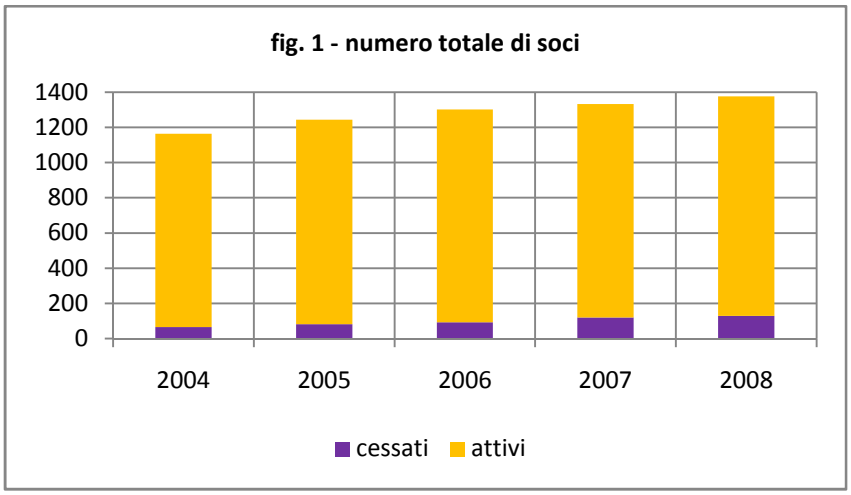
mercato: di solito i proprietari alzano il prezzo quando si trovano di fronte un immigrato che cerca casa; per cui la stima fatta deve essere considerata una sottostima del valore aggiunto reale. Il valore di 1.300.000 E rappresenta un aumento del 50% rispetto al dato del 2007: una crescita così forte è data da un lato, come si è detto, dall'aumento dei canoni di mercato – a cui corrisponde la stabilità dei canoni di DAR – e dall'altro dall'aumento, superiore al 13%, del numero degli alloggi che sono nella disponibilità della Cooperativa (21 nel Villaggio Grazioli e 4 a Lodi).

3.

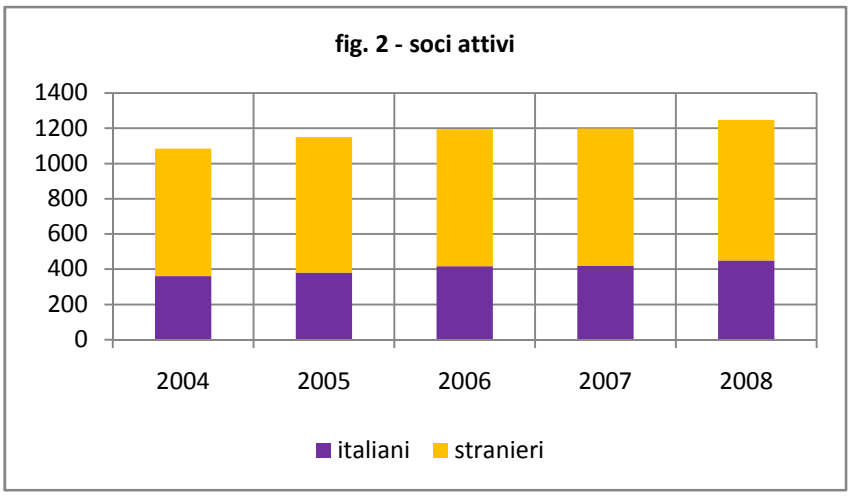
Relazione Sociale

3.1 I Soci

Le variazioni intervenute, nel corso del 2008, nel corpo sociale della cooperativa sono sintetizzate, quantitativamente, nella fig.1, che mostra una lieve ripresa della crescita del numero di soci. Questo modesto risultato, che comunque segna un progresso rispetto alla stazionarietà registrata nel corso del 2007, è dovuto da un lato all'acuirsi del bisogno di abitazioni a costo sostenibile, per cui, nonostante i lunghissimi tempi di attesa chiaramente annunciati a chi chiedeva di associarsi, i nuovi soci hanno comunque scelto di iscriversi alla lista di prenotazione; e dall'altro, probabilmente, a un effetto di trascinamento generato dall'assegnazione di 25 alloggi nuovi dopo due anni di stasi completa.



La figura 2 illustra, con maggior dettaglio, questo fenomeno: si vede che la crescita ha interessato sia i soci italiani sia, in maggior misura, gli stranieri.



Le figg. 3 e 4 mostrano, in termini assoluti e percentuali, il saldo fra ingresso di nuovi soci e cessazioni: esso è più che raddoppiato rispetto al 2007, anche grazie alla riduzione delle cessazioni.

fig. 3 - turnover dei soci

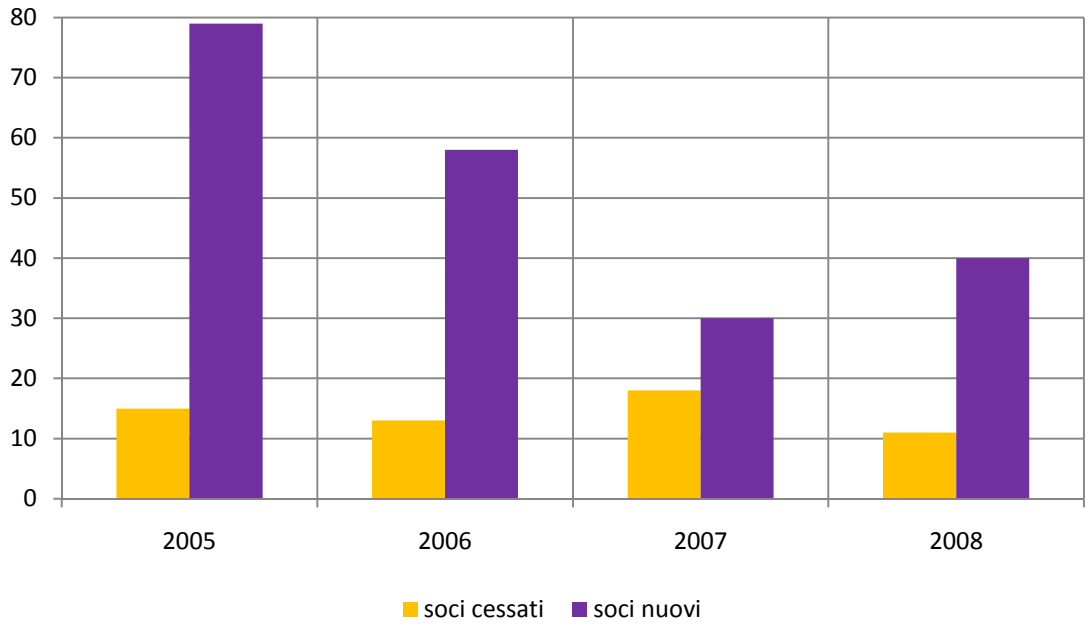
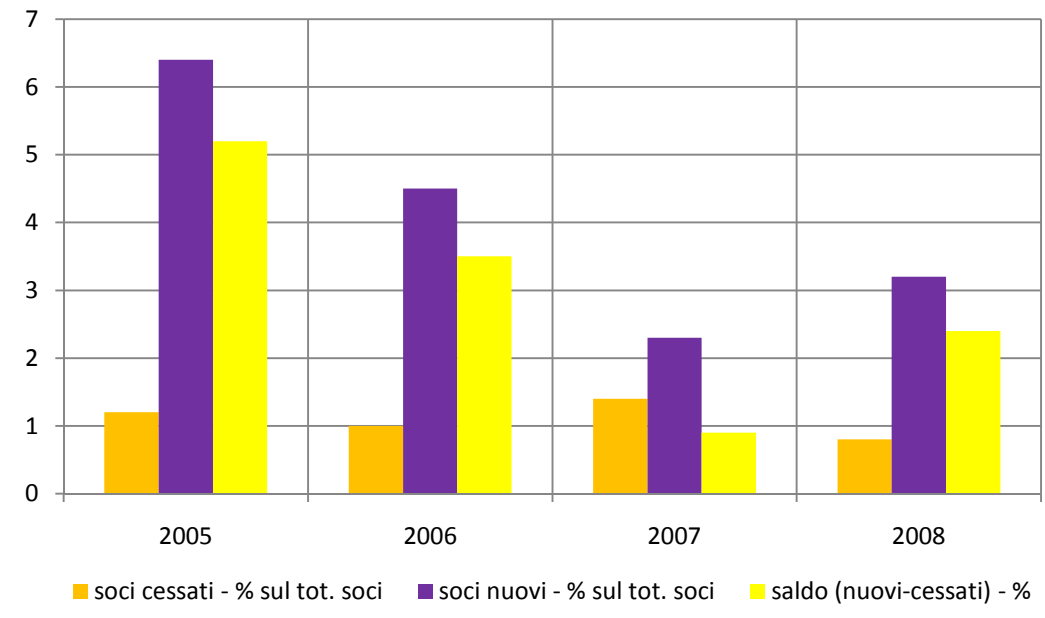
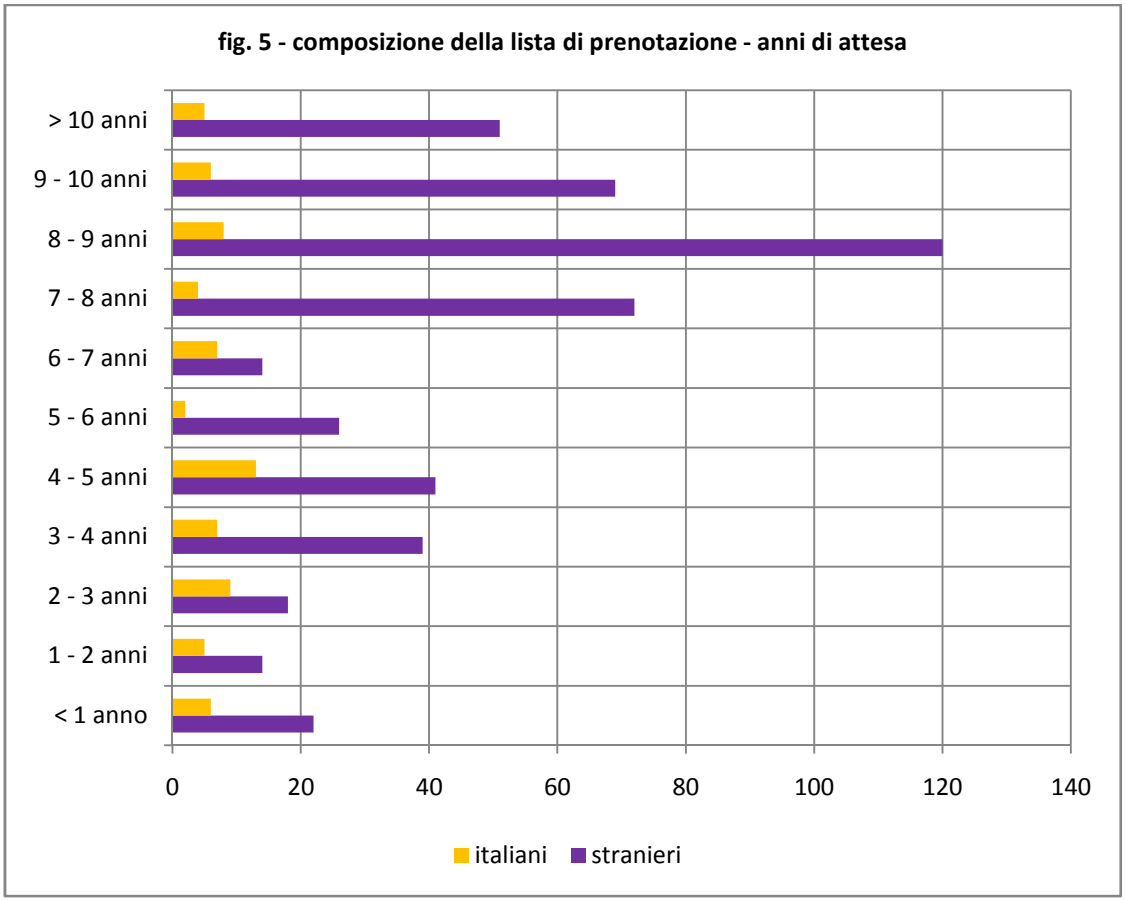


fig. 4 - turnover dei soci - valori percentuali

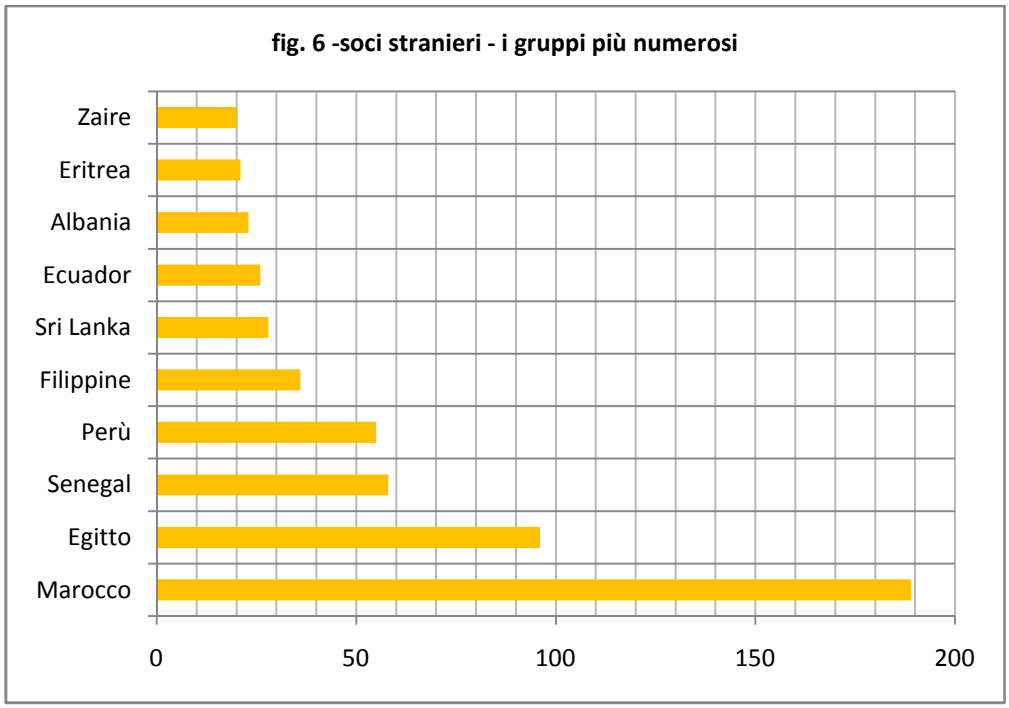


La fig. 5, che scompone la lista di prenotazione sulla base degli anni di attesa sia per i soci italiani sia per gli stranieri illustra, con drammatica chiarezza, la lunghezza dell'attesa di un alloggio a canone sostenibile: più della metà dei soci stranieri di DAR attende da più di 7 anni.

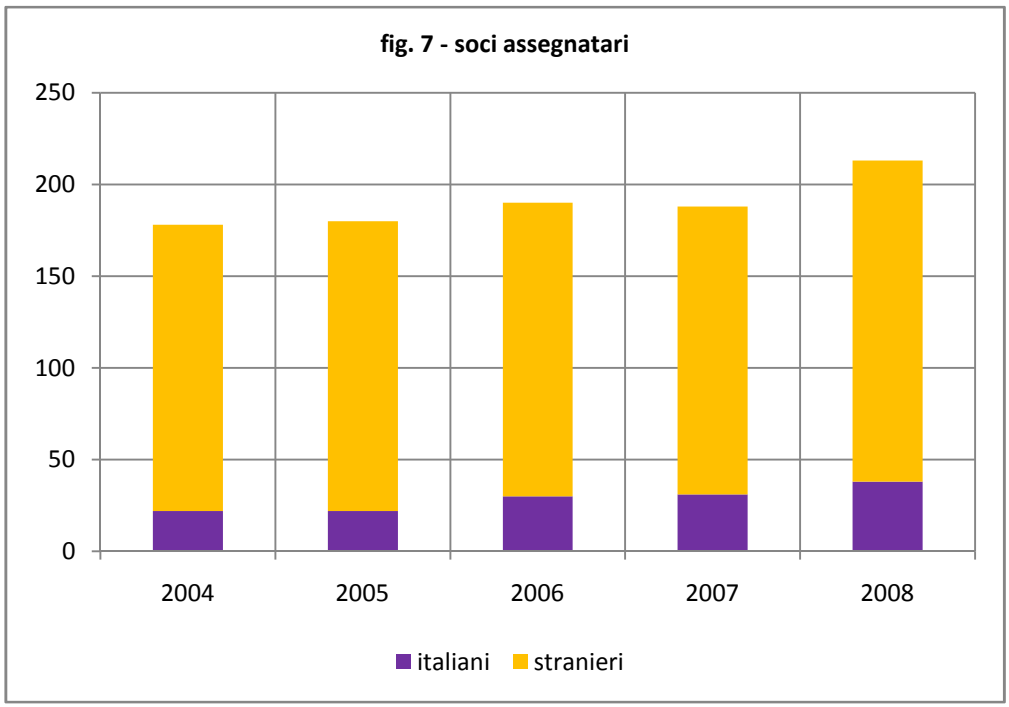


L'aumento del numero dei soci prenotatari, nonostante sia quasi certa un'attesa non inferiore a 7 anni, illustra eloquentemente il livello del bisogno che si manifesta a Milano, mentre la lunghezza dell'attesa è certamente responsabile sia dell'elevato numero di rifiuti che incontriamo quando offriamo un alloggio a chi lo attende da molti anni sia del gran numero di soci irreperibili. Nel primo caso, infatti, i soci hanno necessariamente trovato altre soluzioni al proprio problema abitativo e ciò li rende più selettivi sulla dimensione dell'alloggio e sulla sua ubicazione. Il secondo fenomeno, invece, è spesso dovuto alla elevata mobilità sul territorio dei nostri soci, soprattutto stranieri.
Nel corso del 2008, oltre a rendere disponibili ai nostri soci 25 nuovi alloggi, abbiamo proceduto a 5 cambi alloggio, cioè 5 soci hanno lasciato l'alloggio loro assegnato e sono stati sostituiti da altrettanti soci che o erano in lista di prenotazione o avevano richiesto da tempo un alloggio più adatto alle proprie esigenze. Complessivamente, quindi, abbiamo soddisfatto le aspettative di 30 soci, pari al 4,8% del totale dei soci in lista di prenotazionei.

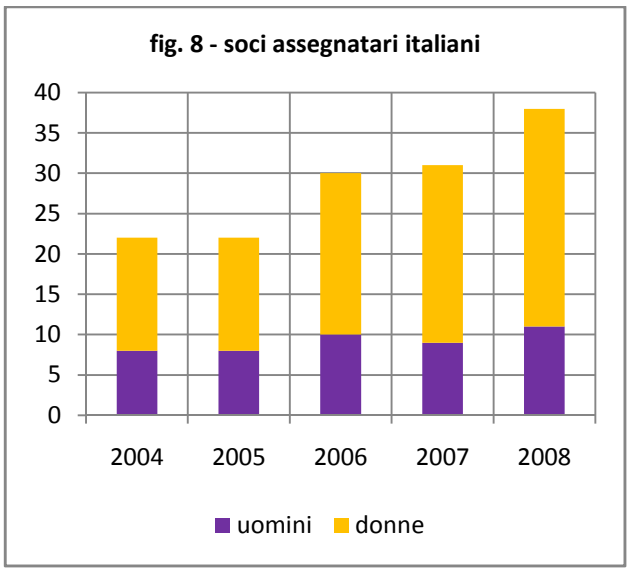
Con riferimento all'intera popolazione dei soci attivi stranieri, rileviamo che essa si frammenta in 60 diverse nazionalità; i dieci gruppi nazionali più numerosi, che raccolgono complessivamente quasi il 70% del totale, sono indicati in fig. 6

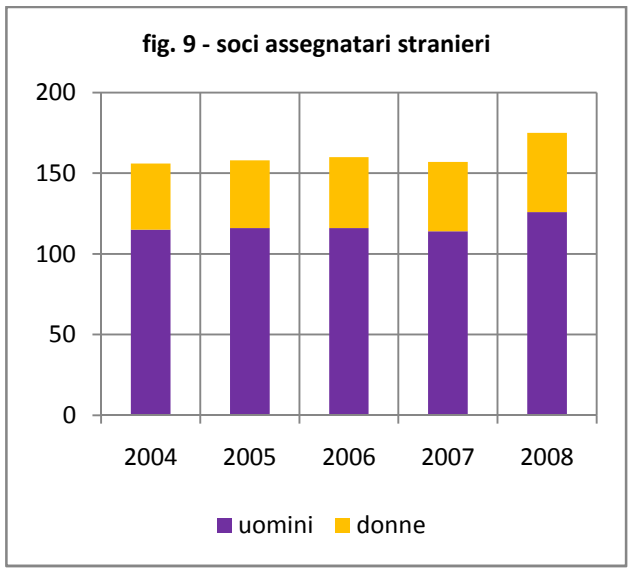


Restringendo ora la nostra analisi ai soli soci assegnatari, si può osservare – si veda la fig. 7 – che il loro numero totale è cresciuto per effetto dei 25 nuovi alloggi e che la crescita ha riguardato per più di due terzi la popolazione dei soci stranieri: nella fase di assegnazione degli alloggi, infatti, soprattutto laddove ci sia una elevata concentrazione di soci in uno stesso stabile (come accade al Villaggio Grazioli), si fa in modo di assicurare la compresenza dei soci stranieri con un appropriato numero di soci italiani, per evitare i fenomeni di ghettizzazione dei lavoratori immigrati.

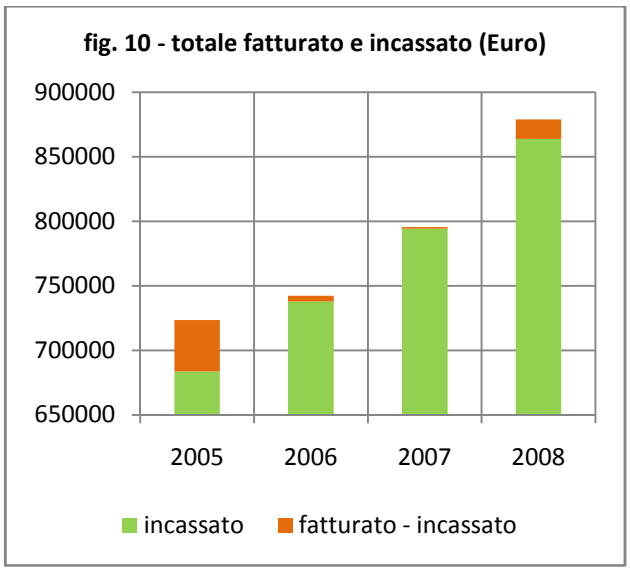


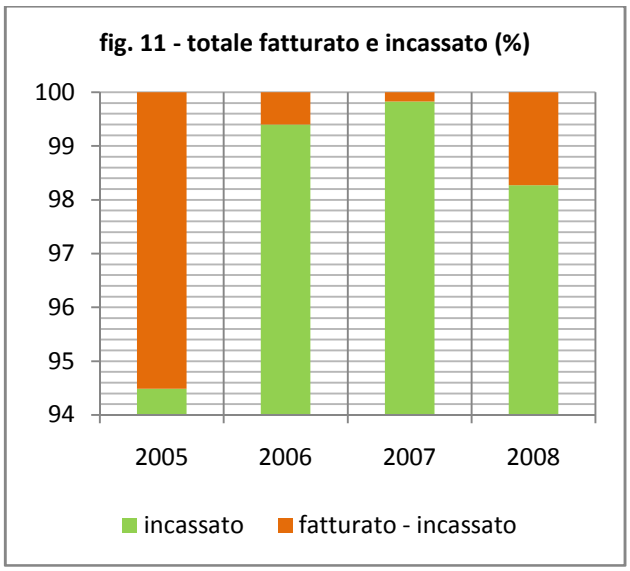
E' interessante osservare come si suddividono per sesso le due popolazioni degli assegnatari italiani e stranieri: le figg. 8 e 9 indicano infatti che, mentre le donne sono la grande maggioranza degli assegnatari italiani, la situazione si capovolge per i soci stranieri.





Un'ultima importante considerazione che riguarda i soci assegnatari, siano essi italiani o stranieri, è la rilevazione della morosità. L'andamento complessivo di questo fenomeno può essere rilevato confrontando, anno per anno, il totale delle somme fatturate agli assegnatari per canoni e spese con il totale delle somme effettivamente incassate. Le figg. 10 e 11 illustrano, in valori assoluti e percentuali, l'andamento della morosità nell'ultimo quadriennio.





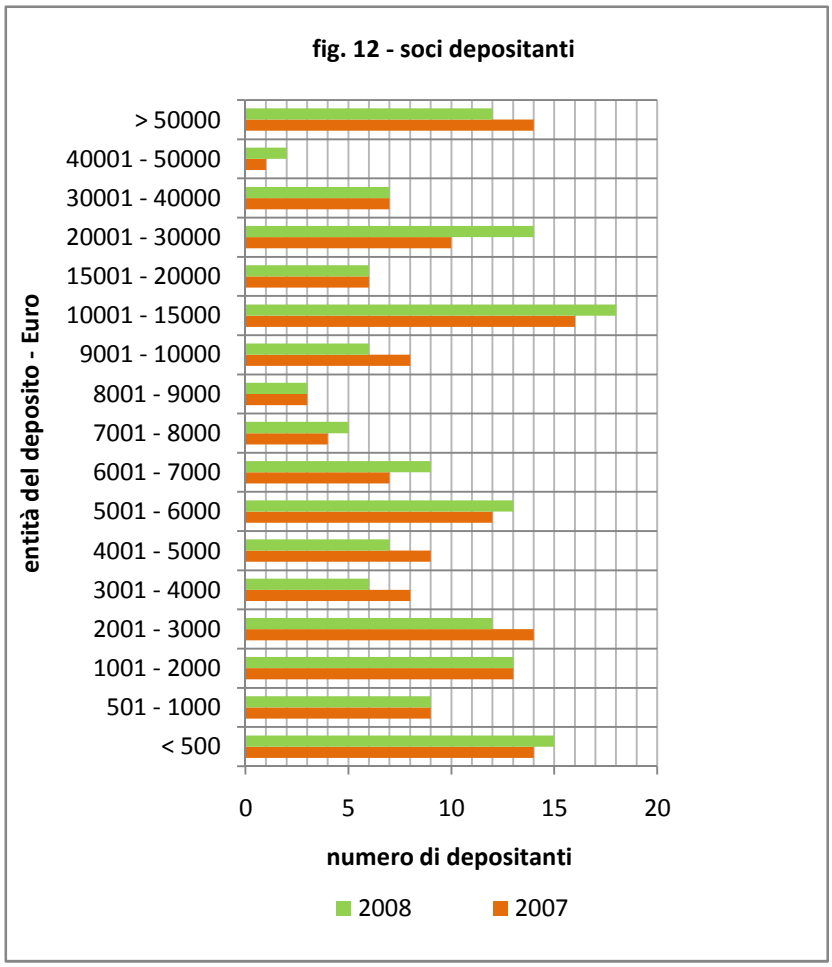
L'incidenza, percentuale e assoluta, della morosità, che nel triennio 2005 – 2007 si era sensibilmente ridotta fin quasi ad azzerarsi, ha ripreso a crescere nel 2008 (in particolare nel secondo semestre) per effetto del deteriorarsi della situazione economica nazionale, che si è subito ripercosso sulla capacità delle fasce più deboli della popolazione – a cui certamente

appartengono i nostri soci – di far fronte ai propri impegni economici. Il quadro generale dello stato della morosità al 31.12.2008 è dato dalla seguente tabella:

Ritardo	Numero soci	Ritardo	Numero soci
0 mesi	160	4 mesi	2
1 mese	16	5 mesi	5
2 mesi	9	6 mesi	2
3 mesi	10	7-10 mesi	3
		più di 10 mesi	5

da cui si vede che – considerando "fisiologico" il ritardo di 1 mese – l'83% dei nostri assegnatari è in regola coi pagamenti, mentre gli 8 soci che hanno più di 6 mesi di morosità sono responsabili del 57% del totale del credito verso i soci.
Delle 52 situazioni di morosità che si avevano al 31 dicembre 2008, 13 sono sfociate in azioni legali miranti allo sfratto per morosità – tutte relative a ritardi nei pagamenti superiori a 5 mesi – mentre le rimanenti 39 vedono contatti in corso fra il socio e la cooperativa per giungere a un percorso condiviso di rientro della morosità.

Non tutte le azioni legali si concludono con l'esecuzione effettiva dello sfratto: oltre alle comprensibili difficoltà e ritardi per giungere alla liberazione degli alloggi interessati, in molti casi i soci assegnatari saldano il loro debito verso DAR, spese legali incluse, e conseguentemente l'azione giudiziaria si estingue. Nel corso del 2008 sono stati effettivamente eseguiti due soli sfratti per morosità.



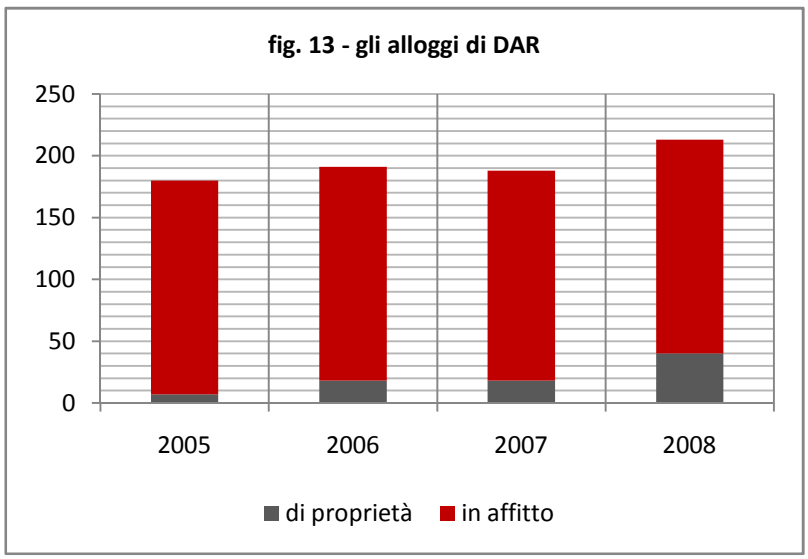
3.2 Deposito sociale

Il numero di soci depositanti è leggermente cresciuto, nel 2008, passando da 155 a 157; la somma totale depositata supera leggermente i 2 milioni di Euro: per il 63% è un deposito vincolato a 3 anni, per il 37% è un deposito libero. La fig. 12 dà la

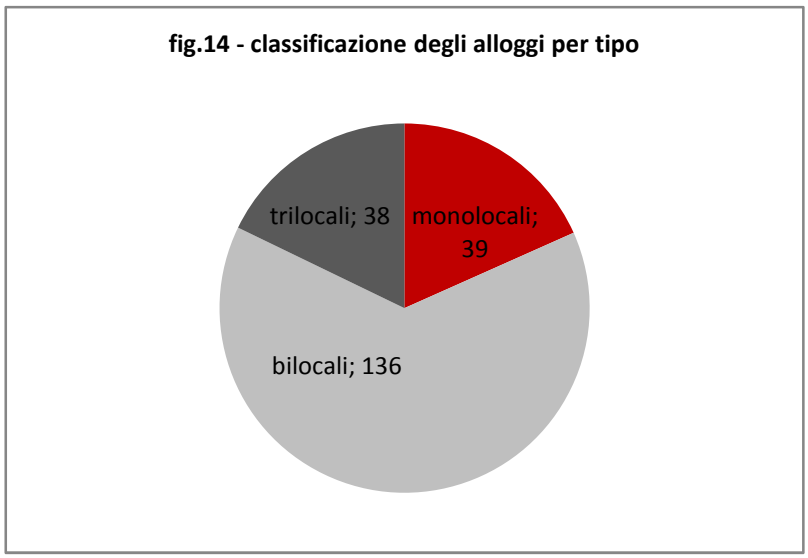
distribuzione del numero di depositanti relativamente all'entità della somma depositata al 31 dicembre 2008. I soci che hanno depositato più di 20000 Euro sono meno del 15% del totale, ma hanno contribuito per più del 50% del totale del prestito sociale.

3.3 Patrimonio immobiliare

Come si è più volte ricordato, il patrimonio immobiliare di DAR è cresciuto, nel 2008, di 25 alloggi, con un incremento del 13,3%, raggiungendo così il totale di 213 alloggi. La fig. 13 descrive l'evoluzione di questo dato totale nell'ultimo quadriennio.



La fig. 14 mostra la suddivisione di tali alloggi per tipo:



La manutenzione ordinaria di questi alloggi ha richiesto, nel 2008, interventi su poco meno del 10% del numero totale.

3.4 L'attività di DAR

3.4.1 Progetti immobiliari e sviluppo

Con la fine del 2008 si sono concretizzate le prime evidentissime conseguenze di una crisi economica generale, i cui sintomi iniziavano a manifestarsi già da diverso tempo.
Le famiglie da tempo faticavano ad arrivare a fine mese ed il contenimento dei consumi era un primo evidente segnale della crisi imminente. Il crollo della finanza prima e del sistema economico-produttivo immediatamente dopo, stanno generando una graduale crisi occupazionale ed un vertiginoso contenimento della capacità di spesa delle famiglie.
La casa, soprattutto nelle grandi città ed in particolare a Milano, erode gran parte della capacità di spesa di una famiglia e l'offerta di alloggi a canone contenuto rappresenta, da sempre, una concreta possibilità di sostegno a coloro che non possono accedere all'offerta abitativa del mercato libero.

Oggi gli Enti pubblici vivono con ancora maggior tensione il tema dell'emergenza abitativa, intendendola, giustamente, come un ulteriore ambito di intervento per garantire un concreto sostegno alle famiglie in difficoltà.
Lo sviluppo dell'housing sociale può garantire: da una parte il sistema della produzione edilizia, oggi più che mai in crisi (sono molti i cantieri fermi o che non partiranno per la scarsità di domanda e per difficoltà finanziaria, con conseguente pesante riduzione dei posti di lavoro); dall'altra la realizzazione di alloggi, soprattutto a canone calmierato, che consentirebbe a molte famiglie di poter accedere a una casa senza dover erodere gran parte del proprio reddito.
In questo quadro è evidente l'importanza del ruolo di DAR e del movimento cooperativo di abitazione in generale che, oggi più che mai, ha la possibilità di cimentarsi concretamente nell'offrire risposta all'emergenza, operando in stretta relazione con l'insieme degli Enti coinvolti (Stato, Regione, Provincia, Comuni, Aler, Fondazioni, ecc.) ed in rete con il resto del movimento cooperativo e del sistema produttivo coinvolto (Banche, Imprese di costruzione, ecc.).
La partecipazione al bando di Milano ed al contratto di quartiere del Comune di Cormano, sono forse solo i primi passi di una possibilità di crescita e sviluppo del nostro modello cooperativistico.

Progetti REALIZZATI

- Lodi - via Marescalca

Nel corso 2008 sono stati completati i lavori di ristrutturazione di un vecchio cascinale di proprietà del Comune di Lodi, che ha permesso la realizzazione di quattro appartamenti la cui gestione è stata affidata alla cooperativa per trent'anni. A giugno del 2008 sono stati assegnati gli alloggi in locazione a canone concordato ai nostri soci residenti a Lodi.
Questo progetto si inquadra nell'oramai consolidato impegno di DAR nel recupero del patrimonio edilizio pubblico in disuso, il cui risultato si traduce con un prodotto di elevata qualità edilizia ed ambientale e, grazie al contributo finanziario dell'amministrazione comunale di Lodi, il progetto è risultato economicamente sostenibile.

Le immagini qui di seguito mostrano due delle soluzioni utilizzate per garantire all'intervento gli standard di basso impatto ambientale.

Accumulo solare a due serpentine

Pannelli termici radianti

- Villaggio Grazioli

A luglio del 2008 sono stati consegnati 21 alloggi in locazione a canone concordato nel Villaggio Grazioli, nel quartiere Affori di Milano. La cooperativa ha operato nell'ambito del consorzio Cà Granda che, complessivamente, ha realizzato: 94 alloggi in vendita libera, 34 in

vendita convenzionata, 120 in affitto di cui 85 cofinanziati dalla Regione Lombardia (POR) a canone concordato (ex Legge 431/98). Il 20% degli alloggi cofinanziati dalla Regione sono stati assegnati a famiglie individuate dal Comune di Milano.
Il Villaggio Cooperativo si caratterizza sia per l'offerta abitativa diversificata, sia per l'elevata qualità sociale generata dalla forte presenza di spazi collettivi e servizi che prenderanno vita attraverso un articolato percorso di accompagnamento all'abitare.

Progetti IN CORSO o IN ATTESA DI ESITO

- Bando Milano (via Voltri)

Nel 2008 il Comune di Milano ha pubblicato il bando per l'assegnazione in diritto di superficie di otto aree di proprietà comunale per la realizzazione di edilizia sociale destinata alla vendita convenzionata e all'affitto.
DAR ha vissuto questo bando come una grande opportunità di sviluppo in risposta al bisogno di "casa", in prima istanza, dei soci della cooperativa.
Nonostante i tempi ridotti intercorsi fra la data di emissione del bando e la data di presentazione della domanda di partecipazione, DAR ha utilizzato al meglio le proprie risorse individuando l'area d'intervento (via Voltri) e i partners, formulando una proposta complessa e articolata in grado di rispondere agli obiettivi prefissati dal bando.
Ciò si è compiuto attraverso una proposta che prevede:
- la massimizzazione della disponibilità di appartamenti in locazione;
- un'articolazione dell'offerta residenziale, capace di intercettare domande abitative differenti dal punto di vista socio-economico, senza differenziare la qualità architettonica degli edifici ma anzi ricercando una forte integrazione tra le tipologie;
- un elevato mix funzionale che combina una pluralità di attività di servizio affiancandole allo spazio abitativo e al nuovo spazio pubblico, e andando a definire flussi di fruitori e di popolazioni in transito che si aggiungono ai nuovi residenti;
- un'attenzione particolare al contesto a partire dalla ricerca di una connessione con gli spazi aperti e con le attrezzature pubbliche esistenti;
- un orientamento verso la popolazione giovanile attratta tanto dall'offerta di casa a costo contenuto quanto dalla presenza di servizi ad essa rivolti.
- la coniugazione dei servizi di gestione immobiliare con azioni di affiancamento e sostegno sociale rivolti agli abitanti, con l'obiettivo di rafforzare le relazioni.

In particolare, riguardo lo sviluppo immobiliare della cooperativa, il progetto generale prevede, su un totale di 328 alloggi, 157 appartamenti che risultano destinati all'affitto per una percentuale pari al 48% circa, così suddivisi:

- 45 appartamenti a canone sociale (ipotesi di gestione Dar=Casa)
- 56 appartamenti a canone moderato (Dar=Casa)
- 56 appartamenti a canone convenzionato

- Fondazione Housing Sociale

DAR ha avviato nel corso del 2008 un percorso con Fondazione Housing Sociale, che ha ottenuto l'assegnazione di 3 aree a Milano per la realizzazione di alloggi in affitto a canoni sostenibili. Grazie all'impegno della cooperativa sul tema della gestione, si è aperta la possibilità che DAR contribuisca con la propria esperienza alla costituzione del soggetto gestore di uno degli interventi.

- Contratto di Quartiere II

Il sistema di relazioni della cooperativa, sviluppatosi in questi anni, ci ha consentito di partecipare, in qualità di partner, al Contratto di Quartiere promosso dal Comune di Cormano ed individuato dalla Regione Lombardia quale progetto finanziabile.
Il progetto prevede l'abbattimento dell'edificio denominato "il Granchio" (44 appartamenti a canone sociale) e la realizzazione di nuovi alloggi (76 appartamenti di cui 55 a canone sociale, uno a locazione temporanea per servizi, e 20 a canone moderato); inoltre verrà realizzato un "Community Center" che conterrà diversi servizi sperimentali rivolti alla cittadinanza.

In particolare verranno sviluppate le seguenti azioni:
a. attuazione di interventi di coesione sociale a favore delle famiglie e dei minori;
b. valorizzazione e coordinamento delle attività promosse dalle organizzazioni di terzo settore e dalle associazioni presenti nel quartiere;

c. creazione di un'agenzia di intermediazione per l'inserimento nel territorio di microimprese (commerciali o artigianali);
d. creazione di un nuovo sistema ambientale urbano attraverso la realizzazione di una green-line (parco lineare attrezzato con funzioni di collegamento interno e di connessione con la città).

3.4.2 Accompagnamento sociale

Il 2008 è stato un anno intenso di progettazione e realizzazione di interventi nel campo dell'accompagnamento.
L'attività è proseguita, come ogni anno, nei quartieri dove la cooperativa è presente: a Stadera, con il Laboratorio di Quartiere, per la mappatura delle realtà sociali e l'annuale festa della corte di DAR; ad Affori, nell'accompagnamento dei soci all'ingresso nei nuovi alloggi, grazie all'azione della Commissione Attività Culturali del Consorzio Ca' Granda che ha organizzato una bella festa di inaugurazione del Villaggio; in tutti i territori nell'accompagnamento costante dei soci nelle situazioni specifiche di difficoltà.

In alcuni quartieri si sono realizzati o sono in fase di conclusione o approvazione alcuni progetti, qui di seguito descritti.

Progetti REALIZZATI

- Spazi di Relazione per lo Sviluppo Locale

Il 2008 è stato l'anno di attuazione del progetto, preceduto da una fase di esplorazione e progettazione di azioni sui diversi temi legati alla coesione sociale. Per il tema abitare sono state portate avanti due sperimentazioni, una legata ai bisogni relazionali, l'altra alla domanda di casa in affitto del territorio.

Amministratore sociale	**Agenzia immobiliare sociale**
***Soggetti coinvolti*: Dar=Casa, ACF, Fondazione San Carlo, Fondazione I Care Ancora, Sicet, abitanti del quartiere** ***Azioni:* incontri mensili con gli abitanti per individuare e cercare di affrontare insieme le problematiche del quartiere.** **Iniziativa pubblica di promozione di un gruppo di acquisto finalizzato al risparmio.** **Cena multietnica in piazza Capuana (Quarto Oggiaro)**	***Soggetti coinvolti*: Dar=Casa, Fondazione San Carlo, Fondazione I Care, CAST, Cooperativa Eta Beta** **Sportello di intercettazione domanda/offerta di casa in quartiere** **Incontri con testimoni privilegiati del territorio** **Definizione di un modello di agenzia in grado di autosostenersi**

- Progetto "I murales nei cortili"

Il progetto ha visto la realizzazione di due murales nel quartiere Stadera, attraverso laboratori artistici multidisciplinari per bambini e figure adulte di accompagnamento, con l'obiettivo di abbellire e riqualificare gli spazi del quartiere, favorendo la comunicazione interculturale e coinvolgendo soci e abitanti del quartiere per stimolare il senso di appartenenza e la cura degli spazi. I murales sono stati realizzati nella corte della cooperativa DAR, in Via Palmieri 22, e nella corte di Via Barrili 12.
Il murale della corte di DAR è stato realizzato grazie alla conduzione di Margarita Clement, artista e socia della cooperativa, del gruppo dei bambini abitanti in Via Palmieri, piccoli artisti dai 3 ai 14 anni. Il progetto si è concluso con una festa di inaugurazione del murale, prima con una merenda in Via Barrili e poi con un aperitivo conclusivo nella corte di DAR.

Durata progetto: 6 mesi
5 incontri formativi presso il Laboratorio di Quartiere
5 incontri di realizzazione al muro

I protagonisti: Kevin, Valerin, Michelle, Josuè, Matilda, Alicia, Kasun, Delia, Kevin, Giulia, Sofia, Arwa, Faith, Degene

Soggetti coinvolti: Dar=Casa, Laboratorio di Quartiere Stadera, Scuola primaria e secondaria Cesare Battisti, CdZ, ALER

- Indagine servizi migranti zona 4

Attraverso la presenza al Tavolo Migranti del Laboratorio di Quartiere Molise-Calvairate DAR ha collaborato alla prima fase di un'indagine sull'accesso dei cittadini stranieri ai servizi socio-sanitari della zona.
L'indagine, promossa dallo stesso Tavolo, ha diversi obiettivi: da un lato arricchire la conoscenza del contesto da cui era partita la candidatura del quartiere al programma Contratti di Quartiere (in corso); dall'altro tracciare un quadro qualitativo e quantitativo dell'accesso e della tipologia dell'utenza straniera nei servizi.
In particolare l'indagine vuole fornire elementi e strumenti utili (al Tavolo e ai servizi stessi) a comprendere verso quali servizi si rivolgono gli stranieri, quanta e quale informazione ricevono in relazione ai loro bisogni socio-sanitari e se questi stessi servizi siano adeguati nella ricezione della domanda.
La prima fase dell'indagine si è rivolta a responsabili e operatori dei seguenti servizi: UONPIA, CPBA, CMA, CPS, SERT, Scuola Materna Monte Velino, ASL, Servizio Sociale della Famiglia e del plesso scolastico Monte Velino. È prevista per il 2009 una seconda fase dell'inchiesta, che si articolerà in interviste e focus group rivolti alla popolazione straniera residente.

Progetti APPROVATI

- Public Bridge:

DAR è stata coinvolta nella progettazione di 'PublicBridge: Verso una comunità coesa, aperta e consapevole' in risposta al Bando della Fondazione Cariplo *"Promuovere percorsi di coesione sociale nelle comunità territoriali"*. Con altre realtà e organizzazioni dei quartieri Affori, Bruzzano e Comasina, con capofila la Provincia di Milano, sono stati presentati un progetto triennale e uno studio di fattibilità che lo precede per verificarne, appunto, la fattibilità. Il progetto è stato selezionato e saranno finanziati i primi 8 mesi di ricerca e studio.

Obiettivi:	Attivare un sistema strutturato di opportunità e servizi che possano sostenere e incentivare processi d'integrazione e generare luoghi e processi sociali integranti quale risorsa comune per reggere situazioni incoerenti, tensioni e conflitti
Partners:	Capofila: Provincia di Milano (Direzione Centrale Cultura e Affari Sociali, settori Aree Metropolitane, Patrimonio e Lavoro) Fondazione Aquilone, Centro di Iniziativa Europea, Comitato di Quartiere Comasina, Associazione Contatto, Dar=Casa, Diapason Coop. Soc., Eta Beta Coop. Soc., Associazione Il Giardino degli Aromi, La Fabbrica di Olinda Coop. Soc., Associazione Olinda, Scighera Circolo Arci

- Contratto di Quartiere II

Nel Contratto di Quartiere del Comune di Cormano sopraccitato la cooperativa ha partecipato alla progettazione dell'Asse 2 – Coesione Sociale, in qualità di partner, per l'azione di accompagnamento della mobilità degli inquilini e l'inserimento della nuova popolazione nel quartiere (intervento a canone moderato). Il processo di mobilità che coinvolgerà gli ex partecipanti del Granchio sarà un importante banco di prova per l'attività della cooperativa, che andrà a confrontarsi con un diverso target di persone e famiglie (assegnatari a canone sociale) e con un momento delicato e complesso come quello del trasferimento da un alloggio a un altro. Naturalmente l'integrazione con le azioni sociali che si svilupperanno nel quartiere sarà fondamentale per l'attuazione del progetto elaborato dalla Cooperativa.

Progetti IN CORSO o IN ATTESA DI ESITO:

A fianco dell'attività di sviluppo immobiliare è stata portata avanti la progettazione degli interventi di accompagnamento ad essa legati, secondo la missione di DAR.

- Bando Milano (via Voltri)

Nella proposta formulata insieme ai partners il ruolo di Dar sarà anche quello di seguire il piano di accompagnamento triennale. Uno degli obiettivi principali del percorso di accompagnamento

sarà la costruzione di un gruppo di abitanti 'attivo', in grado di auto-organizzarsi e implementare le relazioni fra gli abitanti nel loro complesso e fra abitanti e il territorio. La costituzione del gruppo di abitanti e lo sviluppo di relazioni positive fra loro si svilupperà tendenzialmente su due tematiche principali: da un lato su attività di animazione socio-culturale e di relazioni solidali; dall'altro sulla dimensione gestionale del complesso immobiliare. Questo sarà realizzato attraverso diverse azioni durante tutte le fasi progettuali. Trasversalmente sono previste le ordinarie azioni di 'gestione sociale' che la cooperativa mette in atto: controllo e prevenzione della morosità, educazione e incentivo al risparmio, accompagnamento al mutuo, sostegno e supporto alle azioni di coinvolgimento e attivazione degli abitanti nella gestione dei servizi e nella promozione di iniziative di animazione sociale e territoriale (Banca del Tempo, ecc.) attivate dal Community Center.

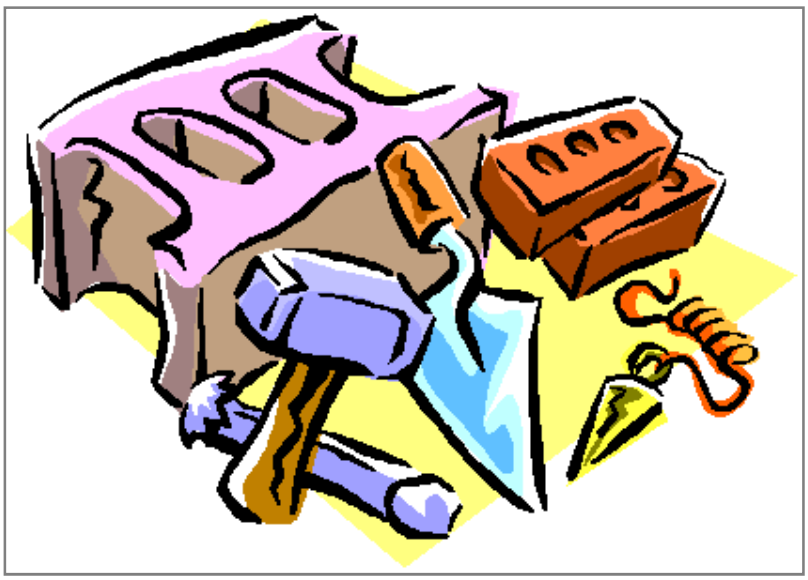
- Cucine migranti: donne in movimento per l'economia sociale

La presenza di una socia assegnataria di DAR residente in quartiere, molto attiva nel campo del volontariato e dell'associazionismo, ha permesso la formazione di un gruppo di donne straniere disponibili ad attivarsi. Per questo la cooperativa ha collaborato con queste socie nella definizione di un progetto di catering multietnico, progetto poi redatto da DAR in collaborazione con altre realtà (l'associazione il Telaio, Codici, con il sostegno dello Spazio Rosa della Provincia di Milano e del Laboratorio di Quartiere) e presentato a un bando di finanziamento della Fondazione Culturale Responsabilità Etica.
Il progetto, chiamato "Cucine migranti", vuole essere un percorso di formazione e attivazione delle donne del quartiere per l'avvio e lo sviluppo di un'impresa di catering multietnico, con lo scopo però di sensibilizzare sulla tematica delle differenze sia il quartiere San Siro che altri territori del Comune di Milano. Se dovesse ricevere il finanziamento, il progetto si avvierà nei primi mesi del 2009.

3.4.3 Rapporto con i soci e gestione alloggi

L'attività del Gruppo Alloggi e Rapporti con i Soci nel corso del 2008 si è concentrata sui tradizionali impegni: consegna e cambi alloggi, manutenzione e riparazioni, rapporto con imprese addette alle manutenzioni, rapporto con i periti delle Assicurazioni per visionare i danni, solleciti per ritardi nei versamenti degli affitti, controllo degli alloggi dove si riscontrano

irregolarità, inadempienze contrattuali o casi di subaffitto, aggiornamento delle schede socio, rapporto con amministratori degli stabili e presenza alle assemblee condominiali.
L'attività di cantiere o attinente alle ristrutturazioni o a progetti per nuove costruzioni, a differenza degli anni scorsi, è stata quasi inesistente, se non per il cantiere di via Bembo (edificio con 3 alloggi di nostra proprietà, dove è stata effettuata una ristrutturazione dei sottotetti). In alcuni casi è stata necessaria una presenza costante nei cantieri ALER e del Comune di Milano (per esempio, a Quarto Oggiaro) dove sono in corso ristrutturazioni di interi edifici e si sono verificati problemi relativi ad alloggi affidati alla cooperativa.
Nel corso del 2008, dato che i numeri degli alloggi e dei soci assegnatari è passato a 213 unità (con l'aggiunta dei 21 alloggi del Villaggio Grazioli), si è aggiunto al gruppo un nuovo componente, per far fronte a una attività che si presenta sempre più intensa e complessa.
L'impegno più rilevante è stato quello nel settore delle riparazioni e manutenzioni, nella attività di consegna e accompagnamento dei nuovi soci assegnatari nei nuovi alloggi e quello dei controlli.
Cambio alloggi: ogni cambio alloggio coinvolge due soci e due alloggi, che sono quindi da affrontare con interventi di manutenzione e imbiancatura; nel 2008 i cambi e subentri sono stati 5. Ogni cambio è molto impegnativo non solo dal punto di vista economico (per imbiancatura e cambi accessori deteriorati), ma anche dal punto di vista organizzativo, con visite prima e dopo la manutenzione, accompagnamento dei soci interessati per le visite agli appartamenti, rapporto con le imprese, consegna delle chiavi, ecc.



Manutenzioni: la frequenza dei guasti (con conseguenti interventi per ripararli, causati da rottura delle tubazioni, allagamenti dell'impianto di riscaldamento ed altro - circa 50 nel 2008), avviene prevalentemente in alloggi in edifici d'epoca o del dopo guerra, sui quali Comune di Milano ed Aler effettuano interventi sulle facciate e tetti e non sempre sugli impianti. Purtroppo non sono esenti da problemi anche gli alloggi recentemente ristrutturati e le nuove costruzioni.

Controlli: Vi è stata una intensificazione dei controlli, circa 280 quelli effettuati nel 2008, in conseguenza dell'aggiornamento delle schede soci assegnatari e per l'aumento dei casi di irregolarità nei comportamenti oltre che di casi di inadempienze contrattuali e di irreperibilità.

Solleciti pagamenti: vi è stato un crescente impegno nel controllo della morosità con l'intensificazione di solleciti nei confronti dei ritardatari nel versamento dell'affitto. L'anno scorso sono state effettuati più di 1000 telefonate e sono aumentate sensibilmente le visite per rintracciare chi telefonicamente risultava irraggiungibile.

Tutto ciò deriva dall'aumento del numero dei "piccoli ritardatari" (con ritardi nel pagamento da uno a tre mesi), che evidenziano la difficoltà provocate dalla crisi economica e finanziaria con l'aumento della cassa integrazione e l'espulsione dei precari dal lavoro.
Va rilevato che l'attività di controlli in loco, i solleciti e i contatti telefonici avvengono prevalentemente in orari in cui i soci assegnatari sono reperibili e cioè dopo gli orari di lavoro, nelle ore serali e a volte al sabato e alla domenica.

3.4.4 Comunicazione

Il sito

Il sito rappresenta uno degli strumenti principali di comunicazione della cooperativa. Raccoglie la storia, il percorso, le attività e le informazioni di DAR e viene regolarmente aggiornato. Il giorno più visitato nella storia del sito è stato Lunedì, 27 Ottobre 2008 (**4622 pagine visitate**), dopo la messa in onda del servizio su DAR realizzato dal giornalista Giuliano Marrucci per la trasmissione REPORT.

Il notiziario elettronico

Nel 2008 sono state inviate 7 edizioni del notiziario elettronico di DAR.

InfoDAR

InfoDAR è il periodico di informazione della cooperativa che viene spedito a tutti i soci, in formato elettronico o cartaceo. Raccoglie le notizie che riguardano le attività di DAR ma anche delle altre realtà che ci sono vicine, dal mondo cooperativo alle esperienze associative di quartiere. Rappresenta inoltre uno spazio di riflessione sulle tematiche inerenti alla questione abitativa, sia in termini di accesso alla casa che di abitabilità dei quartieri in cui opera DAR. Nel 2008 ci sono state quattro edizioni di InfoDAR.

Fa' La Cosa Giusta

Come ogni anno DAR ha partecipato a Fa' La Cosa Giusta! punto di incontro per tutte le realtà che in Italia promuovono l'economia solidale, il consumo consapevole, gli stili di vita sostenibili e la responsabilità sociale d'impresa. La fiera ha rappresentato un momento importante per la promozione della conoscenza della cooperativa ma anche perché occasione di incontro e di confronto con altre realtà del settore, con i soci e con i cittadini che vi hanno partecipato. Quest'anno il tema della fiera è stato l'ABITARE, con un ricco programma di incontri, seminari e convegni a cui anche DAR è stata invitata, in due occasioni, a portare il proprio contributo.

Conclusioni

Il pessimismo espresso nell'introduzione sulle prospettive dell'affitto a Milano è stato purtroppo confermato e aggravato dall'esito del bando, reso noto dopo che era stata scritta. L'affitto risultante sarà ancor meno di quello già scarso temuto, poche centinaia di alloggi in tutto, dato che due delle otto aree non sono state assegnate e inoltre, ciò che è più grave, il progetto del raggruppamento di DAR, benché classificato al secondo posto sul totale dei 29 progetti presentati al bando, non ha ottenuto l'aggiudicazione dell'area di via Voltri, sconfitto dalla proposta di una grossa impresa di cui non constano significative esperienze nel campo della gestione dell'affitto sociale. Per DAR, che su questa prospettiva aveva investito buona parte del lavoro dell'anno, è un danno gravissimo ma, riteniamo noi, è anche un'occasione persa dalla città per sperimentare una nuova gestione dell'edilizia sociale, affidandone una parte a chi ha già dimostrato di saperlo fare bene e prestando la dovuta attenzione al benessere degli abitanti, all'inclusione sociale e all'integrazione nel contesto.

Ma DAR non cambia prospettiva e va avanti. Senza nasconderci che tutto è più difficile, soprattutto a Milano, la partecipazione al bando ha comunque consolidato una rete di rapporti con altri soggetti che consentiranno di tentare altre scommesse, anche nei comuni vicini.
Col Comune di Cormano è già in atto l'attuazione del Contratto di Quartiere, in cui DAR ha un ruolo importante nell'accompagnamento alla mobilità abitativa degli inquilini del comune e nell'inserimento dei nuovi, e dove parteciperà al bando comunale per la realizzazione e gestione dei nuovi alloggi a canone moderato.
Altre possibilità di intervento sono all'esame nei comuni di Sesto, Cinisello e, ancora, a Lodi.

Quanto a Milano, riprende il rapporto con FHS per costituire il gestore sociale dell'area "Cenni" e si stanno perseguendo diverse strade per ottenere in gestione da ALER e dal Comune di Milano altri alloggi sociali vuoti e degradati da ristrutturare. Ed è quest'ultima la prospettiva di più breve termine, che potrebbe portare in tempi non troppo lunghi alla possibilità di disporre di alcuni alloggi da assegnare ai numerosi – e forzatamente pazienti – soci in lista di prenotazione.
Nel contempo, prosegue l'impegno per curare di più e meglio quel che già c'è: ed è ormai, con 213 alloggi assegnati, un impegno non da poco, cui si è fatto fronte con il potenziamento del settore amministrativo e, ancor più, del settore accompagnamento sociale, sia con nuove risorse umane, sia con la partecipazione a diversi progetti in rete con altre associazioni a Quarto Oggiaro, ad Affori, a San Siro.

Il presidente
Sergio D'Agostini

Bilancio Sociale 2008

DAR=CASA Società Cooperativa

Fotografie di:

Attilio Del Comune, Marco Del Comune (ARCHIVIO DAR)

Francesca Candito, Lucia Coradi, Marco D'Agostini, Sergio D'Agostini, Viviana De Filippis, Davide Ostoni, Emanuele Reguzzoni

Stampa: Bine Editore, Milano