

## **1. Generalità ed eventi significativi dell'anno**

### **1.1 Cenno sul bilancio sociale e il suo significato**

Il bilancio sociale è il documento che, a partire da quest'anno e con cadenza annuale, integra i dati del bilancio di esercizio – conto economico e stato patrimoniale – con lo scopo di mettere in luce e valutare gli aspetti sociali dell'attività della cooperativa e le relazioni che intercorrono fra essa e i suoi portatori di interessi, cioè tutti coloro – persone, società o enti – con cui la cooperativa interagisce.

### **1.2 Struttura del bilancio sociale di DAR**

Il bilancio sociale di DAR si articola in quattro sezioni: la prima, oltre alle generalità sul bilancio stesso, contiene un breve sommario sull'attività svolta dalla cooperativa nell'anno di riferimento, con lo scopo di aiutare il lettore a formarsi rapidamente un'idea di come DAR ha operato nei dodici mesi, su quali linee e con quali risultati. La seconda definisce, con riferimento allo Statuto, la missione, le caratteristiche di base e l'identità della cooperativa. La terza parte è dedicata alla riclassificazione del conto economico con la determinazione del valore aggiunto lordo e netto e la sua ripartizione fra i portatori d'interesse – o stakeholders: i soci, i collaboratori, i finanziatori, il movimento cooperativo, la Pubblica Amministrazione e DAR stessa. La quarta parte, che è anche la più significativa, contiene la relazione sociale, e cioè la descrizione particolareggiata dell'attività di DAR così come della sua evoluzione nel corso dell'anno. Sono considerate in particolare la composizione dei soci con tutti i dati che li caratterizzano e con le attività svolte nei loro confronti, e la consistenza del patrimonio immobiliare con le attività svolte per la sua manutenzione.

### 1.3 Eventi significativi dell'anno – i principali progetti

L'anno 2005 è stato un anno particolarmente significativo nella vita di DAR: dopo aver completato con successo – nell'estate 2004 – la ristrutturazione dello stabile di via Palmieri 22 (quartiere Stadera) e aver quindi assegnato 48 alloggi (il 27% dell'intero patrimonio di alloggi attualmente a disposizione di DAR) dopo due anni (2002 e 2003) in cui nessun nuovo alloggio era entrato nelle disponibilità di DAR – e quindi l'unica possibilità di soddisfare il bisogno di casa dei soci è stata l'assegnazione di alloggi lasciati liberi da altri soci che si sono trasferiti altrove – l'anno appena concluso ha visto importanti novità sia nello spettro di attività della Cooperativa, sia nella struttura della Cooperativa stessa sia, infine, nell'avanzamento di importanti progetti destinati a rendere disponibili altri alloggi nel prossimo futuro.

Per quanto riguarda le **attività** della Cooperativa bisogna ricordare:

a. il concreto avvio del progetto di accompagnamento al mutuo per l'acquisto della prima casa da parte dei soci.

Questa iniziativa nasce da una doppia esigenza: da una parte la constatata impossibilità di soddisfare la crescente domanda di alloggi in affitto espressa dalla nostra base sociale, dall'altra la richiesta di alcuni soci di essere aiutati nell'accesso alla proprietà dell'alloggio, proprietà che consentirebbe di dare maggiore stabilità al loro progetto di permanenza in Italia.

La grande difficoltà incontrata da moltissimi lavoratori immigrati, ma anche da molti lavoratori italiani senza un contratto di lavoro a tempo indeterminato, è di non essere considerati sufficientemente "sicuri" dalle banche che erogano i mutui per la casa: di qui la richiesta di "garanti".

DAR ha deciso di intraprendere la strada di offrire la propria garanzia ai soci che intendono acquistare una casa e, per questo, ha raggiunto un accordo con la Banca Popolare di Sondrio, presente su tutto il territorio della regione, per la concessione di mutui ai propri soci con garanzia da parte della cooperativa. Allo scopo di tutelare sia la cooperativa sia la banca contro il rischio di insolvenze, DAR ha costituito un "fondo di garanzia e solidarietà", che verrà gestito dalla Fondazione DAR, attualmente in via di costituzione, e che non potrà mai essere inferiore al 10% del totale dei mutui erogati.

b. l'avvio di una attività intesa a favorire l'integrazione sociale e culturale dei nostri soci nel proprio contesto abitativo. Per raggiungere questo obiettivo DAR ha predisposto le linee generali di un progetto che prevede l'impiego di una volontaria del Servizio Civile e che è stato accolto dall'ARCI di Milano nel quadro di un più generale progetto di intervento sulla multiculturalità, a sua volta approvato dal competente Ministero. Nel mese di marzo ha quindi iniziato a lavorare presso la Cooperativa (prima con una collaborazione a progetto e poi come volontaria del Servizio Civile) una laureanda in sociologia dell'Università di Milano-Bicocca con l'obiettivo di individuare e mettere in atto interventi tesi, appunto, a favorire l'integrazione dei nostri soci stranieri, naturalmente dopo aver completato un censimento dei problemi che tali soci hanno incontrato e incontrano nella loro vita quotidiana. L'attività di questa volontaria si concluderà nel prossimo anno.

Per quanto attiene la **struttura** della Cooperativa deve essere segnalato:

a. il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e l'elezione a Presidente di Sergio D'Agostini che sostituisce in tale carica il fondatore della Cooperativa, Piero Basso, eletto alla Presidenza onoraria. Questo evento, del tutto fisiologico nella vita di una qualsiasi organizzazione destinata a durare nel tempo, assume un particolare significato perché è un segnale dell'attenzione che il vertice di DAR pone al problema strategico dell'indispensabile avvicendamento alla guida della Cooperativa. La composizione del Consiglio di Amministrazione è stata inoltre ridotta a nove membri allo scopo di migliorare l'operatività accelerando i processi decisionali;

b. l'inserimento, prima con un contratto di collaborazione a progetto e successivamente con un contratto a tempo indeterminato, di una laureata in architettura con l'obiettivo di arricchire la struttura di DAR con la presenza, le idee e l'attività di una persona giovane e capace che, nel tempo, possa porsi come riferimento generale per tutta l'operatività della Cooperativa;

c. la costituzione di un gruppo di soci operante a Lodi, che si è raccolto intorno all'opportunità di acquisire l'uso di alloggi di proprietà pubblica, sul modello di quanto già realizzato a Milano. E' il primo esempio di decentramento sul territorio della struttura e dell'operatività della Cooperativa.

Sul fronte, infine, dei progetti in corso per garantire a DAR altre opportunità abitative e altri alloggi da poter assegnare ai propri soci, si devono segnalare:

a. il progetto “Seregno”

Sono in corso di realizzazione 12 alloggi a canone moderato in un’area semicentrale del Comune di Seregno, di cui DAR ha ottenuto il diritto di superficie partecipando a un bando comunale del 2002: si giunge ora alla fase realizzativa al termine di una tormentata vicenda di varianti e accordi per l’accesso ai finanziamenti regionali. Nonostante che le assegnazioni, per vincolo della norma regionale, vengano fatte a soggetti indicati dal Comune, e quindi l’iniziativa non sia di immediata utilità per gli attuali soci di DAR, la sua attuazione consente alla cooperativa sia di ampliare il proprio raggio di influenza territoriale, contribuendo significativamente ad alleviare i problemi abitativi in un comune ad elevato fabbisogno, sia di affrontare per la prima volta l’esperienza della realizzazione completa di un immobile. I lavori sono iniziati in aprile 2005 e termineranno entro l’estate del 2006, in anticipo sui tempi previsti.



fig. 1 Progetto “Seregno”

b. il progetto “Grazioli”

La Cooperativa sta realizzando 21 alloggi nell’ambito del “Villaggio Cooperativo Grazioli” all’interno di un Programma Integrato di Intervento in zona Affori a Milano. DAR opera in questo caso come socio del Consorzio Cooperativo Cà Granda che include grandi cooperative prevalentemente a proprietà indivisa e operanti nella zona nord Milano e che realizza su un’area ex-industriale un progetto per 235 alloggi, di cui 120 in affitto a canone calmierato. Ottantacinque di questi, fra cui i 21 di DAR, hanno ottenuto un finanziamento nell’ambito del Programma Operativo Regionale (POR) *ex lege* 21/01, che copre una parte importante dell’investimento consentendo di applicare agli assegnatari il canone concordato *ex lege* 431/98. Il 20% dei soggetti beneficiari degli alloggi saranno indicati dal comune in base ad apposito bando riservato a famiglie sfrattate.

Esaurita la fase delle bonifiche e delle demolizioni, oltre che il lungo iter burocratico delle autorizzazioni, i lavori sono finalmente partiti nel luglio 2005 ma, data la complessità dell’intervento, non termineranno prima della fine 2007.



*fig. 2 Progetto “Grazioli”*



fig. 3 Progetto “Grazioli”, il cantiere

## 2. Missione della Cooperativa e sua identità

### 2.1 La missione di DAR

Dallo Statuto della Cooperativa:

#### Art. 4 – Scopo mutualistico

1. Scopo della Cooperativa è dare una risposta alla domanda di godimento del bene primario dell’abitazione da parte dei ceti deboli, siano essi cittadini immigrati o nazionali, attraverso l’offerta, nei modi e nelle forme di cui all’art. 5, di alloggi a canoni sostenibili.

#### Art. 5 – Oggetto sociale

1. La Società, con scopo mutualistico e senza finalità speculative, ha per oggetto la realizzazione, l’acquisizione di immobili [...] e il recupero di immobili da assegnare in godimento, o con altre forme contrattuali che non ne trasferiscano la proprietà, ai propri soci, e [la realizzazione e l’acquisizione] dell’insieme di strutture e servizi che possano favorire la fruizione dell’immobile, l’integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute degli stessi soci [...]

2. Per il conseguimento dell’oggetto sociale, in particolare, la Società può:

a. costruire, acquistare, risanare, ristrutturare e gestire edifici e complessi edilizi a destinazione residenziale e a uso diverso;

b. assegnare in godimento a tempo indeterminato ai soci le abitazioni comprese negli edifici di cui alla precedente lettera a) [...]

## 2.2 Le caratteristiche di DAR

Le caratteristiche di DAR che conviene qui ricordare riguardano sia la struttura sia l'universo dei suoi soci.

Per quanto riguarda la struttura, è importante sottolineare che la quasi totalità delle persone che operano a favore di DAR sono soci che mettono gratuitamente a disposizione della Cooperativa il proprio tempo, la propria attività e le proprie competenze: due persone soltanto sono attualmente legate a DAR da un contratto di lavoro a tempo indeterminato.

I soci di DAR si suddividono in due categorie: quelli che sostengono l'attività della Cooperativa senza aver bisogno di un alloggio, e quindi senza iscriversi nell'elenco di coloro che attendono l'assegnazione di un appartamento, e coloro invece che si iscrivono per acquisire il diritto all'assegnazione di un alloggio e si iscrivono quindi anche alla relativa lista di prenotazione.

## 2.3 Cenni storici sull'attività di DAR

DAR è la prima cooperativa di abitazione impegnata direttamente nella ricerca di alloggi per lavoratori stranieri: essa nasce nel 1991 con meno di venti soci, prendendo a modello la cooperazione a proprietà indivisa e proponendosi di intervenire per incrementare l'offerta di abitazioni ad affitto sostenibile per i settori più deboli della popolazione, fra i quali individua soprattutto gli immigrati stranieri.

Due anni dopo realizza un primo intervento acquistando e ristrutturando un piccolo immobile nel comune di Vailate, Successivamente ottiene in affitto dal Pio Albergo Trivulzio sei alloggi in località Trecella, e ne acquista altri tre, in zona Affori a Milano.

Una prima svolta si realizza nel 1996 con il raggiungimento di un accordo con l'ALER e col Comune di Milano per la ristrutturazione di alloggi pubblici vuoti da tempo e non assegnabili per lo stato di degrado, siti in diversi quartieri della città e che vengono affittati alla Cooperativa per 16 anni.

Una seconda svolta si realizza nel 2002, quando DAR partecipa al programma di recupero urbano del quartiere Stadera a Milano, con la ristrutturazione di un edificio di 3000 mq di proprietà ALER, ceduto in uso alla Cooperativa per 25 anni. Questa iniziativa è stata resa possibile anche dal sostegno che DAR ha ricevuto dalle centrali cooperative a cui aderisce (Lega nazionale cooperative e mutue e Confcooperative), attraverso l'Agenzia per l'Affitto da esse costituita in Lombardia.

Una nuova fase si apre nel 2004, anno in cui la cooperativa, puntando anche all'ottenimento di finanziamenti regionali, vince la gara per l'assegnazione di un lotto di terreno edificabile a Seregno (per 6 alloggi, in seguito portati a 12) e viene invitata, con l'appoggio di Alcab, a partecipare al Consorzio Cooperativo Cà Granda che realizza un importante complesso immobiliare in via Grazioli a Milano (21 saranno gli appartamenti di proprietà DAR): entrambe le costruzioni di questi immobili si sono avviate nel corso del 2005.

La tabella seguente riassume, in termini di volume di investimenti, di numero di soci e di alloggi assegnati, lo sviluppo di DAR in questi ultimi anni (valori cumulati):

Anno	Investimenti lordi (Euro x 1000)	Soci attivi	Numero di alloggi (valore cumulato)
2000	1373,7	812	97
2001	1637,6	911	129
2002	2108,4	967	129
2003	2661,4	1017	129
2004	3540,2	1098	177
2005	4394,5	1162	180



#### 2.4 I criteri di assegnazione degli alloggi

L'assegnazione degli alloggi ai soci iscritti alla lista di prenotazione è certamente il momento più significativo dell'attività della Cooperativa perché dà attuazione e rende manifesta la "missione" fondamentale per la quale DAR è stata costituita; allo stesso tempo l'assegnazione è un'attività delicata e complessa che deve tener conto di diversi fattori, in primo luogo l'esistenza della lista di prenotazione, poi le esigenze familiari del socio e infine la presenza di urgenze e di casi particolari. I criteri che presiedono all'assegnazione di un alloggio sono contenuti in un apposito Regolamento, approvato dall'Assemblea dei soci, i cui punti fondamentali possono essere così riassunti:

- per ottenere un alloggio il socio non deve possedere altro alloggio idoneo sul territorio della Regione Lombardia e non deve aver avuto in assegnazione dalla Cooperativa un altro alloggio idoneo;
- i canoni di locazione sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione, salvi i casi in cui essi siano determinati dalla legge;
- i criteri che presiedono all'assegnazione sono:
  - a. la priorità stabilita dalla posizione del socio nella lista di prenotazione. La lista di prenotazione è costituita su base cronologica, è tenuta costantemente aggiornata ed è esposta nella bacheca della Cooperativa;
  - b. la richiesta di cambio di alloggio avanzata da un socio già assegnatario di un alloggio della Cooperativa;
  - c. il soddisfacimento di esigenze abitative di particolare urgenza o che rispondano a un interesse prioritario della Cooperativa.
- in ogni caso non meno del 70% degli alloggi di volta in volta disponibili deve essere attribuito in base alla lista di prenotazione, non più del 20% può essere riservato ai cambi alloggio e non più del 10% può essere assegnato per esigenze particolari, queste ultime assegnazioni inoltre devono avvenire sulla base di delibere specifiche e motivate del Consiglio di Amministrazione.

#### 2.5 I dati anagrafici di DAR

Sede: via Canaletto 10, 20133 Milano,  
telefono e fax: 02-70101943 02-45409477  
CF e partita IVA: 10245980155  
indirizzo mail: [info@darcasa.org](mailto:info@darcasa.org)  
sito internet: [www.darcasa.org](http://www.darcasa.org)

Banca Popolare Etica c/c 100051- ABI 05018 – CAB 12100  
BCC Credito Cooperativo c/c 22924 – ABI 08865 CAB 20700  
c/c postale 31448202

Consiglio di amministrazione: Piero Basso - Presidente Onorario  
Sergio D'Agostini - Presidente  
Giorgio d'Amico - vice Presidente  
Ahmed El Jaouhari Mauro Fiamenghi  
Fatheddine Hajlaoui Anna Loberto  
Cesare Moreschi Luigi Tosi

Collegio sindacale:

Antonino Buscemi (Presidente)  
Angelo Minoia (effettivo) Riccardo Ronchi (supplente)  
Nicola Palmieri (effettivo) Francesco Dori (supplente)

Gruppi di lavoro:

Rapporti con i soci	Controllo della morosità	Contabilità e finanza
Mauro Fiamenghi	Giorgio d'Amico	Anna Loberto
Cesare Moreschi	Francesca Candito	Milvia Prestinari
Sara Travaglini	Mauro Fiamenghi	Tiziana Vaini
	Cesare Moreschi	
Comunicazione		Organizzazione e segreteria
Piero Basso	Francesca Candito	Liliana Blini

Patrizia Fabbri	Sara Travaglini	Francesca Candito
Alfred Gjolaj	Stefania Fuso Nerini	Maria Teresa Albé
		Milvia Prestinari

### 3. Determinazione del valore aggiunto netto e sua ripartizione fra i soggetti portatori di interesse

#### 3.1 Riclassificazione del conto economico e determinazione del valore aggiunto

Con riferimento agli anni 2004 e 2005 il conto economico può essere così riclassificato (dati in Euro):

	2004	2005
Ricavi	538.593	705.508
Costi	299.570	387.283
Val. aggiunto caratteristico lordo (A)	239.023	318.226
Altri ricavi	12.847	28.400
Altri costi	-	12.567
Val. aggiunto accessorio (B)	12.847	15.832
Val. aggiunto globale lordo (A+B)	251.870	334.058
Ammortamenti	143.442	179.662

---

Valore aggiunto globale netto	108.428	154.397
-------------------------------	---------	---------

### 3.2 I portatori di interesse

Qui di seguito vi è l'elenco dei portatori di interesse con le relative motivazioni.

#### 3.2.1 I soci

I soci sono i primi portatori di interesse, sia perché partecipano alla formazione della Cooperativa e del capitale sociale sia perché sono i destinatari unici delle attività svolte dalla Cooperativa. Il valore aggiunto che la Cooperativa crea per i propri soci è dato dalla differenza fra gli affitti di mercato e quelli praticati da DAR.. Più sotto (vedi §3.3) si dà una valutazione di tale differenza.

#### 3.2.2 Personale (dipendenti, collaboratori e volontari)

La Cooperativa si avvale della collaborazione retribuita di due persone assunte con contratto a tempo indeterminato. DAR si rivolge anche, per lo svolgimento di attività particolari con elevato contenuto specialistico, ad alcuni professionisti (commercialisti, avvocati, architetti), che accettano compensi ai minimi consentiti, mentre tutte le altre persone che operano a favore della Cooperativa lo fanno a titolo gratuito; alcuni, particolarmente impegnati sul territorio per le attività legate alla

manutenzione degli alloggi, ai rapporti con i soci assegnatari e al coordinamento delle attività dei cantieri, ricevono rimborsi per le spese vive sostenute.

### 3.2.3 Finanziatori (soci e banche)

I finanziamenti che affluiscono alla Cooperativa, oltre alle quote sociali sottoscritte dai soci, possono essere atti di liberalità oppure prestiti. Fra i primi si devono ricordare le donazioni di soci e simpatizzanti, i contributi della Fondazione Cariplo e della Chiesa Valdese; fra i prestiti si annoverano le somme affidate a DAR dai soci sotto forma di prestito sociale e i prestiti concessi dalle banche e dalla Regione Lombardia.

Fra tutti questi finanziatori, soltanto i soci, attraverso gli interessi corrisposti per i prestiti sociali, e le banche, attraverso gli interessi pagati per i mutui concessi, partecipano alla suddivisione del valore aggiunto creato dalla Cooperativa.

### 3.2.4 La Pubblica Amministrazione

La Pubblica Amministrazione è portatrice di interesse in quanto destinataria delle imposte, statali e locali, che la Cooperativa versa annualmente.

### 3.2.5 Le Cooperative

DAR destina annualmente un contributo a sostegno delle attività svolte dalla Lega delle Cooperative e dalla Confcooperative.

### 3.2.6 DAR

DAR stessa, attraverso la formazione di un utile di bilancio, figura fra i portatori di interesse.

### 3.3 Ripartizione del valore aggiunto netto fra i portatori d'interesse

Qui di seguito è illustrata la ripartizione del valore aggiunto globale netto creato dalla Cooperativa (vedi §3.1) fra i diversi portatori di interessi.

Questa ripartizione rispecchia il modo consueto di individuazione e ripartizione del valore aggiunto, che prende le mosse dalla riclassificazione del bilancio annuale della Cooperativa. Bisogna però ricordare (vedi §2.1) che la missione di DAR-Casa è quella di rendere disponibili, ai propri soci, alloggi in affitto per un periodo di tempo sufficientemente lungo e a un canone sostenibile; da questo punto di vista l'unico vero "valore aggiunto" creato dalla Cooperativa e chiaramente percepito dai soci è dato dalla differenza fra i canoni di mercato e quelli praticati dalla Cooperativa stessa: più elevata è questa differenza maggiore è il valore aggiunto distribuito ai soci.

Il canone medio annuo di affitto che DAR-Casa richiede ai propri soci è pari a 50 Euro al mq (spese condominiali escluse), questo valore deve essere confrontato con i valori di mercato per alloggi di analoghe dimensioni e ubicati nelle stesse fasce urbane. Nel valutare lo scarto fra i due dati bisogna anche ricordare che esso è da ritenere certamente sottostimato in quanto raramente un lavoratore immigrato trova da affittare ai prezzi "normali": di solito i valori di mercato vengono maggiorati dai proprietari quando la domanda d'affitto proviene da un lavoratore immigrato (l'11° rapporto ISMU sulle immigrazioni ci dice infatti che il canone medio di mercato per appartamenti in zone semicentrali a Milano, che è pari a 114 Euro/mq per gli italiani, diventa 139 Euro/mq per gli immigrati).

La Borsa Immobiliare ci dà, per il secondo semestre 2004 e con riferimento alla superficie catastale, il valore di circa 120 Euro al mq come canone medio annuo d'affitto per appartamenti in buone condizioni nelle zone periferiche della città. Considerando che gli appartamenti assegnati dalla cooperativa ai suoi soci corrispondono a circa 9500 mq si deduce che 665.000 Euro è una stima prudentiale del valore aggiunto distribuito ai soci nel 2005.

Non si può non sottolineare che questa stima del valore aggiunto distribuito ai soci, fondata sullo scarto fra gli affitti praticati da DAR e quelli del libero mercato, oltre a essere più coerente con la nozione di "bilancio sociale" è anche pari a più di 10 volte il valore che emerge da un'analisi puramente contabile di tale valore (si veda più sotto il valore di 64420 Euro considerato come la quota di valore aggiunto distribuito ai soci).

Con riferimento ai portatori d'interesse elencati al precedente §3.2 e agli anni 2004 e 2005, la suddivisione del valore aggiunto globale netto fra tutti i portatori di interesse è data dalla seguente tavola (valori assoluti in Euro e valori percentuali):

	2004	%	2005	%
<b>Personale</b>				
Dipendenti	2.035	1,9	8.507	5,5
Collaboratori	8.400	7,7	9.360	6,1
Volontari	8.292	7,6	8.712	5,6
<b>Finanziatori</b>				
Soci	53.542	49,4	62.420	40,4
Banche	3.963	3,7	23.022	14,9
<b>Pubblica Amministrazione</b>				
Comuni	10.206	9,4	18.064	11,7
Stato	19.999	18,4	17.990	11,7
<b>Cooperative</b>				
Cooperative	683	0,6	3.538	2,3
<b>DAR-Casa</b>				
DAR-Casa	1.309	1,2	2.784	1,8

Valore aggiunto globale netto	108.428	100,0	154.397	100,0
-------------------------------	---------	-------	---------	-------

#### 4. La relazione sociale

##### 4.1 I soci

Le tabelle che seguono analizzano sinteticamente la popolazione dei soci di DAR a fine 2004 e a fine 2005.

	31.12.2004	31.12.2005	differenza (%)
Numero totale di soci:	1164	1243	+ 6,8
soci cessati	66	81	+23,1
italiani	17	27	+58,8
stranieri	47	51	+ 8,7
persone giuridiche	2	3	+50,0
soci attivi	1098	1162	+ 5,8
persone giuridiche	14	13	- 7,1
persone fisiche	1085	1150	+ 6,0
soci attivi (persone fisiche)			
italiani	360	381	+ 5,8
uomini	201	211	+ 5,0
donne	159	170	+ 6,9
in lista di pren.	45	54	+20,0



non in lista di pren.	293	305	+ 4,1
stranieri	725	769	+ 6,1
uomini	505	525	+ 4,0
donne	220	243	+10,5
in lista di pren.	442	488	+10,4
non in lista di pren.	127	123	- 3,1
soci assegnatari	178	180	+ 1,1
italiani	22	22	-
uomini	8	8	-
donne	14	14	-
stranieri	156	158	+ 1,3
uomini	115	116	+ 0,8
donne	41	42	+ 2,4

Al 31 dicembre 2005 i simpatizzanti, che, senza essere soci, sono regolarmente informati dell'attività della Cooperativa, sono 400.

I 158 soci assegnatari stranieri al 31 dicembre 2005 appartenevano alle seguenti 33 nazionalità:

Marocco .....	32	Argentina, Camerun, India, Nigeria,
Senegal .....	21	Romania, Somalia, Tunisia .....
Egitto.....	16	2
Albania.....	10	Algeria, Angola, Costa d'Avorio, Cuba,
Zaire.....	8	Mali, Pakistan, Rep. Dominicana,
Filippine .....	7	Sudan, Tanzania, Turchia .....
Ecuador, Sri Lanka .....	6	1
Giordania, Perù,		
Eritrea, Kenya .....	4	
El Salvador, Etiopia,		
Guinea, Serbia-Montenegro.....	3	

Se si considerano i soci in lista di prenotazione, particolare rilevanza assume il problema della loro irreperibilità: la popolazione di questi soci, infatti, è caratterizzata da una elevata mobilità, per quanto riguarda il domicilio, e spesso i soci che cambiano casa non ne informano la cooperativa,

col risultato di non essere più raggiungibili dalle comunicazioni sociali. Questo fenomeno, al 31 dicembre 2005, si quantifica come segue:

soci stranieri in lista di pren.	488
di cui irreperibili	131 pari al 26.8%

Sempre considerando i soci in lista di prenotazione, italiani e stranieri, la composizione della lista in base agli anni di attesa al 31 dicembre 2005 è la seguente:

	stranieri	italiani
meno di 1 anno	46	9
da 1 a 2 anni	45	11
da 2 a 3 anni	28	4
da 3 a 4 anni	15	7
da 4 a 5 anni	81	5
da 5 a 6 anni	138	9
più di 6 anni	135	9

Per valutare correttamente i dati di questa tabella bisogna segnalare che molti soci ancora iscritti nella lista, soprattutto quelli con maggiore anzianità di iscrizione, sono stati raggiunti da una o più offerte per un alloggio, offerte rifiutate perché l'alloggio era troppo piccolo o ubicato in zone della città ritenute non convenienti.

#### 4.1.1 La mobilità dei soci

La mobilità dei soci può essere considerata da due punti di vista: i cambi di alloggio, e cioè l'avvicinarsi di più soci nello stesso alloggio oppure l'uscita dalla cooperativa dei soci cessati e l'ingresso dei nuovi soci.

Per l'anno 2005 i dati sulla mobilità sono i seguenti:

cambi di alloggio:	13	(7,2% degli alloggi disponibili)
soci cessati:	15	(1,2% del totale dei soci)
nuovi soci:	79	(6,4% del totale dei soci)

## 4.2 Il patrimonio immobiliare

DAR dispone attualmente di 180 alloggi, corrispondenti a 343 vani e 7407,26 mq. In base alla proprietà e al Comune di appartenenza essi sono classificati come segue.

### 4.2.1 Gli alloggi di proprietà DAR

DAR è proprietaria di 7 alloggi per un totale di 13 vani, corrispondenti a 264,31 mq, così distribuiti:

Comune di Vailate:	2 alloggi	per complessivi 5 vani e 102 mq
Comune di Cernusco s/N:	1 alloggio	per complessivi 3 vani e 46,31 mq
Comune di Milano:	4 alloggi	per complessivi 5 vani e 116 mq

### 4.2.2 Gli alloggi di terzi

Gli altri alloggi attualmente nella disponibilità della cooperativa sono complessivamente 173, per un totale di 330 vani, corrispondenti a 7142,95 mq e, in base al Comune di appartenenza e alla proprietà, sono così distribuiti:

- Milano	ALER	105 alloggi per complessivi 224 vani e
4899,72	mq	
- Milano	Comune di Milano	60 alloggi per complessivi 95 vani e
1957,00	mq	
- Lodi	Comune di Lodi	2 alloggi per complessivi 6 vani e 150,00 mq
- Pozzuolo M.	Pio Alb. Trivulzio	6 alloggi per complessivi 13 vani e
285,00	mq	

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare, essa, sugli alloggi di proprietà di terzi, ha richiesto, negli anni 2004 e 2005, gli interventi seguenti:

	2004	2005
numero di alloggi interessati	20	11
numero di interventi	22	13

#### 4.3 L'attività di gestione della Cooperativa

In questo paragrafo sono raccolte le informazioni relative all'impegno sostenuto dai dipendenti e dai soci attivi, appartenenti o meno al Consiglio di amministrazione, per la gestione quotidiana della Cooperativa. Tale impegno è stato classificato nelle seguenti voci:

- a. Partecipazione alle riunioni del Consiglio di amministrazione e alle assemblee dei soci – normalmente il CdA si riunisce una volta al mese e l'assemblea dei soci è convocata una volta all'anno. Sono prese in considerazione le ore dedicate alla preparazione e alla partecipazione a queste riunioni, ivi compresa l'attività di verbalizzazione
- b. Rapporti istituzionali e strategici – sotto questa voce si ritrova l'attività svolta, di solito dalla Presidenza e da qualche altro socio, per i rapporti ad alto livello con la Pubblica Amministrazione, con il sistema creditizio, con il movimento cooperativo e con tutti quei soggetti esterni che rivestono per la Cooperativa un'importanza strategica.
- c. Segreteria e organizzazione – questa voce è dedicata all'attività di segreteria e al coordinamento generale di tutte le attività della Cooperativa.
- d. Rapporti con i soci – questa voce raccoglie tutta l'attività svolta, di persona o per via telefonica, con i soci per fornire informazioni, dare aiuto nella risoluzione di problemi specifici e favorire l'integrazione del socio nel contesto abitativo.
- e. Contabilità, finanza e formazione del bilancio – si ritrova qui la quantificazione dell'attività dedicata alla gestione della contabilità, ivi compresi i rapporti con la commercialista che assiste la Cooperativa, ai rapporti con le banche e alla predisposizione del bilancio, ai dati economici riassuntivi e alla pianificazione finanziaria .
- f. Controllo di gestione – sotto questa voce si raccoglie tutto il lavoro dedicato sia al controllo della tempestività, della correttezza, della completezza e dell'efficacia con cui la cooperativa opera, sia all'analisi dell'economicità delle scelte operative e di gestione e alla valutazione dell'impatto sociale dell'attività svolta.
- g. Lavori di manutenzione – questa voce è dedicata a tutte le attività connesse all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria negli immobili assegnati dalla cooperativa, ivi compresi i rapporti con la proprietà e con le imprese che eseguono i lavori.
- h. Progettazione e direzione lavori – questa voce raccoglie tutta l'attività svolta per la progettazione connessa alla costruzione o alla ristrutturazione degli immobili nella disponibilità di DAR e anche l'attività connessa con la gestione dei cantieri, ivi compresi i rapporti con le imprese costruttrici.
- i. Cambi di alloggio – sotto questa voce sono riunite tutte le attività che si svolgono quando un assegnatario lascia il suo appartamento oppure si trasferisce in altro alloggio della cooperativa.
- j. Comunicazione – questa voce riassume tutta l'attività dedicata alla stesura del notiziario periodico, alla realizzazione del calendario annuale e di tutta la documentazione di interesse di DAR, ivi comprese le attività di composizione e impaginazione; al mantenimento e allo sviluppo del sito internet della Cooperativa, alla predisposizione del materiale necessario per la partecipazione a eventi particolari e alla partecipazione a convegni e congressi di interesse di DAR.

E' compresa in questa voce anche l'attività dedicata all'interazione con i mezzi di comunicazione di massa.

k. Gestione del sistema informativo – in questa voce è riassunta l'attività svolta per lo sviluppo, il mantenimento e l'aggiornamento del sistema informativo della Cooperativa, ivi compresa la produzione di tabulati, analisi e statistiche varie.

Nel corso del 2005 la gestione della cooperativa ha richiesto ai soci 10.911 ore di lavoro – pari a 6,2 anni/uomo (essendo 1 anno/uomo considerato pari a 220 giorni di 8 ore ciascuno) – così suddivise fra le voci sopra elencate:

	totale	%
Consiglio di amministrazione e assemblee dei soci	391	3,6
Rapporti istituzionali e strategici	888	8,1
Segreteria e organizzazione	1773	16,2
Rapporti con i soci	1733	15,9
Contabilità, finanza e bilancio	2076	19,0
Controllo di gestione	815	7,5
Lavori di manutenzione	627	5,7
Progettazione e direzione lavori	1090	10,0
Cambi alloggio	293	2,7
Comunicazione	945	8,7
Gestione del sistema informativo	280	2,6

#### 4.4 Il coinvolgimento dei Soci

##### 4.4.1 Infodar

Nel corso del 2005 sono stati spediti ai soci e ai simpatizzanti 3 notiziari, nei mesi di marzo, giugno e ottobre. Ciascuno di essi è stato inviato, per posta o via internet, a circa 1100 destinatari diversi.

#### 4.4.2 Partecipazione alle sedute del Consiglio di amministrazione

Il Consiglio di amministrazione della cooperativa si è riunito, nel 2005, 10 volte. Il Consiglio si avvale delle competenze di singoli soci che, sulla base degli argomenti all'ordine del giorno, vengono invitati a partecipare alle sedute. Fino ad aprile il Consiglio era composto di 14 membri; a partire da maggio, in seguito a deliberazione assunta dall'Assemblea dei soci, esso è composto di 9 membri. La partecipazione alle sedute del Consiglio è riassunta nella tabella seguente, in cui in grassetto sono indicati i casi in cui non si è raggiunto il numero legale per poter deliberare (8 membri fino ad aprile, 5 a partire da maggio):

data	membri partecipanti	soci presenti non membri del Consiglio
18 gen	10	3
15 feb	8	5
15 mar	8	6
<b>19 apr</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
data	membri partecipanti	soci presenti non membri del Consiglio
17 mag	7	5
21 giu	6	3
19 lug	6	2
27 set	7	6
15 nov	7	5
20 dic	7	6

La presenza media fino ad aprile è stata quindi del 58,9%, mentre da maggio a dicembre è stata del 74,1%.

#### 4.4.3 Assemblee

Il giorno 5 maggio 2005 si è tenuta l'Assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio 2004 e per l'elezione del nuovo Consiglio di amministrazione. All'Assemblea erano presenti 47 soci.

#### 4.5 I soci prestatori

I soci che hanno depositato somme presso la Cooperativa sotto forma di prestito sociale costituiscono la forma più importante di finanziamento per la Cooperativa stessa. La somma totale depositata, al 31 dicembre 2005, supera infatti 1,9 milioni di Euro.

La distribuzione dei soci sulla base della somma depositata al 31 dicembre 2005 è data dalla tabella seguente:

entità del deposito (Euro)	depositanti			valore dei depositi	
	numero	%	% progr.	%	% progr.
< 500	8	5,3	5,3	0,1	0,1
501-1000	9	6,0	11,3	0,3	0,4
1001-2000	15	9,9	21,2	1,0	1,5
2001-3000	18	11,9	33,1	2,4	3,8
3001-4000	8	5,3	38,4	1,5	5,3
4001-5000	4	2,6	41,1	0,9	6,2
5001-6000	10	6,6	47,7	2,8	9,0
6001-7000	7	4,6	52,3	2,3	11,3



entità del deposito (Euro)	depositanti			valore dei depositi	
	numero	%	% progr.	%	% progr.
7001-8000	5	3,3	55,6	2,0	13,3
8001-9000	8	5,3	60,9	3,6	16,9
9001-10000	8	5,3	66,2	3,9	20,8
10001-15000	12	7,9	74,2	7,1	27,9
15001-20000	7	4,6	78,8	6,2	34,2
20001-30000	11	7,3	86,1	13,3	47,4
30001-40000	6	4,0	90,1	10,8	58,2
40001-50000	4	2,6	92,7	9,2	67,4
>50000	11	7,3	100,0	32,6	100,0

## 5. Conclusioni

### 5.1 Autovalutazione degli aspetti sociali dell'attività della cooperativa

L'impatto sociale dell'attività della Cooperativa può essere valutato da più punti di vista.

Se si paragona la domanda di alloggi intercettata da DAR con l'offerta che DAR ha potuto produrre, non c'è dubbio che l'efficacia in termini numerici appaia del tutto insufficiente: nel corso del 2005 sono stati acquisiti alla disponibilità della cooperativa 3 nuovi alloggi a fronte di 542 soci in lista di attesa al 31 dicembre 2005. Questo stato di cose ha una duplice radice: da un lato la dimensione organizzativa e finanziaria della Cooperativa è ancora modesta, nonostante il rapido sviluppo che essa ha avuto nell'ultimo quinquennio (dal 2001 al 2005 gli investimenti lordi sono triplicati e il numero di alloggi assegnati è raddoppiato), dall'altro la strada che, in mancanza di alternative, si è costretti a seguire per trovare nuove opportunità abitative – restauro di interi edifici o costruzione ex-novo di interi edifici o di parte di essi – presenta grandi difficoltà, che si traducono in tempi lunghi e in lunghi periodi in cui DAR può offrire assai poco (quasi esclusivamente gli appartamenti che si rendono liberi per il *turn-over* dei soci).

Se si considera, invece, l'efficacia dell'azione svolta da DAR con le modeste risorse di cui dispone e con le difficoltà di accesso a finanziamenti pubblici, vi è qualche motivo di soddisfazione, legato sia all'avanzamento dei lavori a Seregno e in via Grazioli (vedi § 1.3), che consentirà di rendere disponibili nel prossimo biennio un maggior numero di alloggi, sia alla complessa attività svolta per dar vita alla Fondazione DAR finalizzata al sostegno ai soci per l'acquisto della prima casa, sia, infine, per l'avvio di un progetto – in collaborazione con l'ARCI – per censire i bisogni e i problemi dei soci e per favorirne la partecipazione attiva alla vita della cooperativa e l'integrazione nel loro contesto abitativo. Su quest'ultimo punto bisogna sottolineare che la Cooperativa collabora attivamente con circoli e associazioni di cittadini nei quartieri Stadera, San Siro, Quarto Oggiaro e Molise-Calvaireate per progettare iniziative a favore sia dei soci sia di tutti gli abitanti di questi quartieri.

## 5.2 Programmi futuri

I programmi più significativi per il 2006 riguardano:

- il completamento dell'edificio di Seregno e l'assegnazione dei relativi alloggi.
- l'avanzamento dei lavori in via Grazioli fino a superare il 50% del totale.
- l'individuazione di nuove opportunità abitative.

E' questa la questione più spinosa. Per alimentare nel tempo l'offerta di nuovi alloggi per i nostri soci in lista di prenotazione, una volta esaurite le iniziative già avviate, è necessario muoversi subito, e lo stiamo facendo in due direzioni: da un lato cercando di realizzare nuovi accordi con enti pubblici (soprattutto ALER e Comune di Milano) per ottenere in comodato quote di patrimonio pubblico inutilizzato da ristrutturare con interventi rapidi e meno costosi, e dall'altro, in associazione con altre cooperative, per essere presenti con possibilità di successo nei nuovi bandi che il Comune di Milano sta per emettere per l'attuazione di interventi a canone moderato o speciale in alcune delle 46 aree di cui alla delibera consiliare n. 26/2005. Si tratta di interventi che, se impostati adesso, potranno produrre alloggi abitabili non prima del 2008, e dunque a valle di quelli derivanti dagli interventi in corso.

- il completamento della prima fase del progetto di integrazione sociale dei nostri soci.

- la creazione della Fondazione DAR..
- l'avvio di una attività sistematica di rilevazione, controllo e gestione della morosità.
- l'azione di sensibilizzazione e pressione verso le forze politiche di centro-sinistra per promuovere il pieno e corretto inserimento del problema dell'abitazione a costi sostenibili nei programmi politici a livello comunale, provinciale e regionale.