

## Indice

1. Introduzione .....	p. 2
2. Cenni storici .....	p. 3
3. Carta di identità.....	p. 4
3.1 Consiglio di amministrazione .....	p. 4
3.2 Organizzazione .....	p. 4
4. La missione .....	p. 6
4.1 Verso i soci .....	p. 6
4.2 Verso la pubblica amministrazione e la collettività .....	p. 6
5. Determinazione del valore aggiunto .....	p. 7
5.1 Ripartizione del valore aggiunto globale netto .....	p. 7
6. Relazione sociale .....	p. 9
6.1 I soci .....	p. 9
6.2 Il patrimonio immobiliare .....	p. 16
6.3 L'attività di Dar .....	p.17
7. Conclusioni .....	p.23

## 1. Introduzione

Il 2007 è per Dar soprattutto un anno di paziente e tenace costruzione di nuovi sviluppi. Nel contempo, la cooperativa è impegnata a consolidare la propria struttura operativa e di servizio ai soci, migliorando la qualità della propria offerta a sostegno e accompagnamento degli inquilini.

A fine 2007 Dar gestisce, a favore dei propri soci assegnatari, 167 alloggi di proprietà pubblica (105 Aler, 60 comune di Milano, 2 comune di Lodi), altri 19 di proprietà della cooperativa, a Milano, Seregno e Vailate e infine due a Trecella di proprietà del Pio Albergo Trivulzio. Un patrimonio cospicuo, pari in totale a 188 alloggi, che ha offerto, con le rotazioni avvenute nel tempo, una soluzione abitativa ad almeno 250 famiglie altrimenti impossibilitate ad accedere alla casa, e che è destinato ad accrescersi nel corso del 2008 di altri 25 alloggi, 21 a Milano nel Villaggio Grazioli, realizzati dal Consorzio Cà Granda e che saranno da questo trasferiti in proprietà alla cooperativa, e altri 4 ottenuti in comodato dal comune di Lodi.

Naturalmente, non possiamo essere soddisfatti di questo risultato, che tuttavia ci viene riconosciuto come significativo in un contesto istituzionale in cui di alloggio sociale molto si parla ma ben poco concretamente si realizza. E basta pensare alle 16.000 domande di ERP, per metà espresse da immigrati e risultate valide nell'ultimo bando cittadino, o anche soltanto agli oltre 600 soci di Dar in lista di prenotazione per comprendere la vastità del compito che ci attende e che, per parte nostra, intendiamo contribuire a svolgere.

Per questo ci apprestiamo a partecipare, con notevoli aspettative di riuscita, al bando, approvato nelle sue linee guida dalla giunta comunale nel marzo 2008, per concorrere alla realizzazione di alloggi sociali in aree di proprietà del comune di Milano che saranno messe a disposizione a costo zero di operatori disponibili a realizzare alloggi in affitto. E' un bando che si attendeva da anni e che ora sembra concretizzarsi davvero, sia pure per solo otto delle numerose aree previste dalla delibera del 2005 (Piano Verga).

Il continuo rinvio delle decisioni ha caratterizzato anche l'altro fronte su cui Dar è impegnata e cioè il recupero di alloggi pubblici inutilizzati e che ALER da tempo promette di dare in assegnazione alla nostra cooperativa, replicando un'esperienza che già in passato è stata ritenuta molto positiva e che potrebbe contribuire a cancellare la vergogna dei 2.600 alloggi sfitti del patrimonio pubblico. Speriamo che anche qui si possa rapidamente passare dalle parole ai fatti, almeno per la quota di alloggi "sottosoglia", per il cui recupero si è già giunti a concordare una ipotesi operativa.

Accanto all'attività di ricerca di nuove opportunità abitative e di consolidamento ed espansione della rete di rapporti in cui Dar è inserita, si è molto investito, in termini di risorse umane ed economiche, nello sviluppo delle attività rivolte sia ad acquisire una maggiore e più puntuale conoscenza dei nostri soci – soprattutto assegnatari – della struttura dei vari nuclei familiari, del contesto abitativo e lavorativo in cui attualmente vivono, sia a creare opportunità di incontro e di reciproca conoscenza con gli abitanti dei quartieri interessati, collaborando intensamente con le varie organizzazioni che, a vario titolo, operano sul territorio, con particolare attenzione alle zone in cui vi è una concentrazione relativamente alta di soci assegnatari.

## 2. Cenni storici

Dar=Casa è una cooperativa di abitazione nata con l'obiettivo di offrire alloggi a canone sostenibile a tutti coloro che non riescono a sostenere gli alti costi del mercato privato dell'abitazione, siano essi cittadini immigrati o italiani.

Per raggiungere questo scopo viene scelta la strada della cooperativa: si dà così vita a uno strumento che consente a Dar di operare come un'impresa, attraverso la ricerca dell'equilibrio finanziario, mantenendo il carattere inclusivo del progetto e aderendo ai valori di mutualità, solidarietà e democrazia.

La cooperativa nasce nel 1991 e opera prevalentemente ristrutturando alloggi di proprietà pubblica degradati e inutilizzati e costruendo alloggi ex novo.

Dar ad oggi ha risanato e assegnato quasi 200 alloggi, portando a termine alcuni progetti particolarmente impegnativi: nel 2004 ha completato il più ambizioso progetto di collaborazione con un ente pubblico, il risanamento di un intero edificio di 48 appartamenti, nell'ambito del progetto Le Quattro Corti, nel quartiere Stadera; nel 2006 ha ultimato la costruzione di un edificio di 12 appartamenti nel comune di Seregno. Oggi è impegnata in un'importante iniziativa: nell'ambito del consorzio cooperativo Ca' Granda, che ha in corso la realizzazione del Villaggio Cooperativo Grazioli in zona Affori, Dar sta ultimando la costruzione di 21 appartamenti destinati all'affitto permanente a canone concordato.

La cooperativa inoltre ha sviluppato un settore specifico che si occupa dell'accompagnamento e inserimento abitativo dei soci della cooperativa: accanto all'offerta della casa intesa come tetto infatti Dar cerca di costruire abitabilità nei contesti in cui opera, dando una particolare attenzione alla dimensione relazionale e sociale dell'abitare a tutti i suoi livelli.

### 3. Carta d'identità

Sede: via Canaletto 10, 20133 Milano

Telefono e fax: 02-70101943 02-45409477

CF e partita IVA: 10245980155

Indirizzo email: [info@darcasa.org](mailto:info@darcasa.org)

Sito internet: [www.darcasa.org](http://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° c.c. 31448202

#### 3.1 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 Riccardo Ronchi supplente

Nicola Palmieri effettivo Francesco Dori supplente

#### 3.2 Organizzazione

Dar si compone di un certo numero di Settori e Gruppi di lavoro che fanno tutti capo a un Comitato di coordinamento, presieduto dal Presidente della cooperativa. Le "unità operative" sono:

- il Settore Amministrazione e Finanza, in cui operano Anna Loberto (responsabile), Milvia Prestinari e Tiziana Vaini

- il Settore Rapporto Sociale, articolato nei seguenti tre Gruppi:
  - *Gruppo Rapporto con i Soci*, in cui operano Cesare Moreschi (responsabile), Mauro Fiamenghi e Sara Travaglini
  - *Gruppo Assegnazione Alloggi, Morosità e Abusivismo*, in cui operano Giorgio d'Amico (responsabile), Mauro Fiamenghi e Ornella Blini
  - *Gruppo Accompagnamento Sociale*, in cui operano Ornella Blini e Sara Travaglini
  
- il Settore Segreteria, che si articola in due aree:
  - *Area Segreteria*, affidata a Victoria Gomez
  - *Area Segreteria Societaria*, affidata a Milvia Prestinari
  
- il Settore Comunicazione interna ed esterna, in cui operano Sara Travaglini (responsabile), Piero Basso, Patrizia Fabbri, Stefania Fuso Nerini e Alfred Gjolaj
  
- il Settore Organizzazione e Governance, in cui operano Adalberto Castagna (responsabile), Francesca Candito e Giorgio d'Amico
  
- il Settore Sistema Informativo, affidato a Giorgio d'Amico
  
- il Settore Strategie e Sviluppo, in cui operano Piero Basso, Francesca Candito, Adalberto Castagna e Sergio D'Agostini.

## **4. La missione**

### **4.1 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, in buone condizioni 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.

### **4.2 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 che costruendo secondo criteri di qualità migliorando l'ambiente urbano, sia 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.

## 5. Determinazione del valore aggiunto

### 5.1 Ripartizione del valore aggiunto globale netto

Qui di seguito è illustrata la ripartizione, fra i diversi portatori di interesse, del valore aggiunto globale netto creato dalla Cooperativa .

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 che la principale missione di Dar 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 richiede ai propri soci è pari a 55 E/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 certamente sottostimato, in quanto raramente un lavoratore immigrato trova da affittare a prezzi "normali": di solito i valori di mercato vengono maggiorati dai proprietari quando la domanda d'affitto viene da un lavoratore straniero.

La Borsa Immobiliare ci dà, per il secondo semestre 2007, i valori medi annui di 148 E/mq, 128 E/mq e 110 E/mq rispettivamente per i monocalci, i bilocali e i trilocali, il che porta a una stima prudenziale di 816000 E il valore aggiunto effettivamente distribuito ai soci. Tale valore è leggermente superiore a quello dell'anno scorso (che era pari a 804000 E) anche in presenza di un numero di alloggi inferiore, a causa della uscita dalla disponibilità di Dar di 4 alloggi a Trecella: questo risultato mette in luce la crescita del valore degli affitti nell'area di Milano.

Non si può non sottolineare che questa stima del valore aggiunto distribuito ai soci, fondata sullo scarto fra i canoni praticati da Dar e quelli di mercato, oltre a essere più coerente con il concetto di "bilancio sociale" è anche pari a 16 volte il valore che emerge da un'analisi puramente contabile (si veda la cifra di 51257 E considerata come quota di valore aggiunto distribuita ai soci), che viene comunque riportata più sotto per conformità ad un modello di analisi utilizzato dalla generalità dei soggetti che compilano un bilancio sociale. Ci teniamo, però, a sottolineare che il dato di riferimento per Dar, sul quale misuriamo l'efficacia della sua azione, è lo scarto fra i canoni di mercato e quelli praticati da Dar, che, per quanto bassi, consentono di mantenere in equilibrio il bilancio economico della cooperativa.

Con riferimento, dunque, ai portatori di interesse sopra elencati, nel quadriennio 2004-2007 la riclassificazione del bilancio economico ha dato i risultati seguenti:

	2004	2005	2006	2007
Ricavi	538593	705508	708505	791686
Costi	299570	387283	392137	470349
Val. aggiunto caratt. lordo (A)	239023	318225	316368	321337
Altri ricavi	12847	28400	14256	54730
Altri costi	0	12567	304	0
Val. aggiunto accessorio (B)	12847	15833	13952	54730

Val. aggiunto globale lordo (A+B)	251870	334058	330320	376067
Ammortamenti	143442	179662	174684	151561
Val. aggiunto globale netto (A+B-C)	108428	154396	155636	224506

e la ripartizione del valore aggiunto globale netto fra i portatori di interesse è data dalla tabella seguente:

	2004	2005	2006	2007
<b>PERSONALE</b>				
Dipendenti	2.035	8.507	23.420	60.171
Collaboratori	8.400	9.360		-
Volontari	8.292	8.712	9.394	11.412
<b>FINANZIATORI</b>				
Soci	53.542	62.420	39.792	51.257
Banche	3.963	23.022	30.534	44.969
<b>COOPERATIVE</b>	683	3.538	1.195	2.550
<b>PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>				
Comuni	10.206	18.064	23.113	23.702
Stato	19.999	17.990	25.140	27.376
<b>COOPERATIVA DAR=CASA</b>	1.309	2.784	3.048	3.071
<b>VALORE AGG. GLOBALE NETTO</b>	<b>108.428</b>	<b>154.397</b>	<b>155.636</b>	<b>224.508</b>

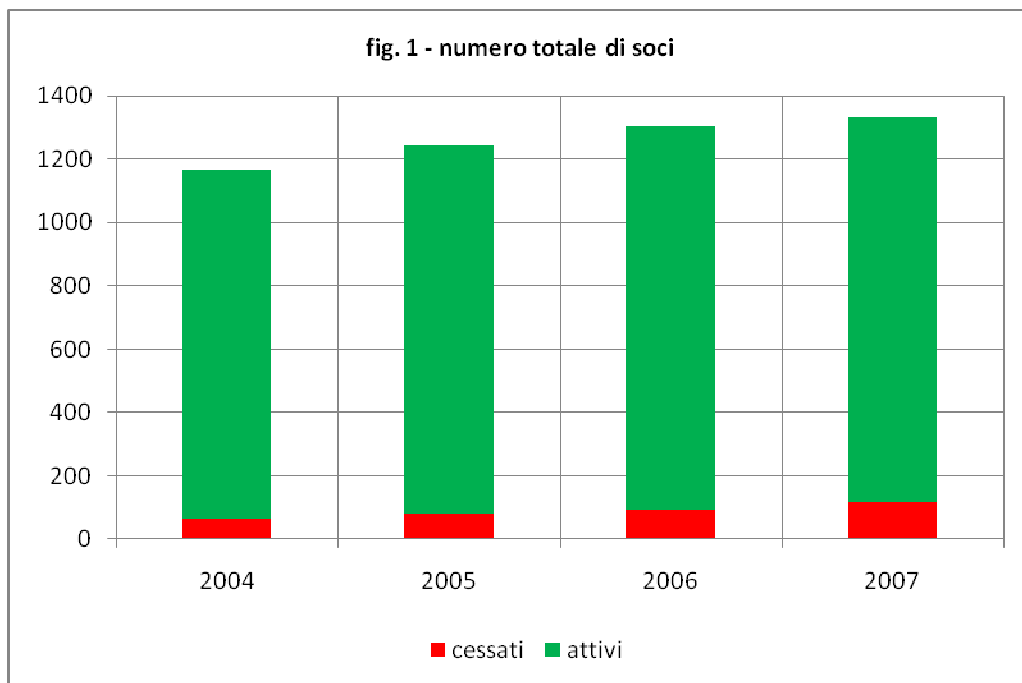
La ripartizione percentuale del valore aggiunto globale netto mostra un incremento del 10% della quota riservata al personale, dovuto all'assunzione a tempo pieno di un nuovo collaboratore per soddisfare esigenze derivanti dal notevole aumento delle attività di accompagnamento sociale e promuovere la attività di sviluppo abitativo destinate a dar frutti differiti nel tempo.



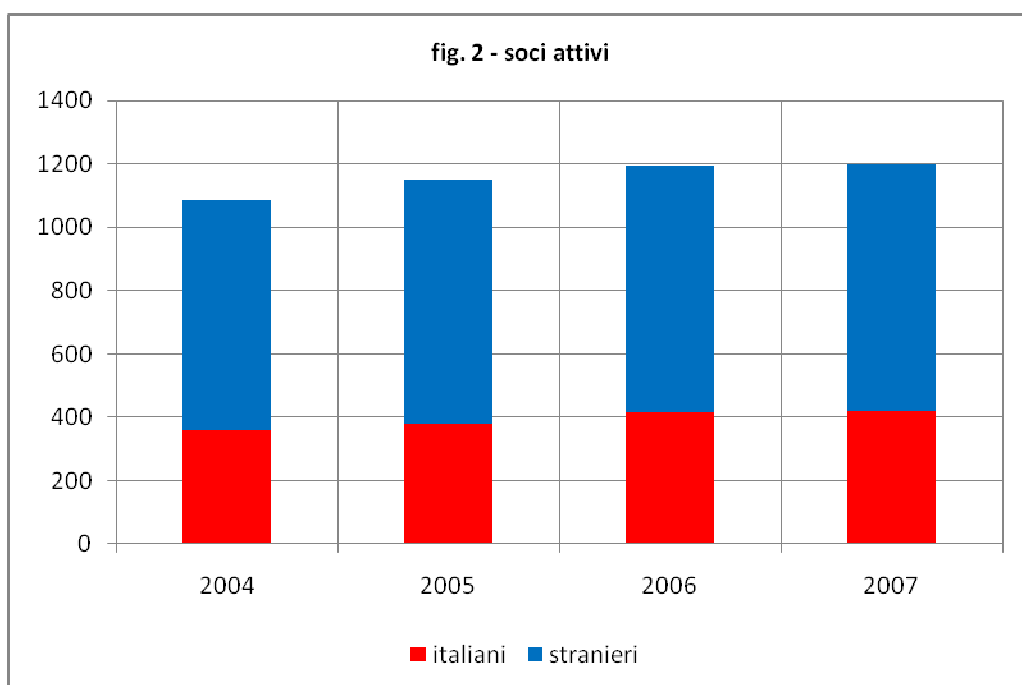
## 6. Relazione sociale

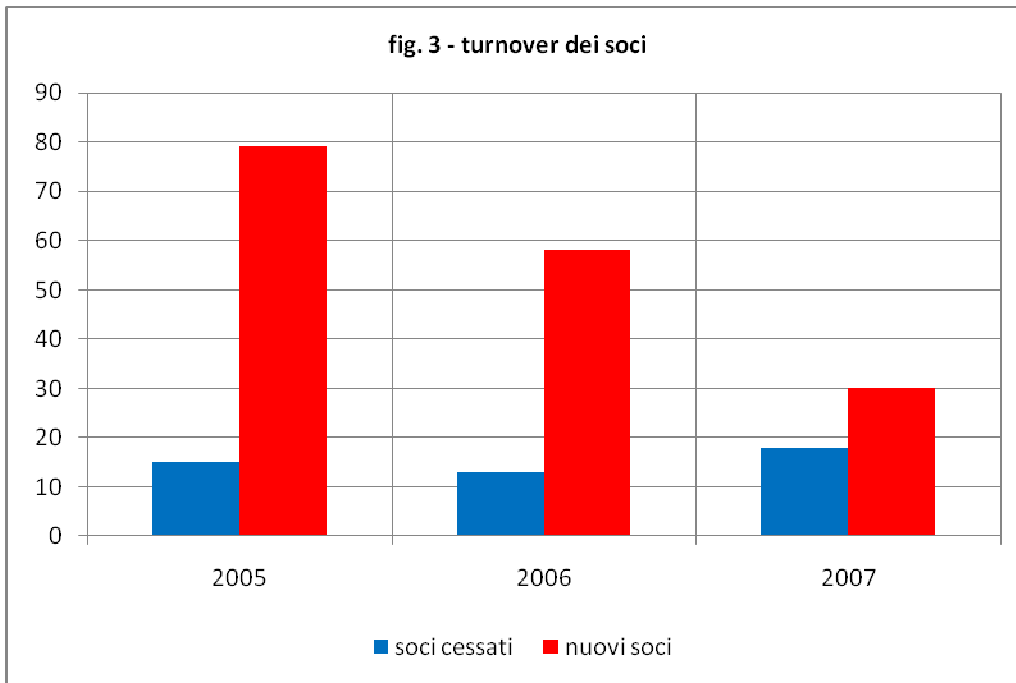
### 6.1 I Soci

Le variazioni intervenute, nel corso del 2007, nel corpo sociale della cooperativa sono state influenzate, in modo molto sensibile, dal fatto che durante il corso dell'anno non si è reso disponibile alcun nuovo alloggio e quindi da due anni Dar non riesce ad aumentare l'offerta di alloggi ai propri soci che attendono anche da molto tempo. Come conseguenza sono fortemente diminuite le nuove iscrizioni e sono aumentate le cessazioni, soprattutto fra i soci stranieri

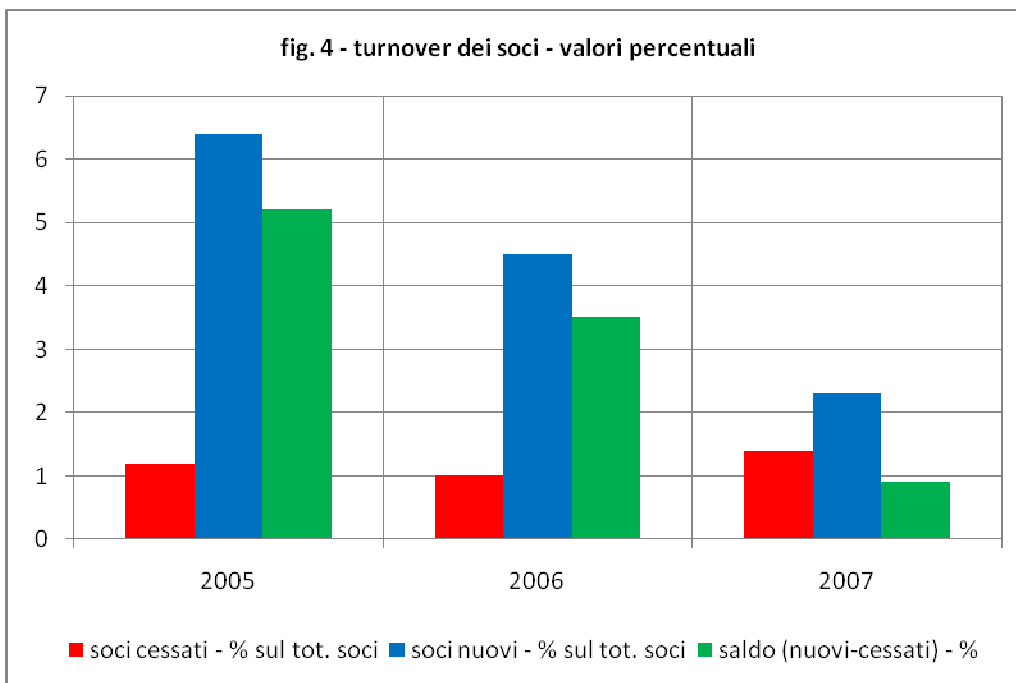


Le figure 2 e 3 illustrano chiaramente questo fenomeno





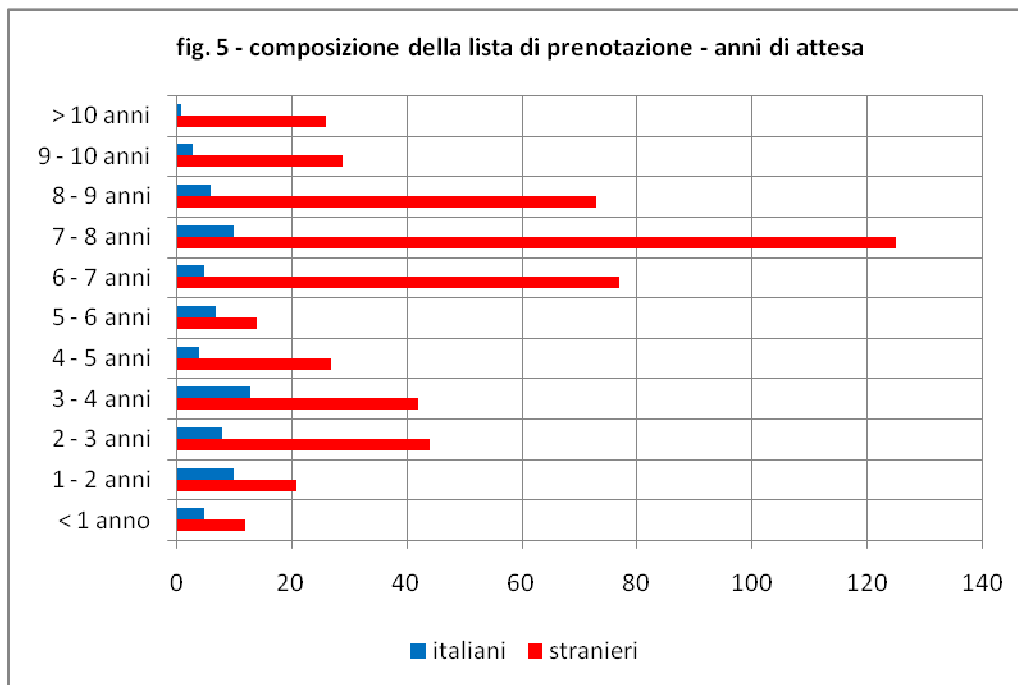
mentre la fig. 4 ci mostra che, in termini percentuali, il saldo attivo fra nuove iscrizioni e cessazioni è stato inferiore all'1%: meno di un quinto del dato del 2005.



L'analisi della lista di prenotazione indica che il rallentamento della crescita del numero di soci ha riguardato essenzialmente gli stranieri – che sono diminuiti in valore sia assoluto sia percentuale – mentre c'è stato un lieve aumento dei soci italiani che si sono rivolti a Dar per trovare un alloggio, a testimonianza del fatto che la difficoltà di trovare casa a Milano investe sempre di più anche la popolazione autoctona.

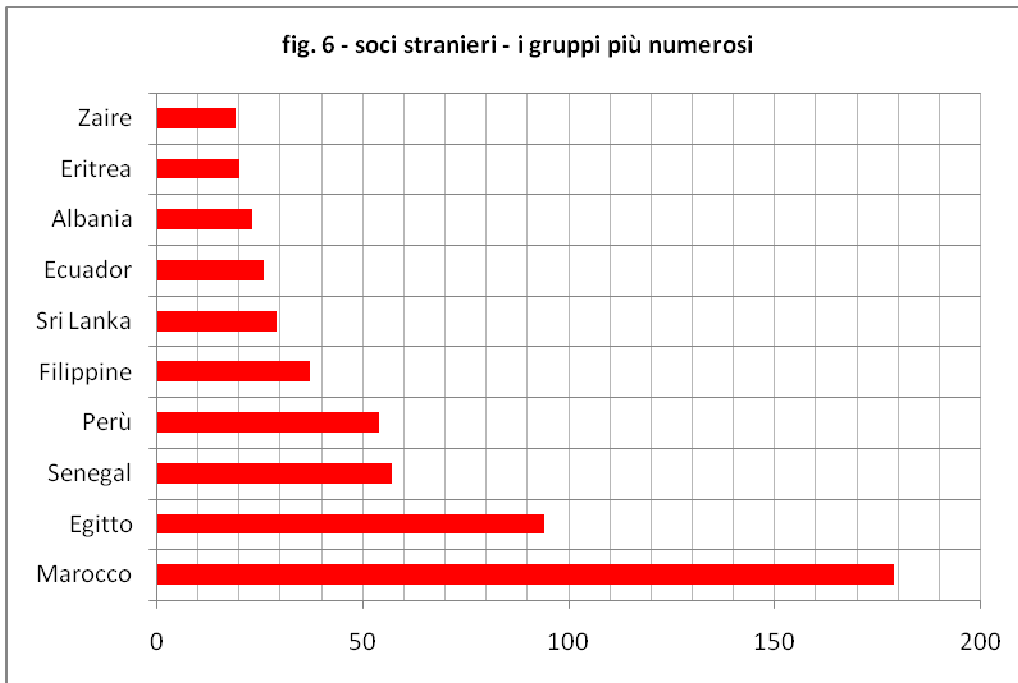
La figura 5, che scompone la lista di prenotazione sulla base degli anni di attesa, illustra, con drammatica chiarezza, la lunghezza dell'attesa di un alloggio a costi sostenibili. Questa lunghezza è la responsabile da un lato del calo della speranza e quindi anche dell'aumento delle cessazioni fra i

nostri soci, e dall'altro dell'elevato numero di rifiuti che incontriamo quando offriamo un alloggio a chi lo attende da molti anni: in tutto questo tempo, infatti, i soci hanno necessariamente trovato altre soluzioni al proprio problema abitativo, e ciò li rende spesso più selettivi ed esigenti sulla dimensione dell'alloggio e sulla sua ubicazione.

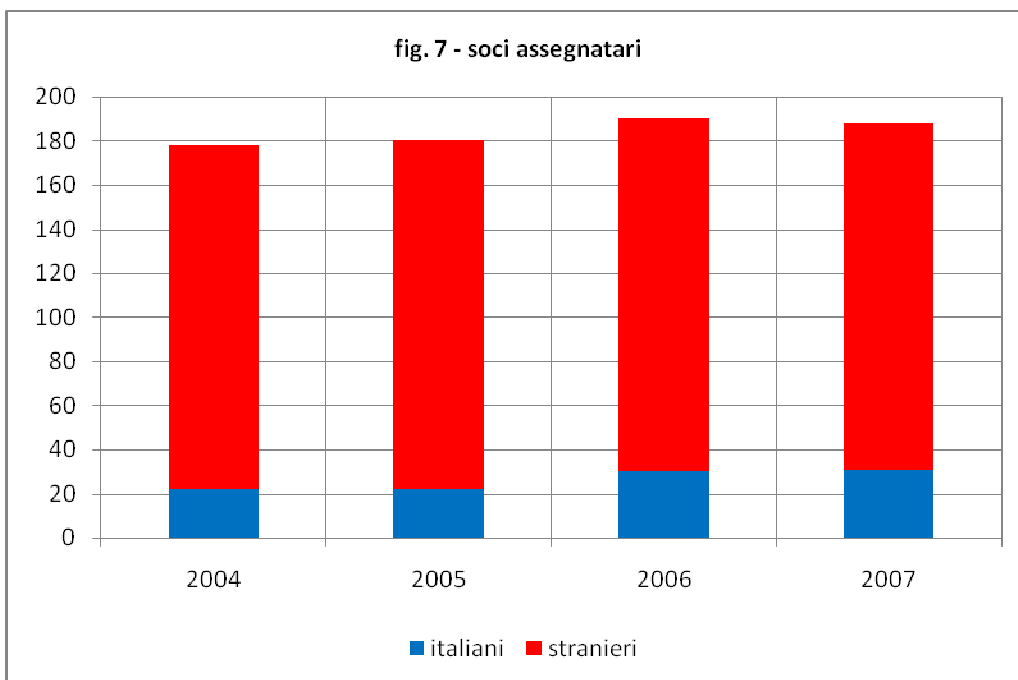


Come s'è detto, nel corso del 2007 non abbiamo potuto offrire ai nostri soci nessun nuovo alloggio per cui le uniche disponibilità sono state quelle generate da soci assegnatari che hanno lasciato la casa con conseguente subentro da parte di soci in attesa. I subentri, nel 2007, sono stati 14 e hanno quindi interessato poco più del 7% degli alloggi.

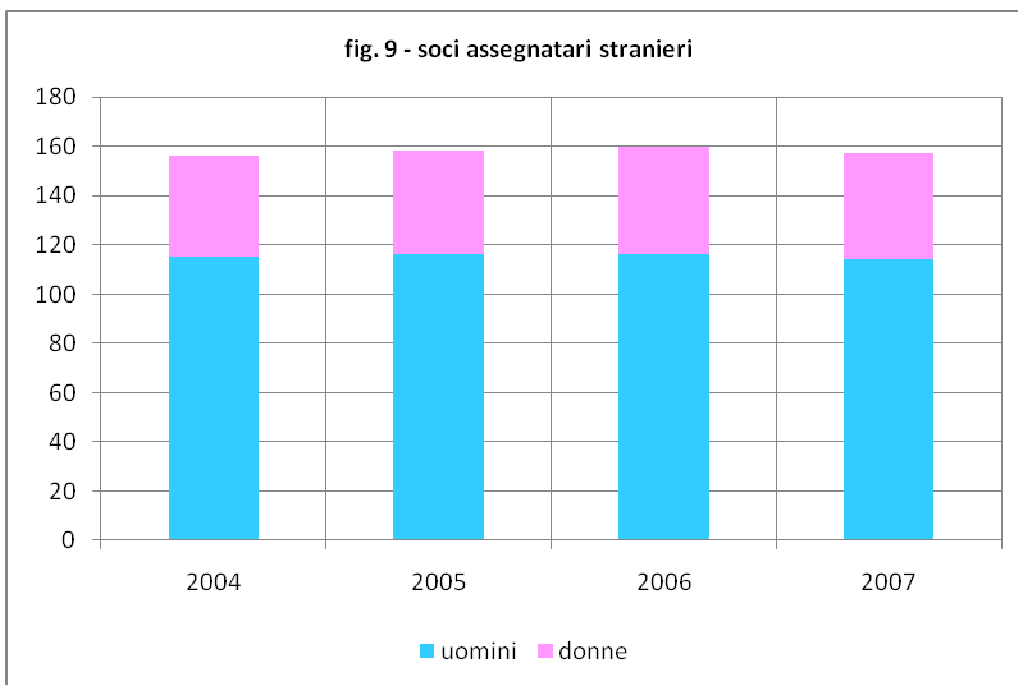
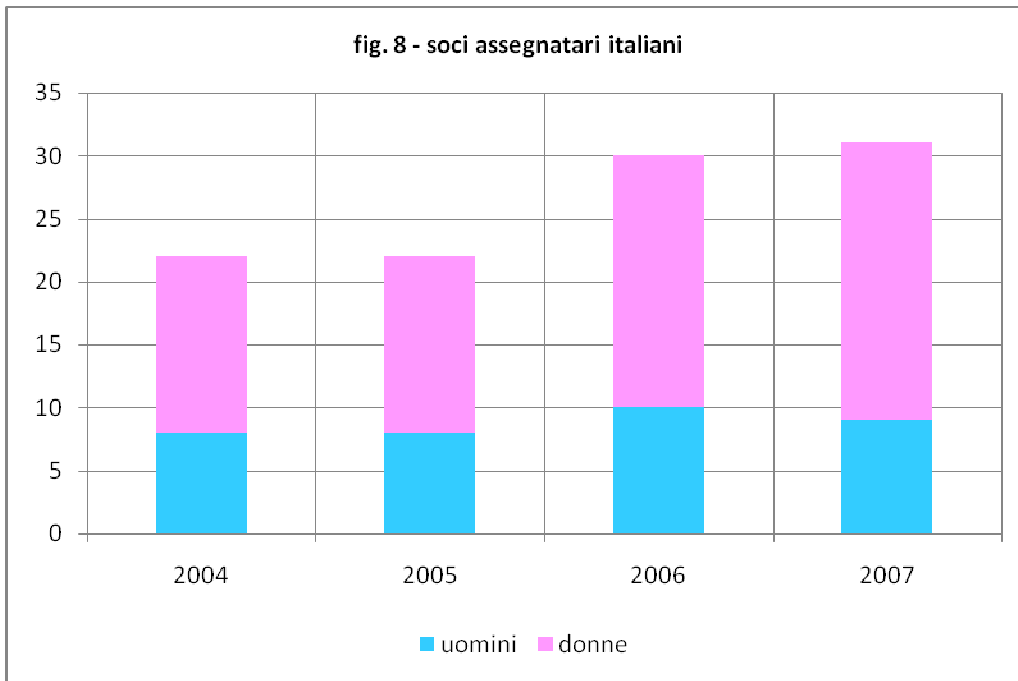
Con riferimento all'intera popolazione dei soci attivi stranieri, essa si frammenta in 60 diverse nazionalità; i dieci gruppi nazionali più numerosi, che raccolgono complessivamente quasi il 70% del totale, sono indicati in figura 6.



Restringendo ora la nostra analisi ai soci assegnatari, si può osservare (figura 7) che il numero totale di assegnatari è leggermente diminuito per la vendita, che il Pio Albergo Trivulzio ha effettuato a una società immobiliare, di quattro alloggi precedentemente affittati a Dar e ai quali, quindi, la cooperativa ha dovuto rinunciare.

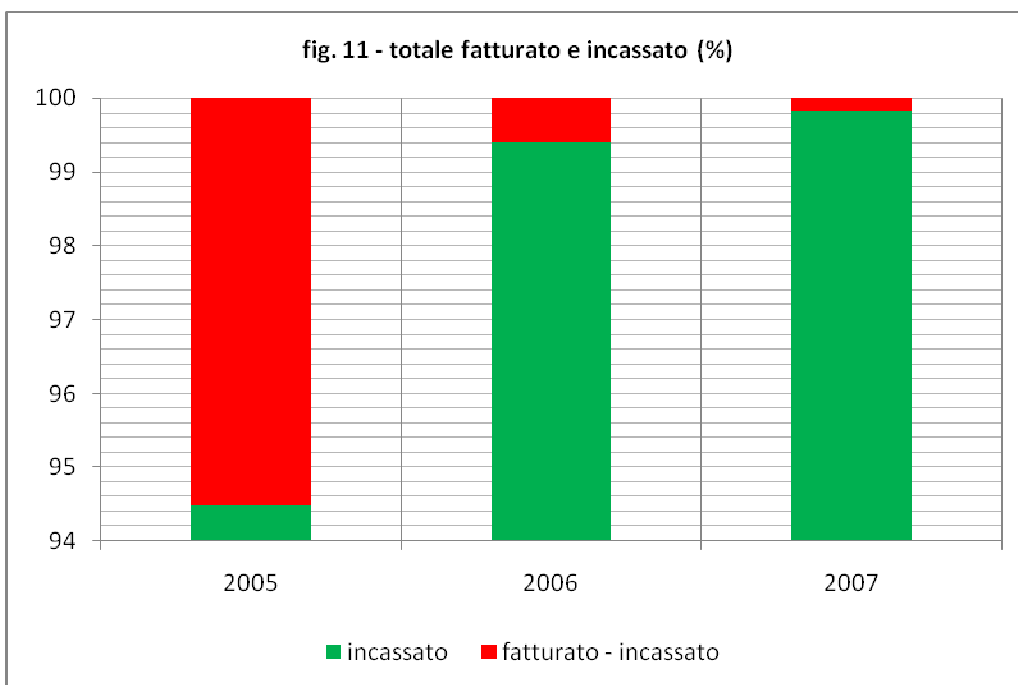
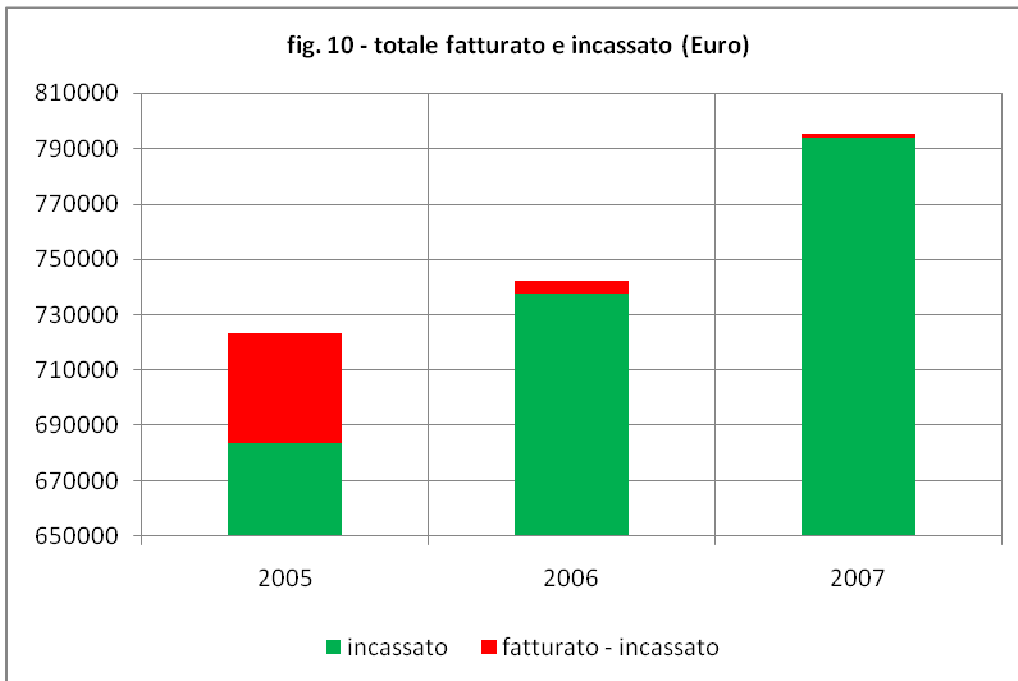


Le figure 8 e 9 danno la suddivisione per sesso degli assegnatari italiani, fra cui predominano le donne, e stranieri, appartenenti a 32 diverse nazionalità, che sono in grande maggioranza uomini.



Accanto a coloro che si sono associati alla cooperativa, sia per ottenere un alloggio sia per sostenerne l'attività, vi sono i simpatizzanti, cioè coloro che hanno mostrato interesse per la cooperativa condividendone le finalità e chiedendo di essere tenuti informati sulla sua attività. Nel 2007 il totale dei simpatizzanti ha superato 500, con una crescita di circa il 17% sull'anno precedente.

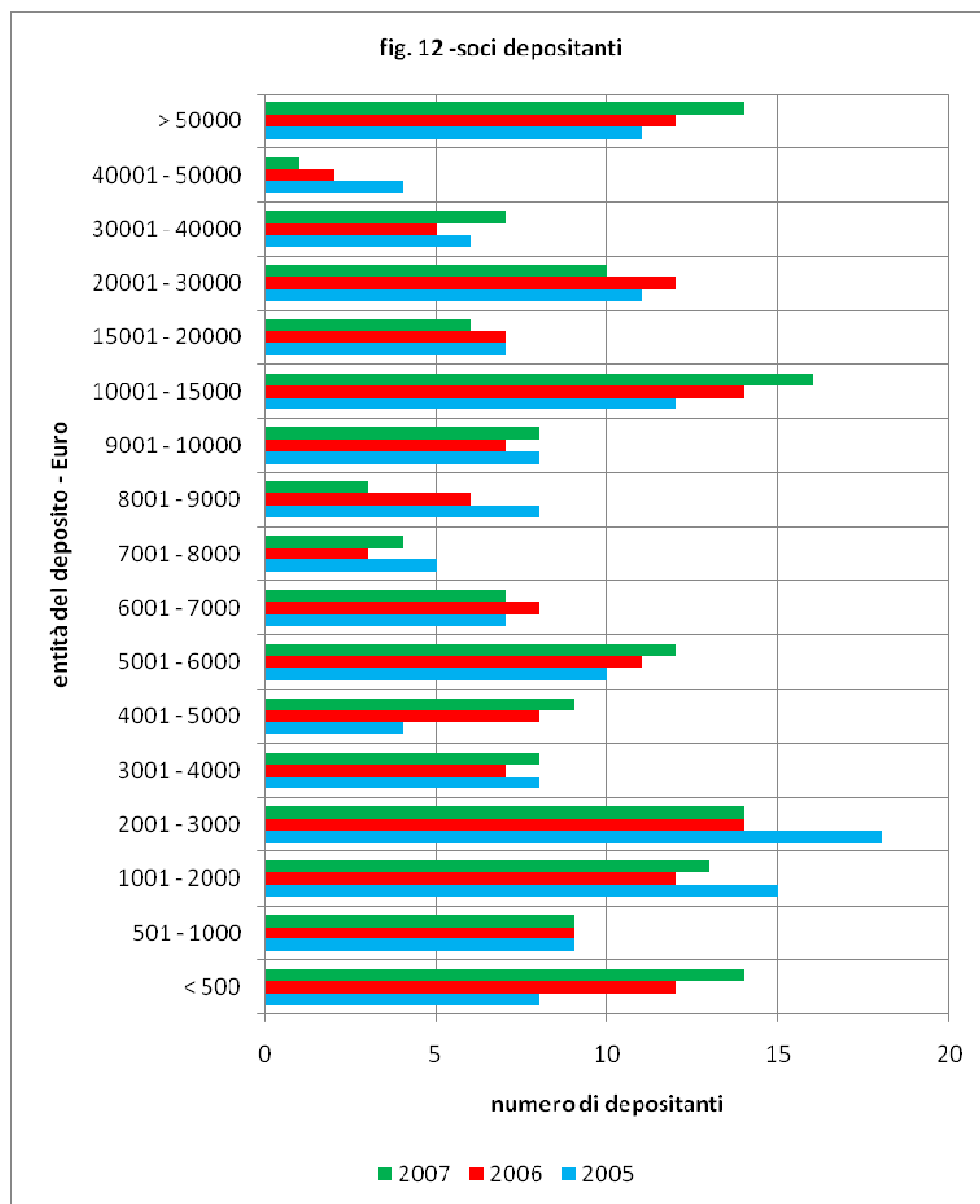
Un'ultima importante considerazione che riguarda i soci assegnatari, siano essi italiani o stranieri, è la rilevazione della morosità. L'andamento complessivo di questo fenomeno può essere rilevato confrontando, su base annua, il totale delle somme fatturate agli assegnatari per affitto e spese con il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



A partire dal 2005, anno in cui la morosità aveva raggiunto il livello allarmante del 5,5% del fatturato, il fenomeno si è fortemente ridotto – fino a raggiungere lo 0,2% nel 2007 – per l’azione di un gruppo di lavoro *ad hoc* che opera non solo per contrastare il fenomeno, ma anche per capirne le cause e cercare di gestirlo al meglio con la collaborazione degli stessi assegnatari morosi. Alla data del 31 dicembre 2007 erano aperte 11 azioni legali di sfratto per morosità verso altrettanti soci, il cui debito complessivo verso la cooperativa costituisce il 40% del debito di tutti i soci morosi, la grande maggioranza dei quali ha somme arretrate di modesta entità, pari a due o tre mensilità. Con questi ultimi soci la cooperativa mantiene aperto un dialogo per concordare la modalità più opportuna per un progressivo azzeramento del debito.

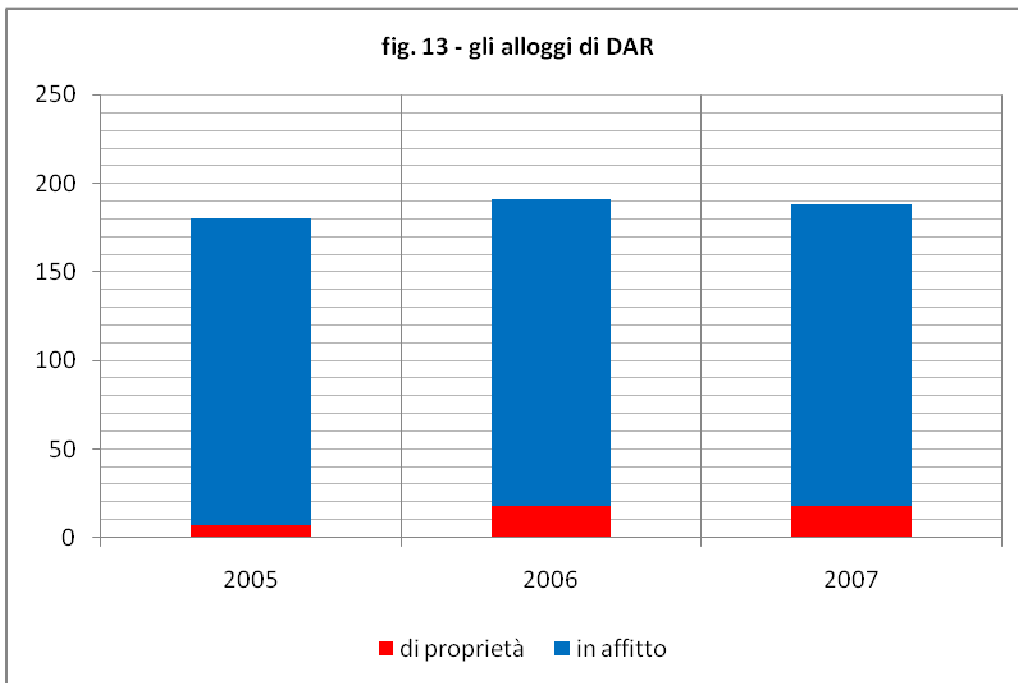
### 6.1.1 I soci depositanti

Il numero dei soci depositanti è leggermente cresciuto, nel 2007, passando da 149 a 155: questo piccolo incremento è il risultato di 10 nuovi prestatori a fronte dei quali sta la chiusura di 4 conti precedentemente attivi. La somma totale depositata al 31 dicembre sfiora i 2 milioni di Euro, con un modesto incremento – pari a 32627 Euro - rispetto all'anno precedente. La figura 12 descrive la distribuzione dei numero di soci depositanti in relazione all'entità della somma depositata; se si analizzasse lo spettro percentuale del valore dei depositi si vedrebbe che i soci che hanno depositato più di 20000 Euro sono solo il 12% del totale, ma hanno contribuito per il 67% al totale del prestito sociale. Ovviamente questa concentrazione espone la cooperativa a più rischi di liquidità in caso di ritiri di depositi di entità significativa.

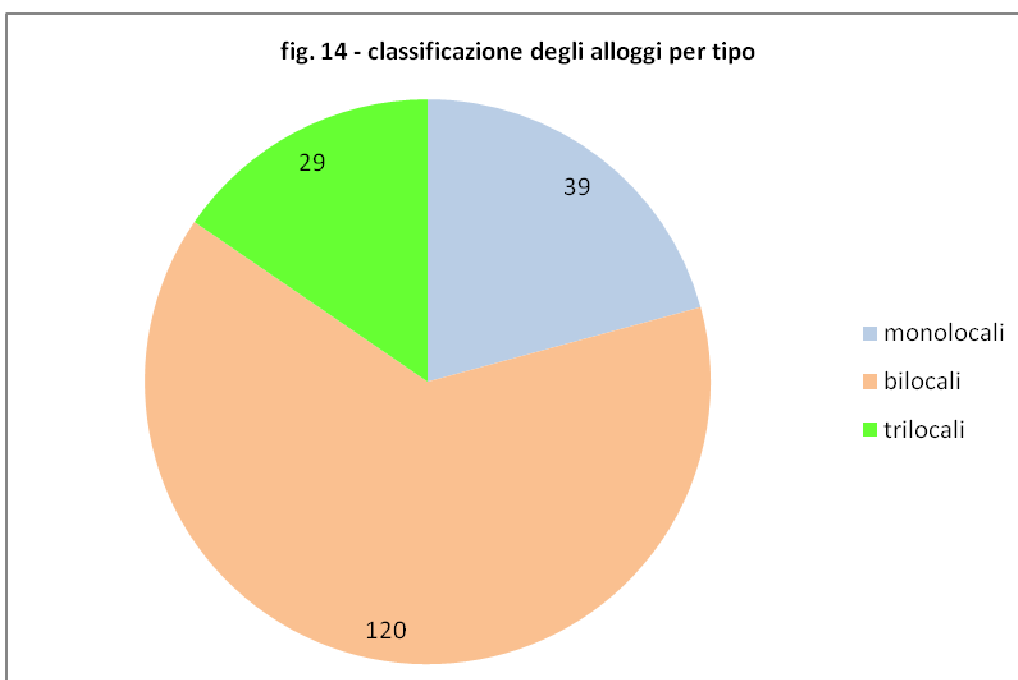


## 6.2 Il patrimonio immobiliare

Il numero complessivo di alloggi nella disponibilità di Dar non è aumentato nel corso del 2007 per i motivi che sono stati illustrati più sopra, anzi tale numero è diminuito leggermente, passando da 192 a 188 a causa della vendita effettuata dal Pio Albergo Trivulzio a una società immobiliare privata di un insieme di immobili siti nel Comune di Trecella, fra cui anche alcuni che erano nella disponibilità di Dar. Gli accordi intervenuti fra la cooperativa e la società immobiliare ha fatto sì che i soci di Dar che hanno dovuto lasciare il loro appartamento abbiano trovato una diversa collocazione nello stesso territorio.

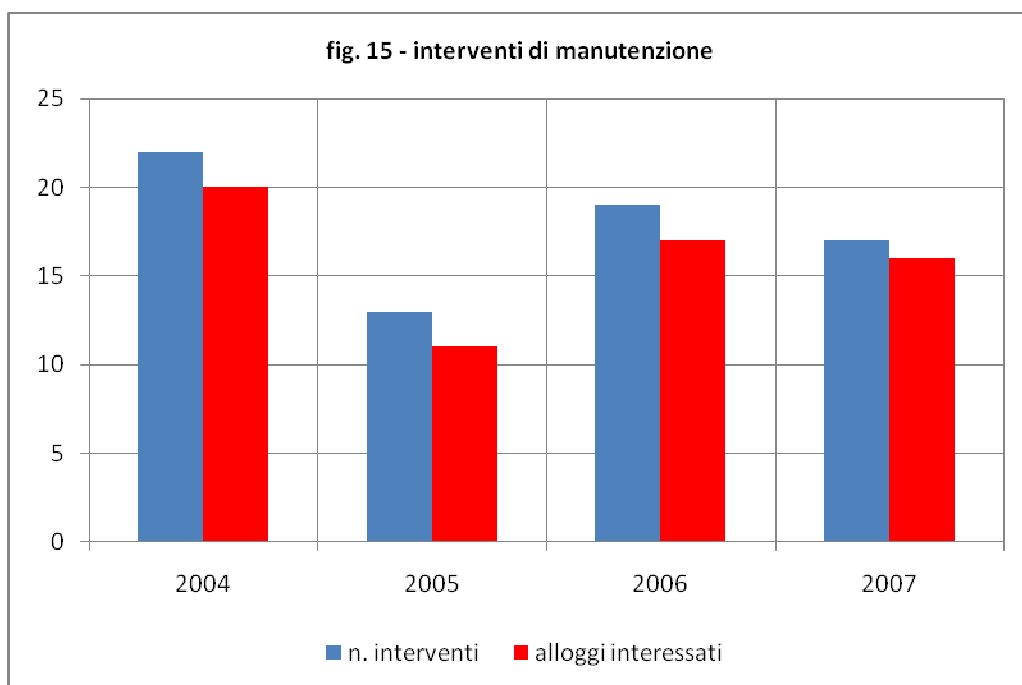


La fig. 14 mostra la suddivisione di tali alloggi per numero di locali.



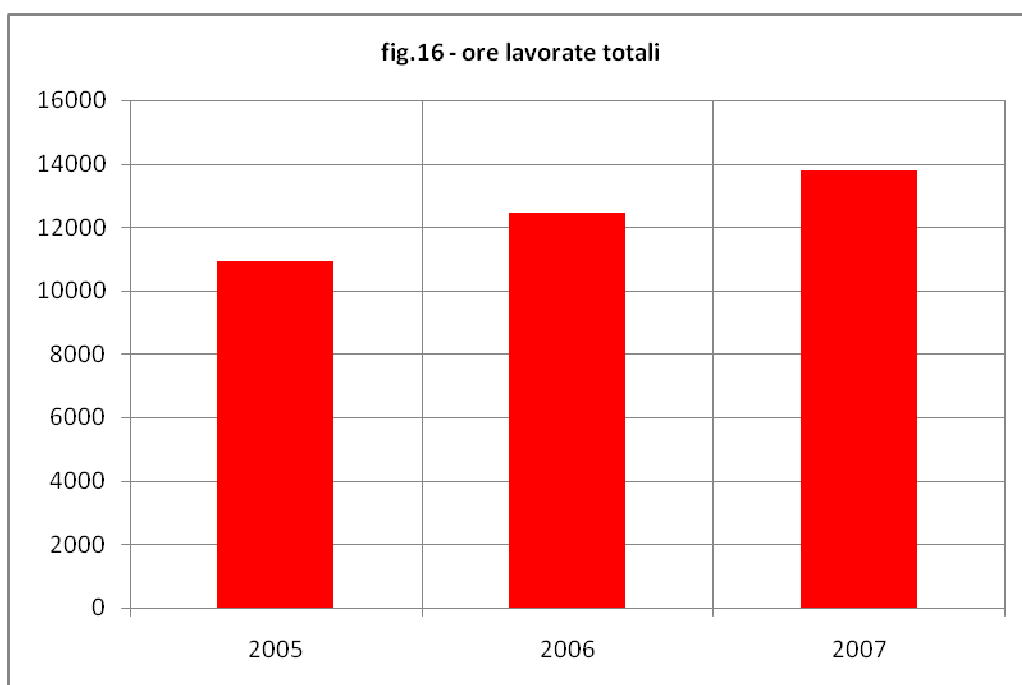


La manutenzione ordinaria di questi alloggi ha richiesto, nel 2007, interventi su poco più del 10% del numero totale, come illustrato dalla fig. 15.



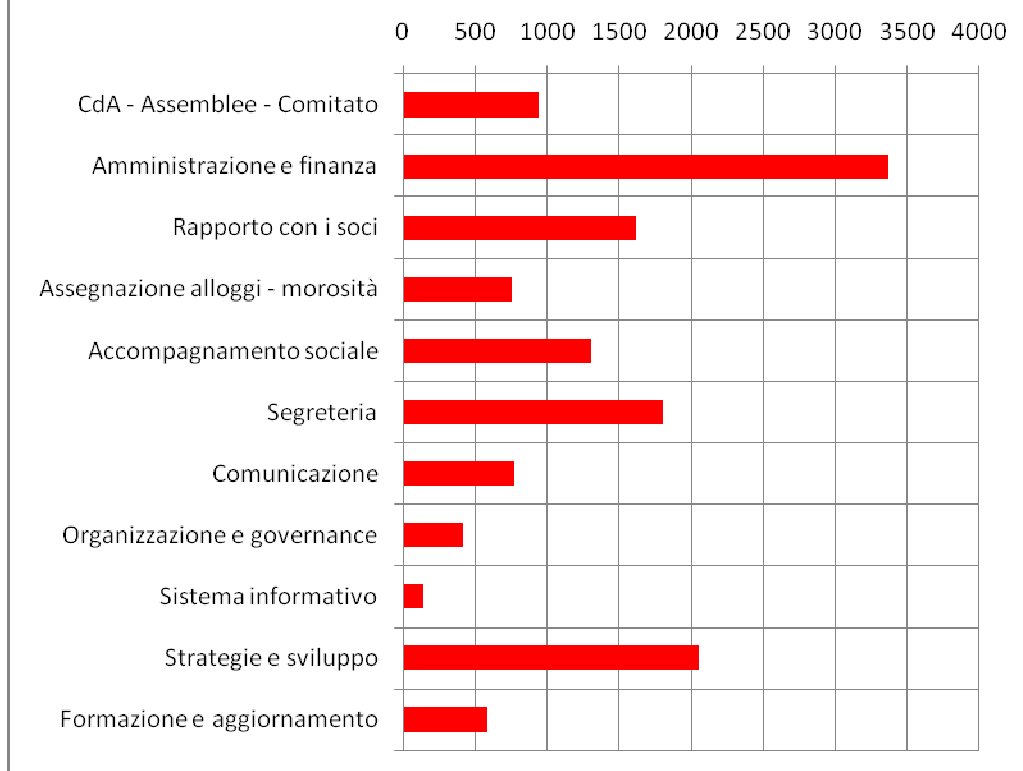
### 6.3 L'attività di Dar

La gestione di Dar nel 2007 ha richiesto quasi 14000 ore lavorate, con un incremento, rispetto all'anno precedente, del 15% (fig. 16). Questa crescita è dovuta essenzialmente all'assunzione, all'inizio di aprile, di una persona a tempo pieno nella segreteria della cooperativa.



La classificazione di tali ore nei vari settori di attività è data dalla fig. 17, da cui emerge che,

fig. 17 - classificazione delle ore lavorate nel 2007



come era da attendersi, la ricerca di nuove opportunità abitative e lo sviluppo dei progetti (Strategie e sviluppo), il rapporto con i soci e l'accompagnamento sociale e, infine, l'amministrazione e finanza sono i tre temi principali a cui la struttura di Dar ha dedicato circa il 60% del proprio tempo. Particolarmente rilevante, rispetto al 2006, è la crescita dell'attività nel campo sia dell'accompagnamento sociale sia della ricerca di nuove opportunità abitative, che testimonia il crescente sforzo della cooperativa per rispondere nel modo migliore alle necessità e ai problemi dei propri soci.

### 6.3.1 La ricerca di nuove opportunità abitative

Nel corso dell'anno è proseguita, nell'ambito del Consorzio Cà Granda, la realizzazione del Villaggio Grazioli, che comprende i 21 alloggi che entro il 2008 saranno trasferiti in proprietà a Dar e assegnati ai propri soci. Nel Villaggio Cooperativo Grazioli circa la metà degli alloggi è offerta in affitto ad un canone sostenibile in un complesso abitativo ad elevato mix sociale. Oltre a 94 alloggi in vendita libera e 34 in vendita convenzionata, vi sono infatti 120 alloggi in affitto, di cui 85 fruitori di cofinanziamento regionale (POR) a canone concordato ex lege 431 (meno di 60 euro mq anno, corrispondente ad affitti mensili fra 400 e 500 euro). Il 20% di questi ultimi sarà assegnato a famiglie con sfratto esecutivo indicate dal comune.

Un modello di intervento per le politiche abitative cittadine, concretamente realizzato e dunque possibile riferimento anche per l'imminente bando del Comune di Milano su otto aree pubbliche destinate a diverse forme di edilizia sociale.

Nel Comune di Lodi si è conclusa prima dell'estate scorsa la convenzione con l'amministrazione per la ristrutturazione dei 4 alloggi di proprietà comunale di via Marescalca e in autunno si sono avviati i lavori, affidati all'impresa locale C.R.B., che si concluderanno fra pochi mesi. Con l'autunno

2008, l'avamposto lodigiano di Dar potrà così assegnare altri 4 alloggi a famiglie svantaggiate, che si vanno ad aggiungere ai due alloggi già gestiti dalla cooperativa.

Il progetto di ristrutturazione prevede soluzioni molto avanzate in materia di risparmio energetico, che consentiranno alla cooperativa un significativo recupero di risorse attraverso le agevolazioni fiscali introdotte dalla recente normativa.

Quanto alla ricerca di nuove opportunità di intervento, anche nel 2007 sono continuati contatti e iniziative, rivolti soprattutto verso il Comune di Milano in vista dello sblocco del bando sulle aree pubbliche e verso Aler per la definizione di un progetto di affidamento a Dar del recupero di alloggi vuoti sotto-soglia.

Naturalmente non è stato trascurato il presidio di altri rapporti a più vasto raggio, in primis quello con Fondazione Housing Sociale, in vista anche qui dello sblocco delle aree pubbliche ad essa promesse in affidamento e per una delle quali si è da tempo indicata la cooperativa Dar come soggetto titolato per la futura gestione.

Parimenti si sono tenute sotto osservazione tutte le possibilità di cofinanziamento connesse all'attuazione del PRERP Regione Lombardia, proponendo la partecipazione di Dar a programmi di intervento in comune di Sesto San Giovanni (bando AQST) e nei comuni di Cinisello e Cormano (II° Bando Regionale Contratti di Quartiere). Mentre per Sesto le richieste hanno avuto esito negativo, per quelle presentate nell'ambito dei C. di Q. le procedure di selezione sono a tutt'oggi ancora in corso.

### 6.3.2 Accompagnamento sociale

Nell'anno 2007 la cooperativa ha deciso di strutturare maggiormente il settore dell'accompagnamento sociale, investendo in termini di risorse umane ed economiche per implementare le sue attività.

La dimensione sociale e relazionale dell'abitare, già sottolineata dall'intervento di Dar nel suo complesso, ha assunto maggiore rilevanza sia rispetto alla gestione dell'esistente che nella progettazione di interventi futuri. Si sono quindi sviluppati alcuni progetti specifici e sono state implementate delle attività dando maggiore importanza rispetto al passato da un lato alla conoscenza puntuale dei soci (in particolare assegnatari), delle loro situazioni individuali e familiari e delle loro esigenze; dall'altro si sono radicate le relazioni con i soggetti attivi nei territori di intervento della cooperativa, in particolar modo nei quartieri di Stadera e Quarto Oggiaro dove Dar gestisce un'importante porzione del suo patrimonio.

#### *La conoscenza dei soci: le schede*

Le situazioni dei soci assegnatari sono spesso mutevoli, in particolar modo per quanto riguarda la popolazione immigrata. In relazione ai cambiamenti della struttura familiare, delle condizioni lavorative ed economiche maturano diverse esigenze e bisogni ai quali la cooperativa cerca di andare incontro. Nell'anno 2007 si è sviluppata l'esigenza di sistematizzare il patrimonio di conoscenza della propria base sociale accumulato nel tempo dalla struttura di DAR, e in particolare dal settore Rapporti con i soci. Sono state così redatte, nel rispetto delle vigenti normative sulla privacy, delle schede per ogni socio, che raccolgono informazioni utili ad una complessiva conoscenza delle situazioni individuali e familiari dei soci che hanno ricevuto in assegnazione un alloggio di Dar, ma anche del contesto in cui l'alloggio è inserito e del quartiere in generale. Le schede non vogliono essere uno strumento di controllo ma di maggiore vicinanza della cooperativa al socio: per un aggiornamento costante dei dati e delle informazioni raccolte è necessario infatti intensificare l'attività di contatto con i soci, sia telefonico che personale, che permette una capacità di intervento in situazioni di possibile difficoltà ma anche lo sviluppo di un senso di appartenenza e vicinanza fra il socio e Dar.

### *Le reti territoriali e i progetti*

Il lavoro di rete assume una posizione centrale per la cooperativa, per diversi motivi: in primo luogo è possibile sviluppare progettualità più complesse, con una migliore offerta di servizi o occasioni di socialità; in secondo luogo permette ai soci di conoscere meglio il quartiere in cui abitano, favorendo così un inserimento positivo; infine, consente a Dar di allargare la sua capacità di intervento e di trovare nuove occasioni di sviluppo.

Nel campo dell'accompagnamento sociale le reti territoriali sono fondamentali: nei quartieri in cui sono inseriti gli alloggi di Dar, per la maggior parte quartieri periferici della città di Milano, è sviluppato un ricco tessuto associativo, composto di organizzazioni, associazioni, cooperative che lavorano per il miglioramento della qualità dell'abitare dei cittadini.

L'inserimento della cooperativa nelle diverse reti territoriali ha permesso una fase di forte progettazione nell'anno 2007, con la realizzazione di alcune attività ma soprattutto con la preparazione della fase attuativa prevista per il 2008.

### Quarto Oggiaro

Nel 2007 Dar è entrata a far parte del progetto "Spazi di Relazione per lo Sviluppo Locale", progetto vincitore del bando per la Coesione Sociale della Regione Lombardia del 2005. La prima annualità del progetto, conclusasi nel mese di ottobre, ha visto i partners lavorare a una fase esplorativa del territorio e di progettazione molto intensa. Dar è entrata a far parte del Tavolo Abitare, dove ha lavorato con Fondazione S. Carlo, Fondazione I Care Ancora, Cooperativa Eta Beta, Sicut, CAST, Associazione Comunità e Famiglia, Opera Nomadi. Il lavoro del tavolo ha evidenziato due livelli di bisogno in relazione al campo dell'abitare per i cittadini di Quarto Oggiaro, e ha progettato due interventi: Agenzia Immobiliare Sociale e Amministratore Relazionale.

Agenzia immobiliare sociale: l'obiettivo dell'Agenzia è far emergere un'offerta privata da immettere nel mercato dell'affitto a canone concordato. L'agenzia, composta dai partner del tavolo, da un lato si occupa di intercettare l'offerta di casa inutilizzata, dall'altro opererà per lo sviluppo di strumenti di garanzia (sia formale che informale) volti a incentivare la disponibilità dei proprietari di casa. Gli attori locali del quartiere (associazioni, parrocchie, singoli cittadini) saranno coinvolti per ricercare i proprietari di alloggi sfitti in quartiere e metterli in contatto attraverso l'agenzia con la domanda di casa (sempre selezionata da associazioni e realtà del quartiere). L'obiettivo non è solo trovare risposta alla domanda sociale di casa in quartiere, ma anche sviluppare legami fiduciari fra proprietari e inquilini che permettano la costruzione di una relazione stabile e positiva.

Amministratore relazionale: Il progetto ha l'intento di sollecitare relazioni capaci di promuovere comportamenti di solidarietà e mutuo aiuto. Questo obiettivo è realizzabile attraverso un approccio in grado di sostenere le capacità delle persone e dei gruppi attraverso azioni e iniziative capaci di innescare processi di confronto, scambio e lavoro comune finalizzate al miglioramento della qualità di vita. Saranno coinvolti in primo luogo abitanti inquilini della Fondazione San Carlo e soci assegnatari di Dar nella formazione di un gruppo di individui e famiglie disponibili a impegnarsi nello sviluppo di momenti di socialità in relazione alla soluzione di bisogni reali legati all'abitare (cura degli spazi comuni, manutenzioni cortili, legame con le istituzioni, sollecitazione di servizi in quartiere). La gestione del gruppo sarà affidata a un operatore che attraverso l'aiuto dei referenti delle realtà che propongono il progetto coinvolgerà e coordinerà le azioni degli individui e delle famiglie coinvolti. Il percorso prevede l'attivazione di laboratori in cui verranno sperimentati diversi gradi di condivisione a seconda della disponibilità delle famiglie partecipanti, che saranno riunite in modo creativo attorno ad alcune azioni orientate a risolvere alcuni problemi che emergono nel caseggiato. Uno dei risultati attesi del progetto è la definizione (ed eventualmente l'individuazione nel gruppo degli abitanti coinvolti) di un 'amministratore relazionale', cioè un soggetto in grado di attivare e coordinare un gruppo di vicinato impegnato nella costruzione di relazioni di solidarietà a mutuo aiuto.

Nel 2008 si passerà alla fase attuativa, con l'obiettivo di trovare le forme e le risorse per dare sostenibilità ai progetti e continuare il lavoro anche dopo il termine dei finanziamenti del bando.

### Stadera

La collaborazione con il Laboratorio di Quartiere di Stadera è proseguita nel 2007, con la realizzazione di diverse attività, l'implementazione di alcune iniziative e la progettazione di nuovi interventi.

Come ogni anno sono state realizzate la festa della corte di Dar, che ha visto coinvolti gli abitanti nella preparazione di un banchetto multietnico aperto a tutti i soci della cooperativa.

Inoltre sono incrementate le attività della Banca del Tempo, che nel 2007 ha aumentato i propri iscritti e di conseguenza gli scambi fra i soci della banca. Le attività della BDT delle Quattro Corti sono indirizzate in prevalenza a mamme e bambini, attraverso l'organizzazione di iniziative quali merende (in collaborazione con il nido "Il cerchio dei maghi e delle fate" di ARCI Milano), mercatini dell'usato, pomeriggio di gioco, serate interculturali.

Da ottobre a dicembre 2007 si è inoltre avviata la definizione di un nuovo progetto, il progetto Murales, che vedrà la sua fase di realizzazione da gennaio 2008.

### Progetto murales

Il progetto prevede la realizzazione di due murales sul tema dell'intercultura/multietnicità, uno nella corte della cooperativa Dar, in Via Palmieri 22, e un altro nel cortile di Via Barrili 12. Gli obiettivi del progetto sono: abbellire alcuni spazi del quartiere, favorire la comunicazione interculturale fra le nuove generazioni, coinvolgere soci e abitanti del quartiere per stimolare il senso di appartenenza e la cura degli spazi, migliorare le relazioni fra le diverse realtà del quartiere.

L'attenzione alla dimensione interculturale è particolarmente rilevante per la cooperativa, nella cui corte vivono famiglie di 17 diverse nazionalità. L'idea di diffondere il progetto all'interno del quartiere, attraverso il coinvolgimento di altre realtà, nasce dalla volontà di estendere i benefici, a livello sia *strutturale* che sociale, dell'intervento di Dar nel quartiere. La forte presenza di cittadini di origine straniera in quartiere, soprattutto in età scolare, rende idoneo questo tipo di progetto, soprattutto nel contesto di riqualificazione in atto attraverso il PRU. Questo è stato possibile attraverso l'azione del Laboratorio di Quartiere, che coordina il progetto per la parte delle scuole, realtà particolarmente attive nel quartiere.

### Grazioli

La consegna degli alloggi del Villaggio Cooperativo Grazioli è prevista per il giugno del 2008, ma le cooperative impegnate nel progetto hanno sviluppato un percorso di coinvolgimento dei futuri abitanti del villaggio.

Il percorso è stato costruito dalla Commissione Attività Culturali del Consorzio Ca' Granda che ha chiesto la collaborazione della Cooperativa Sociale ABCittà, esperta in progettazione partecipata.

Gli abitanti sono stati contattati attraverso un questionario che ha esplorato sia la situazione familiare che gli interessi, le capacità, le competenze e le disponibilità di tutti i componenti. Tutte queste informazioni sono state raccolte e sistematizzate in pannelli raffiguranti il Villaggio che sono stati esposti durante la festa annuale del consorzio.

I soci che si sono resi disponibili a partecipare al percorso successivo sono stati richiamati per un percorso di incontri iniziati a dicembre del 2007 e che proseguiranno fino all'assegnazione degli alloggi, finalizzati alla costituzione di gruppi di soci attivi nella gestione degli spazi comuni del villaggio e delle attività sociali dello stesso.

### 6.3.3 Comunicazione

Nel 2007 si sono intensificate le attività del gruppo comunicazione che ha prodotto diversi nuovi materiali per pubblicizzare l'attività di Dar e comunicare con i propri soci, oltre all'aggiornamento del sito e la riedizione degli strumenti di comunicazione ordinari.

In particolare è stata realizzata una nuova brochure di presentazione di Dar, che raccoglie la storia, l'esperienza e i vari progetti della cooperativa, grazie al contributo volontario di due professionisti grafici e di tutto il gruppo comunicazione.

Inoltre sono stati redatti due nuovi volantini, uno riguardante l'esperienza di Stadera e uno rivolto a tutti i soci assegnatari per stimolarne la partecipazione e il coinvolgimento.

Inoltre si è realizzata una presentazione video con le immagini e i dati principali dell'esperienza di Dar.

#### 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 notiziario

Nel 2007 sono state inviate 8 edizioni del notiziario di Dar, che durante l'anno ha raggiunto, nel mese di ottobre, il numero 100.

#### 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.

### 6.3.4 Formazione

L'aspetto formativo è fondamentale per una realtà come quella di Dar, che ha intenzione di sviluppare nuove strategie di azione e di implementare la sua attività. Dopo la positiva esperienza di Mastercoop, frequentato con successo da Francesca Candito, quest'anno si è avviato un percorso formativo a cui ha aderito Sara Travaglini, impegnata nel settore dell'accompagnamento sociale. Il Laboratorio di Politiche Sociali e il Diap del Politecnico di Milano hanno coinvolto alcune organizzazioni di terzo settore nella realizzazione di un master finalizzato alla formazione di figure di Social Planner per il Terzo Settore.

Il percorso, iniziato a maggio, si concluderà nel giugno del prossimo anno. Il master prevede una parte di formazione in aula, con attenzione particolare alle politiche urbane e sociali, e una parte di formazione presso l'organizzazione con un forte coinvolgimento di tutta la struttura della cooperativa.

## 7. Conclusioni

Nonostante l'aggravamento del problema casa sia sotto gli occhi e sulla bocca di tutti, e nonostante la moltiplicazione delle nostre iniziative, Dar non è riuscita a trasferire all'esterno in misura significativa la consapevolezza della drammaticità della situazione abitativa nel territorio di Milano e provincia per mancanza di alloggi a canone sostenibile. Questo ha sicuramente un riflesso anche nell'attività della cooperativa, che come si è detto non è riuscita quest'anno ad assegnare alcun nuovo alloggio. Il compito è obiettivamente assai difficile, data l'insensibilità del contesto; tuttavia ciò è anche imputabile a insufficiente capacità, tenacia e concentrazione di Dar nel perseguire tale obiettivo. È necessario un ulteriore sforzo qualificato in questa direzione, attraverso contatti, messe in rete, ricerca di sinergie: in particolare è indispensabile ripensare alla strategia di sviluppo della cooperativa, sia in termini di capacità di disporre di risorse che nella costruzione di alleanze utili non solo allo sviluppo di Dar ma anche e soprattutto a una "cultura dell'affitto", che da sempre la cooperativa promuove, soprattutto all'interno delle istituzioni pubbliche e del mondo cooperativo.

Il compito di Dar è così duplice: da un lato perseguire con costanza l'obiettivo di incrementare l'offerta di alloggi sociali, soprattutto per soddisfare la lista di prenotazione della cooperativa. Dall'altro lato però anche diffondere una cultura dell'abitare diversa, che attraverso una "gestione sociale" delle case contribuisca al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. In questa direzione si sta muovendo oggi Dar, per proporre un modello di intervento che tenga conto sia della dimensione alloggiativa che di quella relazionale/sociale dell'abitare, complementari l'una all'altra. L'aumento delle ore lavorate nel 2007 è in parte indice di questo rinnovato sforzo, anche se diventa così a maggior ragione necessario valutare l'efficacia dell'intervento della cooperativa in termini quantitativi e qualitativi. Il 2008 rappresenterà quindi un anno di proseguimento delle attività finora avviate e di ricerca ancora più puntuale di occasioni di promozione del modello di Dar, da sempre impegnata a offrire una casa a chi l'ha bisogno, dove casa significa anche relazione, integrazione, solidarietà.