

## DAR sei TU

*Relazione introduttiva di Sergio D'Agostini*

Dar in dieci anni ha assegnato circa 230 alloggi, incluse le rotazioni. Escludendo i primi anni difficili, siamo a una media di 20 all'anno. Certo poco rispetto alla lista di assegnazioni e pochissimo rispetto ai fabbisogni cittadini e dell'area milanese. Ma la nostra azione ha spinto anche altre realtà a muoversi nella stessa direzione e dunque l'efficacia risulta un poco moltiplicata. Fondazione San Carlo sulle assegnazioni spot e più recentemente coop La Famiglia a Stadera, ma anche le coop del Consorzio Cà Granda (Niguarda, Sasseti, Dergano) che, accedendo al finanziamento Por, sono spinte ad applicare il canone concordato per i loro alloggi, circa sessanta oltre a quelli di DAR.

Certo, oggi siamo un po' in affanno a trovare nuove opportunità di intervento, dopo Seregno e Grazioli, che copriranno i prossimi due anni.

Ma il risultato è comunque straordinario se rapportato alle difficoltà incontrate e alle nostre piccole forze. Lo è quantitativamente ma lo è soprattutto negli aspetti qualitativi, grado di soddisfazione degli inquilini, accompagnamento abitativo, inserimento sociale e in generale **contributo alla riqualificazione urbana e sociale**: Quarto Oggiaro e Stadera, soprattutto, dove abbiamo realizzato un modello di intervento che, se ampliato ad altri soggetti e reso sistematico, potrebbe essere risolutivo per la riqualificazione dei quartieri pubblici e rappresentare una alternativa alla privatizzazione del medesimo, dissennatamente riproposta dall'ultima finanziaria di Berlusconi. E fa piacere ricordare che esso è stato imitato da una coop genovese che ha fatto un accordo col comune per il recupero delle "lavatrici" a Pegli 3 (una porzione di un mega complesso di edilizia pubblica, fortemente degradato e socialmente a rischio).

E tutto ciò abbiamo fatto come **società cooperativa a proprietà indivisa**. La forma sociale l'abbiamo scelta dopo ampio dibattito e avendo considerato diverse altre alternative. Nel corso del tempo abbiamo valutato altre possibilità, fra cui il mantenimento della qualifica di onlus (che per un certo periodo ci ha consentito di accedere a bandi (Aler) o a finanziamenti (Fond. Cariplo); ma alla fine abbiamo scelto di riconfermare la forma societaria e di puntare più decisamente ad ampliare la nostra azione nelle modalità riservate alle cooperative (iscrizione all'Albo, concorso ai finanziamenti per l'edilizia "convenzionata"). E' una scelta che ci ha portato a legarci sempre più alle Associazioni cooperative e, da pionieri nel settore abitativo, aderendo ad entrambe le Centrali.

E' una scelta che ci sembra giusta e che vogliamo confermare.

Innanzitutto perché la forma cooperativa stabilisce un rapporto con il socio che ha diversi vantaggi, pur se nella fattispecie DAR presenta elementi critici importanti: la specificità del socio assegnatario, diversa dal socio depositante, comporta connotati di debolezza che vogliamo superare. Legame di responsabilità reciproca, coinvolgimento, identificazione (la coop sei tu), insufficiente ma da perseguire.

Ma anche perché sentirsi parte di un movimento più ampio, poter usufruire dell'appoggio delle Associazioni nel rapporto con le istituzioni, crediamo sia molto importante, soprattutto nell'ottica di ampliare la nostra azione e di moltiplicarne l'impatto.

Certo non ci riconosciamo in quelle forme cooperative i cui eccessi e sconfinamenti sono stati evidenziati sui media in questi giorni, ma vogliamo appunto sperare che di questo si tratti (errori delimitati) e che ciò non abbia intaccato la sostanza della cooperazione e la stragrande maggioranza delle cooperative che perseguono fini mutualistici (e del resto **sta qui la giustificazione delle agevolazioni** di cui godono, non così rilevanti ma che ci sono, e che altrimenti sarebbero indebite: se gli utili realizzati anche in base a tali agevolazioni, invece che essere reinvestiti come è d'obbligo nel core business della società e cioè per i medesimi fini mutualistici, vengono parzialmente dirottati a favore di singoli amministratori o a finanziare partiti o attività diverse o impiegate in operazioni finanziarie non trasparenti, si compie un'azione scorretta, anche qualora non si incorra in reati legalmente perseguibili).

Ma questo è un tema che non voglio trattare, so che altri lo faranno con maggior competenza (anche se invito a non farne l'argomento centrale nella discussione).

Voglio soltanto esprimere la convinzione che tali vicende, da cui comunque vogliamo prendere le distanze, non devono avere riflessi sulla nostra azione, se non nel senso di **rafforzare la vigilanza sulla correttezza dei nostri comportamenti** e, anche, di **rafforzare il nostro impegno per trattene (o riportare) la parte di cooperazione con cui collaboriamo, sul terreno della mutualità e della funzione sociale.**

Per questo ritengo importante intensificare la nostra presenza e influenza all'interno del Consorzio Cà Granda, che costituisce l'ambito cooperativo più rilevante in cui siamo coinvolti, e laddove le forti spinte all'unificazione delle principali cooperative a proprietà indivisa, motivate dall'esigenza di confrontarsi sul mercato immobiliare con altri giganti del settore, non devono appannare l'esigenza di non "perdere l'anima" e cioè di mantenere ben saldo l'obiettivo di realizzare case a prezzi calmierati, che siano realmente accessibili alle fasce sociali svantaggiate (e, anche, di evitare il rischio che la grande dimensione allenti il rapporto con i soci e la loro possibilità di contare realmente nelle scelte). Altrimenti, il fine non giustifica i mezzi.

Scegliere la cooperativa, vuol dire **anche impegnarsi a rimuovere gli ostacoli che continuano a frapporsi** alla sua possibilità di svolgere un'azione sociale. Infatti, se le cooperative sono agevolate, devo dire che finora, almeno in Lombardia, non ce ne siamo accorti. Poiché utili non ne facciamo, le agevolazioni fiscali ci riguardano ben poco. E le altre?

Ho già ricordato la **vicenda onlus**, alla cui qualifica abbiamo dovuto rinunciare. Lo stare a metà fra operatore dell'edilizia pubblica e operatore privato porta ad avere gli svantaggi di entrambi. Così, Fondazione Cariplo non finanzia più DAR in quanto è una società cooperativa (dovremmo essere cooperativa sociale o fondazione o associazione): lo ha fatto in passato forzando la propria normativa in quanto eravamo anche onlus, ma da un certo punto anche questo non bastava più.

D'altra parte, la forma di intervento che ci è propria (**case in affitto a canone moderato**) è stata inserita dalla Regione nell'Edilizia Residenziale Pubblica, a fianco del **canone sociale**.

E tutti i finanziamenti del PRERP sono andati a finanziare queste due forme di intervento, ma per le cooperative è risultato pressoché impossibile accedervi. Addirittura, il regolamento regionale di assegnazione degli alloggi (a canone sociale e a canone moderato) recita: tale regolamento non si applica agli alloggi realizzati per i propri soci da cooperative a proprietà indivisa.

Parrebbe, addirittura, che le cooperative fossero escluse da tutti i finanziamenti PRERP.

Invece no, le coop ricompaiono fra gli operatori ammessi nei bandi attuativi delle diverse forme di intervento, ma si tratta di una finzione: infatti, da un lato l'entità delle agevolazioni eventualmente concedibili è molto bassa (25% del costo convenzionale), molto più bassa di quella concessa per la stessa forma di intervento ad Aler e Comuni (che arriva al 40 %), ma perché non si dovrebbe incentivare il concorso di risorse private per aumentare l'efficacia di impiego di quelle pubbliche? Così, lo si impedisce in partenza.

Se non bastasse, per le coop, la mazzata viene dal regolamento assegnazioni, che dispone che siano **i comuni a fare i bandi e le graduatorie per la scelta degli assegnatari**. Ma questo confligge proprio con la natura della cooperativa, che fa case per i propri soci e deve assegnarle ai propri soci. Quale cooperativa, con una propria lista d'attesa che non riesce a soddisfare, può assumersi l'onere e la responsabilità di realizzare case che poi vengono assegnate ad altri (ancorché altrettanto bisognosi)?

Logicamente, nessuna, ma, come sapete, DAR a Seregno lo fa. (E c'è anche Coop Casa BS, in comune di Lonato). Eroi.

Ma neppure gli inquilini delle coop sono agevolati. Infatti il tanto strombazzato FSA non può essere richiesto dai nostri soci perché il loro contratto di assegnazione in godimento è diverso formalmente dal contratto ex lege 431 istitutiva del fondo (anche quando l'entità del canone è determinata nella misura prescritta dalla stessa 431). Almeno, ciò accade in Regione Lombardia.

Il Cahier des doléances potrebbe essere ancora lungo.

Ma mi preme tornare al canone moderato perché è ancora il nodo con cui dovremo misurarci nei prossimi mesi.

La prospettiva che si apre per l'individuazione di nuove opportunità abitative si muove su due canali principali.

Il primo consiste nella ricerca di nuovi accordi con enti pubblici (soprattutto Aler e Comune di Milano) per ottenere in comodato **quote di patrimonio pubblico inutilizzato da ristrutturare**.

E' la strada che finora ha dato gli esiti migliori, sia qualitativi che quantitativi (Stadera e altro). Ci stiamo lavorando, soprattutto con Aler (recupero sottotetti nel quartiere Mazzini, una collaborazione con Aler e altri soggetti a Pieve Emanuele nel recupero e trasformazione d'uso di un complesso ad uffici inutilizzato e soprattutto un nuovo tentativo di ottenere in comodato da Aler singoli alloggi inabitabili, ma ristrutturabili con interventi più rapidi e meno costosi, come avvenuto in passato con risultati molto buoni: ma quest'ultimo è improbabile e gli altri di tempi medio-lunghi).

Il secondo riguarda la ricerca **di interventi di DAR, su immobili nostri o in diritto di superficie** per lunghissimo periodo, che puntano anche ad una maggior patrimonializzazione della coop così da renderla più forte e affidabile nei confronti del sistema bancario.

E' la strada di Seregno e di Grazioli. Ma per questa modalità è ancor più difficile operare da soli e per questo è ancora più importante l'associazione con altre cooperative. Soprattutto a Milano.

La prospettiva più concreta è infatti quella di partecipare ai nuovi bandi che il comune di Milano sta per emettere per la realizzazione di nuovi alloggi a canone moderato (o speciale?) in alcune delle 46 aree a standard di cui alla delibera consiliare n. 26/2005 (delibera Verga).

Si tratta di aree di dimensioni medio-grandi per le quali è necessario produrre una documentazione urbanistica complessa (P.I.I.) sulla base di linee guida fornite dal bando.

Per di più, se non sarà possibile utilizzare finanziamenti regionali per la mancata soluzione del cappio ERP sul canone moderato, la sostenibilità finanziaria della quota a canone calmierato dovrà derivare, all'interno di ciascuna delle aree Verga, dal trasferimento di profitti derivanti dalle quote in vendita che soggetti diversi da DAR realizzeranno (tipo Grazioli).

Per concludere, DAR ha fatto molto ma ciò che ha fatto è una goccia nel mare dei bisogni, deve crescere molto e deve però anche contribuire a far crescere altri soggetti simili che aiutino a dare risposte significative a tali bisogni. Io penso che tale impegno debba essere rivolto soprattutto a quei settori cooperativi che a ciò sono sensibili e che, spero, dai fatti recenti saranno indotti ancor più a riflettere sulla funzione sociale della propria missione e sulla necessità di recuperare le migliori tradizioni del movimento. Forse mi illudo e sono troppo ottimista ma penso che il tentativo debba essere portato avanti, ad iniziare da una maggiore presenza di DAR all'interno del Consorzio Cà Granda.

E' vero però che DAR ha nel movimento cooperativo delle specificità da valorizzare ed è ciò che stiamo cercando di fare soprattutto nei confronti dei candidati dell'Unione alle prossime comunali ai quali vogliamo presentare anche una identità specifica e un ruolo originale di DAR, che non possa essere ignorato in caso di vittoria del centro-sinistra. Il Consorzio Ca' Granda promuove per martedì prossimo un incontro con il candidato Bruno Ferrante in cui potremmo avere spazio per intervenire.

Naturalmente lo sviluppo di DAR è legato anche a un altro problema: non basta diventare più grandi, dobbiamo anche migliorare il rapporto con i soci, soprattutto assegnatari, e gradualmente coinvolgerli sempre più nella vita e nella gestione della cooperativa (anzi, non diventeremo grandi, se non riuscendo in questa sfida). Sappiamo che si tratta di un vizio d'origine difficile da rimuovere perché legato alla specificità dei nostri inquilini ma la separatezza fra assegnatari e depositanti e fra inquilini e dirigenti va gradualmente superata. L'inserimento fra i soci della lista di assegnazione di quote di italiani, che tendenzialmente hanno meno difficoltà a ritagliarsi del tempo libero e ad assumere responsabilità di direzione, può agevolare questa evoluzione, ma dobbiamo insistere nel coinvolgimento anche dei soci stranieri. (Addirittura non escluderei forme di retribuzione o di indennizzo per il tempo dedicato a DAR e tolto ad altro lavoro indispensabile, ma dobbiamo forzare in questa direzione).

Nel nostro caso **“la coop sei tu”** deve significare che **“DAR deve essere dei soci inquilini”**.

Non propongo che questo sia un argomento da trattare oggi, ma ritengo che questo elemento sia decisivo per assicurare a DAR un futuro nel medio periodo (l'azione di supplenza di volontari “esterni” non potrà durare in eterno).

## Unipol e dintorni

*Nota del prof. Alessandro Santoro (distribuita ai partecipanti)*

Caro Piero,

buon anno, innanzitutto. Ti devo dire che la mia opinione sul caso Unipol è cambiata fino ad un certo punto. Continuo a pensare che vi siano rilevanti differenze, per quanto se ne sa finora, tra le due scalate, anche se ci sono evidenti similitudini. Lateralmente a queste considerazioni (non per minore importanza, ma perché diverse) sono le questioni che riguardano le singole persone, il ruolo dei politici e, infine, quella della relazione tra la scalata e la natura delle coop.

Gli aspetti comuni stanno evidentemente nella palese violazione della legge sull'OPA. In entrambi i casi Lodi e Unipol hanno cercato di evitare l'acquisizione da parte di ABN e Bilbao non lanciando una contro opa, ma invece rastrellando azioni sul mercato. Questo ha danneggiato, oltre agli scalatori, gli azionisti che, ignari di quanto stava accadendo, hanno perduto i vantaggi che avrebbero potuto avere se gli 'scalatori' si fossero affrontati in modo trasparente. Tecnicamente, quindi, credo che le due scalate si assomiglino per i reati di agguerrimento e di false comunicazioni sociali.

Confesso di non avere capito se il reato di associazione a delinquere, contestato nel caso Lodi, sia stato (già) contestato nel caso Unipol, ma da quel che ho capito mi sembra plausibile che sia avvenuto o avvenga.

Tuttavia, nel caso Unipol non c'è, ad oggi, l'appropriazione indebita, cioè il furto dai conti correnti. Non mi pare che ci sia neppure, nel caso Unipol, la sistematica falsificazione del bilancio che si sta evidenziando nel caso di Lodi (e per la quale è infatti partito un apposito filone di inchiesta). Siccome pare che questa falsificazione si sia perpetrata nel tempo, e fosse in qualche modo nota da tempo, mi pare anche che nel caso Lodi ci sia un coinvolgimento delle authorities (in particolare la Banca d'Italia) molto superiore e molto più inquietante.

Venendo alle questioni personali, pare evidente che Consorte fosse la vera mente delle operazioni finanziarie messe in atto per aggirare le leggi, e quindi che sia particolarmente grave (ma purtroppo non fonte di particolare sorpresa) che un individuo di questo tipo fosse il capo assoluto della banca delle coop.

Sui politici, trovo che la sinistra stia riuscendo un'altra volta nel capolavoro di distruggersi da sola. Ad oggi non esiste nulla a parte quella frase di Fassino, inserita tra l'altro nel contesto di una telefonata nella quale è piuttosto evidente, per tempi e modalità, che Fassino capisce ben poco di quel che Consorte gli dice (piuttosto illuminante, al riguardo, un breve articolo del sole 24 ore di ieri, che riporta anche il curioso fatto che Consorte telefona a Fassino quando sapeva già di avere il telefono sotto controllo). E' incredibile che la telefonata di Fassino sia rimasta per una settimana sulle prime pagine dei giornali quando ministri e sottosegretari della destra sono accusati di aver consentito a Fiorani di fare le operazioni di rastrellamento, guadagnandoci pure dei soldi.

Rimane in fondo la questione forse più interessante, quella del rapporto tra scalate e coop. Ho letto domenica scorsa Scalfari che affermava che le coop devono rimanere nel non profit e Ruffolo dire qualcosa di molto simile. Con tutto il rispetto per la competenza dei due e di altri, trasecolo. A me sembra che si debba discutere della compatibilità tra scalate e scopo mutualistico: le coop di consumo sono in grado di fare prezzi minori ai propri soci grazie alle scalate? le coop di lavoro sono in grado di pagare salari più alti grazie alle scalate? La risposta io non la conosco. Ma credo che siano queste le domande da porsi, senza confondere la mutualità con il non profit. Delle posizioni alla Scalfari temo la possibile idea che le vere cooperative sono solo le cooperative sociali (sul cui ruolo nella precarizzazione dei rapporti di lavoro, tra l'altro, ci sarebbe molto da dire). Mi sembra, semplicemente, antistorica.

Ovviamente, mi fa molto piacere se riusciamo a mantenere un dialogo su questi temi, anche se il 17 sono a Sirmione per il congresso della CGIL e non potrò partecipare alla vostra interessante iniziativa.

A presto, un caro saluto

Alessandro

## **Agevolazioni fiscali alle cooperative**

*Nota dell'avv. Gino Provenzali (distribuita ai partecipanti)*

Le società cooperative possono essere di tre tipi:

1. Società definite cooperative ma senza particolari caratteristiche o che non rispondono ai requisiti di legge in materia di mutualità;
2. Società cooperative rispondenti a specifici requisiti mutualistici, definite dal codice civile "cooperative a mutualità prevalente" (art.2512- 2514 cod.civ.). Queste società sono caratterizzate da:  
divieto di distribuzione di dividendi superiori all'interesse legale sul capitale versato;  
distribuzione a finalità sociali degli utili non destinati a dividendi;  
divieto di distribuzione delle riserve ai soci;  
devoluzione del patrimonio a scopi di pubblica utilità, in caso di scioglimento della società;  
iscrizione nel registro e nello schedario della cooperazione e assoggettamento al controllo da parte di autorità pubbliche.
3. Società cooperative in cui è preminente l'apporto di lavoro da parte dei soci (coop. agricole e della piccola pesca; cooperative di produzione e di lavoro).

Le società cooperative del primo tipo non godono di particolari benefici fiscali.

Le società cooperative del secondo tipo "a mutualità prevalente" (fra cui rientra Dar-Casa), fruiscono di alcuni specifici benefici, quali:

1. La quota di utili destinata ad aumento del capitale sociale non concorre a formare il reddito imponibile ai fini delle imposte dirette;
2. Sono ammesse in deduzione dal reddito imponibile le somme ripartite tra i soci come restituzione di parte del prezzo dei beni e servizi acquistati o di maggiore compenso per conferimenti effettuati;
3. Sono esenti dall'ILOR gli interessi sulle somme che, oltre alle quote di capitale sociale, le persone fisiche versano alle società cooperative o che queste trattengono ai soci, a condizione che i versamenti e le trattenute siano destinate al conseguimento degli scopi sociali e il loro importo e quello degli interessi riconosciuti ai soci non superino i limiti di legge.

Le cooperative del terzo tipo godono dell'esenzione dalla imposta sulle società (IRES) e dell'ILOR, che sono solo ridotte alla metà in alcuni casi (basati sul rapporto fra retribuzioni e ammontare complessivo degli altri costi).

Le agevolazioni fiscali per le società a mutualità prevalente non prevedono quindi una esenzione generalizzata dall'imposizione diretta, ma una riduzione dell'imponibile su cui si calcola l'imposta, e l'esenzione dall'ILOR del finanziamento dei soci.

## Contributi al dibattito del 17 gennaio 2006 (pervenuti successivamente):

*Adalberto Castagna*

- La speranza di mantenere nel tempo la specificità e l'eccellenza del modello DAR è, a mio avviso, legata alla capacità di conservare e migliorare l'interrelazione tra i seguenti fattori:

*Crescente disponibilità di abitazioni low cost, Sviluppo qualitativo e dimensionale di DAR, Risorse umane & finanziarie, Mutualità, partecipazione e sviluppo soci.*

- Tutti i fattori sono egualmente importanti. Tuttavia l'ultimo, che è quello più problematico, merita un'attenzione particolare perché:

\* è ciò che fa la differenza tra DAR ed altre iniziative operanti nel settore dell'abitazione

\* è quello che consente a DAR di avere un futuro di lunga durata

\*è condizione necessaria per godere di agevolazioni fiscali ove ne ricorrano i presupposti

- Allo scopo di promuovere questo fattore occorre dedicare tempo e risorse per:

- la "formazione" dei soci, in modo che, pur conservando le loro specificità, possano integrarsi/inserirsi nella realtà circostante
- attribuire loro compiti e responsabilità nella conduzione della cooperativa
- istituire il "referente" di quartiere che attivi la comunicazione tra soci e quella tra "base" e "vertice"
- completare e distribuire al più presto il "manuale per le emergenze" in corso di redazione da parte di Francesca e Sara
- coinvolgere i soci nell'equilibrio economico della cooperativa (per es. chiedendo loro un modesto contributo per costituire un fondo di solidarietà per le morosità incolpevoli)
- istituzionalizzare la funzione svolta da Sara (dobbiamo trovare una soluzione per i compensi). Mi pare che siamo tutti d'accordo su quanto sia importante cercare di capire bene quali sono i bisogni, le aspettative, le disponibilità degli inquilini: il lavoro così ben iniziato non può essere lasciato a metà
- promuovere / organizzare incontri tra soci a fini di svago, rappresentazione di spettacoli da loro preparati, dibattiti, ampliamento relazioni tra loro e con altre realtà cittadine, ecc.
- individuare e mettere in rete fornitori di servizi ai quali i soci possano rivolgersi per ottenere le prestazioni che non fanno parte delle competenze istituzionali di DAR e per le quali sia necessario un appoggio professionale (assistenti sociali, consultori, servizi telefonici di emergenza medica e psicologica, servizi assicurativi e finanziari, pratiche amministrative e legali, riparazioni di vario tipo, corsi di italiano, ecc.)

- Occorrono più mezzi finanziari, non solo per le immobilizzazioni (in quest'area l'esperienza ed i rapporti sviluppati da DAR sono già notevoli), ma anche per le spese correnti: ogni risorsa costa e non tutte possono essere affidate al volontariato. Ed allora bisogna negoziare con le istituzioni (di qui l'importanza di certi rapporti con Comune, Provincia, Regione) la corresponsione di contributi annuali a fondo perso, seppure di modeste dimensioni, in cambio della sussidiarietà svolta da DAR nel settore dell'abitazione che è di loro specifica competenza (se si finanziano le scuole private, perché non anche le cooperative di riconosciuta utilità sociale ?).

Andrebbe anche esplorata attentamente la possibilità di finanziamenti comunitari (tipo fondi erogati per la formazione).

Contatti si potrebbero anche avviare con associazioni imprenditoriali, specie con quelle che più si avvalgono degli immigrati e che hanno quindi un interesse immediato alla soluzione del problema abitativo.

Il tutto ovviamente con la misura e le cautele necessarie a preservare in toto l'indipendenza ed autonomia di DAR.

- Non dimenticherei di coltivare, avvalendosi anche di adeguati apporti accademici, il tema del pieno riconoscimento del diritto alla casa, ampiamente riconosciuto nei Trattati internazionali ma rimasto incompleto (e perciò non azionabile) a livello dell'ordinamento giuridico nazionale. Il tema compete essenzialmente alle forze politiche che dovrebbero farsene portatrici nelle sedi adeguate. Torna di nuovo, anche a questi fini, l'importanza di trasparenti, ma non occasionali rapporti con lo schieramento di centro-sinistra.

- Infine, ultimo ma non ultimo, l'attuale gruppo dirigente di DAR deve preoccuparsi di predisporre l'inevitabile ricambio generazionale, selezionando ed allevando, specialmente tra i propri soci, i soggetti dotati del necessario potenziale.

## **Contributi al dibattito del 17 gennaio 2006 (pervenuti successivamente):**

*Giorgio d'Amico*

Caro Piero,

grazie per l'iniziativa di trasmetterci un sommario della discussione di martedì: la cosa mi fa particolarmente piacere perché, avendo dovuto andarmene quando la discussione entrava nel vivo, credo di essermi perso il meglio.

Quando vi ho lasciato c'era sul tappeto la questione - sollevata da Adalberto - della necessità di far sì che DAR coinvolga nella sua gestione anche i soci assegnatari e in lista di attesa, per far sì che la cooperativa operi come tale e non come una associazione assistenziale fondata sullo slancio umanitario e illuministico di pochi. Vorrei dunque dirti brevemente la mia opinione su questo punto, come contributo postumo (se così posso dire!): vedi tu se vale la pena di tenerne conto.

Secondo me DAR nasce in un modo diverso da tutte le altre cooperative, perché i soci che la hanno fondata e quelli che, ancora oggi, ne garantiscono l'esistenza, non si sono aggregati attorno a un progetto che abbia come punto d'arrivo il conseguimento di un utile per i soci stessi - come accade per esempio per una cooperativa di consumo o per una "normale" cooperativa di abitazione - infatti i soci "attivi" (definiamoli così) non hanno bisogno o interesse ad avere un alloggio: essi si sono aggregati invece per favorire persone terze, le quali, trovandosi in uno stato di debolezza economica e sociale, non riescono ad accedere a un bene primario come la casa.

DAR, quindi, si è sostituito alla mano pubblica nel riconoscere l'esistenza di un bisogno presente in una larga fascia della società e nel cercare di dare una risposta. La forma cooperativa che è stata scelta è stata, io credo, strumentale alla decisione presa di dar corso ad azioni per rispondere concretamente al bisogno sociale che è stato correttamente individuato. Nel campo delle abitazioni, poi, la forma cooperativa esiste da più di cento anni e quindi la scelta di tale forma sembra a me del tutto naturale. Resta il fatto che i soci che hanno bisogno di casa - e che magari l'hanno avuta da DAR - non partecipano né al presente né al futuro della cooperativa: noi sentiamo questo fatto come un freno e anche, in certo modo, come un rischio per la continuità di DAR e infatti stiamo cercando delle strade per raggiungere i nostri soci stranieri e avvicinarli a noi. Abbiamo constatato le grandissime difficoltà di questa azione: differenze culturali molto profonde ci dividono dai nostri soci immigrati e la forma cooperativa è una forma di aggregazione ed azione molto sofisticata che nasce da una lunghissima elaborazione culturale e politica propria dell'Europa occidentale: è dunque molto difficile trasmettere rapidamente i risultati di questa elaborazione a chi ha una provenienza così diversa. E poi, naturalmente, ci sono le difficoltà dovute alla difficile quotidianità di tanti nostri soci, che in ogni caso lascia pochi spazi per attività non strettamente finalizzate alla sopravvivenza. Che fare dunque? Io non ho dubbi: insistere e intensificare - se possibile - i nostri sforzi nella direzione che abbiamo già intrapresa, senza però farci illusioni per una veloce soluzione di questo problema. Raccoglierei quindi l'osservazione di Adalberto come un invito a mantenere questo problema all'ordine del giorno: oggi siamo una cooperativa anomala dal punto di vista della cooperazione e probabilmente siamo destinati a rimanere tali ancora per parecchio tempo. Nel momento in cui le Istituzioni pubbliche comprenderanno fino in fondo l'esistenza della questione abitativa a Milano e troveranno la via e gli strumenti per affrontarla in modo efficace, allora DAR potrà sciogliersi: quindi la funzione di elaborazione e di stimolo che DAR può svolgere verso le Istituzioni è, a mio avviso, il compito strategico di fondo che abbiamo di fronte. Dobbiamo lavorare perché DAR si possa sciogliere nel più breve tempo possibile.

## **Risposte a Giorgio**

*Adalberto Castagna*

Caro Giorgio,  
grazie per avermi mandato copia del tuo messaggio a Piero. Sono naturalmente d'accordo sulle difficoltà e la necessaria gradualità degli interventi. Ciò non di meno sento la necessità di insistere sull'argomento per le ragioni che, più o meno, troverai nel mio contributo (nella fretta ho omesso d'inviarlo agli altri destinatari). Non sono invece sicuro di condividere il tuo auspicio che DAR possa, prima o poi, esaurire la sua funzione e quindi estinguersi. Il tuo ragionamento non fa una piega, ma sarei pronto a scommettere che, purtroppo, ben prima del tuo presupposto (soddisfacimento da parte delle istituzioni del diritto alla casa), si verificherà il profondo mutamento da tutti auspicato nel rapporto tra DAR ed i suoi soci. Ai posteri l'ardua sentenza.

Cari saluti,  
Adalberto

*Annalucia Messina*

Caro Piero,  
concordo pienamente con le idee espresse da Giorgio d'Amico. DAR è una cooperativa sui generis, che nasce da una carenza delle istituzioni pubbliche, la linea d'azione che avete seguito finora è giusta e va mantenuta. Per coinvolgere, se possibile, i soci che aspettano la casa, si potrebbero fare altre riunioni, di tipo conviviale, con qualche intrattenimento (da immaginare), nel corso del quale si potrebbe cercare di spiegare che cosa si intende per cooperazione, come è nata e perché. Grazie di avermi invitato alla discussione che ho seguito con molto interesse. Anche Giorgio è d'accordo, e insieme ti salutiamo con amicizia,  
Annalucia Messina

## **Contributi al dibattito del 17 gennaio 2006 (pervenuti successivamente):**

*Sara Travaglini*

Esiste un rapporto biunivoco fra la capacità di costruire interventi efficaci da parte della cooperativa e il coinvolgimento dei soci nell'attività della stessa: da un lato infatti interventi complessi (come nel quartiere Stadera) facilitano la costruzione di una "comunità" non soltanto per la concentrazione degli abitanti ma soprattutto per il processo di inserimento che ha accompagnato il loro ingresso. Dall'altro lato la forza di una comunità accresce la capacità di azione di DAR non in termini di alloggi ma di presenza sul territorio: la visibilità di questi interventi e il buon risultato che portano per la riqualificazione del quartiere contribuiscono ad aumentare l'importanza della cooperativa, in grado di diventare soggetto centrale di costruzione di nuove politiche abitative.

Sarebbe utile quindi continuare in questa direzione per diventare soggetto di riferimento per le politiche urbane. La costruzione di reti all'interno delle quali è possibile operare è un passo indispensabile per costruire questi processi: da un lato con le altre realtà cooperative (come è avvenuto per il Villaggio Grazioli) dall'altro con realtà del Terzo Settore sia abitativo che sociale (associazioni, fondazioni, .). Per questo le opportunità del progetto di gestione sociale proposto dalla Fondazione Housing Sociale mi sembrano molto interessanti per DAR, così come i legami con le realtà territoriali che operano nei quartieri in cui sono presenti nostri soci.

## In margine: un messaggio e una risposta

*Carla Dentella*

Volevo proprio partecipare alla riunione di oggi, ma una forma parainfluenzale (o forse l'influsso delle polveri sottili!) mi costringe a stare a casa.

Vorrei almeno esprimere qualche considerazione, come contributo alla discussione.

1 \_ La realtà delle cooperative, oggi, è estremamente varia; temo che in molti casi lo spirito originario di solidarietà e di compartecipazione si sia poco o tanto annacquato; in chi le fiancheggia poi, al di là di illegalità o di scorrettezze (se ci sono, saranno i tribunali a occuparsene), io stento a riconoscere qualcosa di diverso dallo spirito del più puro e semplice capitalismo rampante.

2 \_ Dall'altra parte, chi ha in mano le leve del potere economico e politico è ben contento di trovare le pagliuzze negli occhi altrui da agitare rumorosamente per distrarre l'attenzione dalle proprie travi; ed è anche contento di avere pretesti per occupare sempre più gli spazi del pubblico e di quel semi-pubblico che sono le cooperative.

3 \_ In mezzo a questa situazione si trova DAR. Sulla buona volontà, sulla onestà, sulla trasparenza di tutti quelli che ci lavorano, credo proprio che nessuno di noi abbia dubbi. Ma non è questo il punto. Nel momento in cui qualcuno mettesse gli occhi sulle case gestite da DAR, bisogna che queste siano come la casa del terzo porcellino, in grado di resistere a tutti gli attacchi del lupo. E' questa la situazione attuale?

Se ho ben capito, alcuni aspetti del bilancio, come gli ammortamenti, sono fatti secondo buon senso o secondo consuetudine, ma non secondo le precise norme in materia: mi chiedo se questo non è un buon grimaldello offerto al lupo. Inoltre, se non erro, vengono considerati come capitali quegli immobili che in realtà sono in prestito d'uso (se non uso termini corretti, vogliate scusarmi); ma se qualcuno volesse metterli sul mercato, in barba alle promesse fatte, che armi avremmo per difenderci?

Insomma, con l'aria che tira, io penso che l'onestà e la buona fede non bastano, bisogna, sempre nella massima correttezza, cercare gli strumenti legali che aiutino ad avere garanzie effettive per proteggere al massimo grado:

l'attività di DAR

gli interessi degli inquilini (attuali e futuri)

i soldi dei soci.

Come vedete, mi trovo d'accordo, cosa che non capita spesso, con il parere di Roberto Giannoni, il quale spesso è troppo pessimista; ma qualche volta un po' di pessimismo preventivo risparmia danni futuri. E' d'accordo anche Amalia Navoni, dispiaciuta di non poter partecipare per un precedente impegno.

Buon lavoro a tutti e saluti cordiali

Carla Dentella

*Piero Basso*

Cara Carla,

molte grazie per la tua partecipazione al dibattito; partecipazione col cuore e con la mente, anche se purtroppo il tuo messaggio non ha potuto essere letto perché arrivato troppo tardi. Lo inoltrò comunque a Sergio ed Anna che sono gli altri destinatari.

Roberto ti dirà che la riunione di ieri è stata molto animata e partecipata, e a me è parsa anche molto interessante e stimolante.

I punti che tu tocchi sono stati sollevati anche da Roberto (con molto garbo). Mi dispiace di avere scordato di rispondergli sul punto, non certo perché non consideri il tema importantissimo, al contrario!, ma perché il dibattito aveva preso tutta un'altra piega, sui principi della cooperazione, sulla partecipazione dei soci, eccetera, e i temi più concreti, dopo l'intervento di Roberto, erano un po' scomparsi dal dibattito. Lo faccio ora con te, pregandoti di trasmettere anche a lui questa mia risposta.

Venendo alle tue (e sue) legittime preoccupazioni, sono in grado di dare alcune assicurazioni, in particolare per quanto riguarda l'uso degli immobili di proprietà pubblica. Infatti, mentre il contratto

con il Trivulzio (per le cascine di Trecella) era un contratto capestro, che io ho firmato con grande ingenuità all'inizio della vita della cooperativa (1992 -1993), i contratti successivi con ALER e con Comune di Milano ci garantiscono al 100%, non solo contro il rischio di alienazione dell'alloggio (oggi alcuni appartamenti sono interessati, non da una vendita ma alla ristrutturazione, e noi stiamo trattando per ottenere in cambio appartamenti migliori - essendo pacifico il principio del cambio), ma anche oltre la scadenza del contratto, nel senso che se non restituiamo l'alloggio vuoto siamo tenuti semplicemente al pagamento di una penale.

Anche il comodato d'uso per Stadera ha una durata ben precisa (25 anni) e i motivi che possono consentire ad ALER di risolvere anticipatamente il contratto sono elencati con precisione e non si prestano a interpretazioni di parte.

Contabilmente, gli ammortamenti su tutte le case non di proprietà DAR sono fatti tenendo conto della durata dei contratti (lo stesso avverrà per Seregno, che abbiamo in diritto di superficie per 90 anni, al ritmo quindi dell'1,1 % all'anno). Per i pochi immobili di proprietà non facciamo ammortamenti (ed è questo che Roberto contesta) ma facciamo manutenzione, per cui il valore del bene si mantiene inalterato nel tempo (ed anzi forse si incrementa).

Con questo non sto dicendo che non abbiamo fatto errori (ne abbiamo fatti e rischiamo di farne altri), né che la nostra situazione economico-finanziaria sia del tutto solida. C'è certamente ancora molto da fare, e qualche richiamo "pessimista" è certamente utile. io credo però che il nostro problema maggiore sia quello di trovare iniziative economicamente sostenibili, cioè in grado di pagarsi pur con i livelli di affitto che pratichiamo e che vogliamo continuare a praticare. Questo sicuramente non è facile (vuol dire riuscire a costruire o comprare a meno di 1.000 euro al metro quadro), ma è anche la sola strada per rafforzare la cooperativa e allo stesso tempo per dare una casa ai nostri soci.

Dopo il positivo andamento della riunione di ieri credo che faremo altre riunioni del genere e contiamo anche sulla tua presenza.

Molto cordialmente

Piero