



“DAR è una parola araba che significa casa: noi l’interpretiamo anche come acronimo di Diritto A Restare, diritto ad abitare in condizioni dignitose”

“Per sostenere il suo impegno DAR si rivolge da una parte a quell’ampia fascia di popolazione, italiana e immigrata, che aspira a un’abitazione in affitto; dall’altra a quei cittadini e organizzazioni democratiche che vogliono investire il proprio risparmio in iniziative di economia sociale e che da questo investimento si attendono non solo ovvie garanzie di sicurezza e di remuneratività, ma anche la garanzia di una destinazione sociale assicurata anche dalla possibilità, per ogni socio, di partecipare alla definizione di iniziative concrete”

Indice

1. Il nostro bilancio: stato patrimoniale e conto economico della cooperativa DAR=CASA
2. Leggere il bilancio, alcuni dati rilevanti
3. Risultati e misure di miglioramento
 - 3.1 L’efficienza della struttura
 - 3.2 I progetti del 2013
 - 3.3 La gestione della morosità dei soci inquilini
 - 3.4 Previsioni
4. Gli scenari futuri: perché possiamo avere fiducia

1. Il nostro bilancio: stato patrimoniale e conto economico della cooperativa DAR=CASA

Stato patrimoniale:

Lo Stato Patrimoniale rappresenta la situazione del patrimonio di DAR al termine di ogni anno.

La differenza tra attività e passività individua il patrimonio netto, che nel nostro caso, è dato dalla somma delle quote sociali versate dai soci e dalle riserve accumulate nel corso dell'intera "vita" della cooperativa.

ATTIVITA'	2012	2013	Variazio ne	PASSIVITA'	2012	2013	Variazi one
			%				%
LIQUIDITA'	111.277 €	269.887 €	143%	DEBITI A BREVE	347.589 €	502.483 €	45%
CREDITI VS. INQUILINI	218.425 €	283.350 €	30%	FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	48.497 €	61.217 €	26%
CRED. VS. CLIENTI DIVERSI	42.665 €	143.643 €	237%				
ERARIO C/IVA	77.397 €	30.674 €	-60%				
ALTRI CREDITI	242.648 €	119.112 €	-51%				
IMMOBILIZZAZIO NI MATERIALI	5.712.354 €	5.760.109 €	1%	PRESTITO SOCIALE	2.569.380 €	2.321.371 €	-10%
IMMOBILIZZAZIO NI IMMAT.	3.205.428 €	3.213.366 €	0%	DEBITI A L/T	3.787.637 €	3.713.000 €	-2%
COSTI DI SVILUPPO	4.000 €	4.000 €	0%	FONDI AMMORTAMENTO	1.914.854 €	2.074.782 €	8%
ALTRI ONERI PLURIENNALI	70.868 €	79.058 €	12%				
POLIZZA ASSICURATIVA	140.454 €	143.263 €	2%				
CAUZIONI ATTIVE	19.290 €	18.750 €	-3%	CAUZIONI PASSIVE	98.682 €	104.616 €	6%
PARTECIPAZIONI	7.236 €	7.236 €	0%	FONDO TRATT. FINE RAPP.	34.317 €	46.152 €	34%
				DEPOSITI DI PRENOTAZIONE	14.072 €	14.330 €	2%
				FONDO RECESSO SOCI E C/CAP.	28.244 €	18.110 €	-36%
				CAPITALE SOCIALE	491.145 €	830.294 €	69%
				RISERVE INDIVISIBILI	276.250 €	276.250 €	0%
				Riserva legale	5.592 €	5.592 €	0%
				Riserva da rivalutazione	332.215 €	235.783 €	-29%
				Patrimonio netto	1.105.202 €	1.347.919 €	22%
TOTALE ATTIVITA'	9.852.042 €	10.072.447 €		TOTALE PASSIVITA'	9.948.474 €	10.203.979 €	
DIFFERENZA DI ESERCIZIO	- 96.432 €	- 131.532 €					

Conto economico:

Il conto economico è il documento di bilancio in cui sono esposti i ricavi e i costi derivanti dalla gestione del periodo di competenza (l'anno).

Nel caso in cui i ricavi siano superiori ai costi si registra un utile di esercizio che porta ad un incremento del patrimonio netto dell'azienda. Nel caso in cui, al contrario, come nel nostro caso, i costi siano superiori ai ricavi si registra una perdita d'esercizio che comporta una riduzione del patrimonio netto.

COSTI				RICAVI			
	2012	2013	Variazione		2012	2013	Variazione
			%			%	
SPESE GENERALI	149.911,86 €	135.216 €	-10%	RICAVI IMMOBILI	1.030.047 €	1.062.968 €	3%
DIPENDENTI	207.951,82 €	250.643 €	21%	ALTRI RICAVI	48.027 €	30.780 €	-36%
SVALUTAZIONE CREDITI	33.323,09 €	53.191 €	60%	DONAZIONI	18.735 €	28.525 €	52%
COSTI GESTIONE IMMOBILIARE	499.719,17 €	519.346 €	4%	CAPIT. Lav. Interne	34.003 €	17.988 €	-47%
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	209.843,27 €	180.517 €	-14%	CREDITO D'IMP. RISP. EN.	11.166 €		-100%
ONERI FINANZIARI: MUTUI	106.128,50 €	99.553 €	-6%	PROVENTI FINANZIARI	1.794 €	763 €	-57%
ONERI FINANZIARI: PRESTITO SOCIALE	74.721,32 €	38.069 €	-49%	RICAVI STRAORDINARI	8.732 €	11.936 €	37%
ONERI STRAORDINARI	7.717,79 €	57.075 €	640%				
	1.289.317 €	1.333.610 €	3%		1.152.503 €	1.152.960 €	0%
COSTI PROGETTI ALTRI	17.389 €	4.123 €	-76%	RICAVI PROGETTI ALTRI	74.260 €	55.447 €	-25%
Asse 2 Cormano, CENNI FHS, CENNI POLARIS				Asse 2 Cormano, CENNI FHS, CENNI POLARIS			
Imposte	16.489 €	2.206 €					
TOTALE COSTI	1.306.706 €	1.337.733 €		TOTALE RICAVI	1.226.763 €	1.208.407 €	
RISULTATO	- 96.432 €	- 131.532 €					

2. Leggere il bilancio, alcuni dati rilevanti:

Facendo riferimento alla situazione dello stato patrimoniale della cooperativa:

- L'aumento del dato alla voce crediti verso inquilini è il segnale dell'aumento della morosità, ovvero il numero dei soci inquilini che non riescono a far fronte all'affitto e alle spese per la casa.
Come vedremo analizzando il conto economico della cooperativa, la morosità rappresenta oggi un tema di grande urgenza al quale dedichiamo particolari attenzioni.
- Il prestito sociale è quella quota di risparmi che i soci depositano in cooperativa ed è una risorsa molto importante per DAR. Negli anni abbiamo potuto sviluppare diversi interventi sostenuti interamente dalle risorse depositate dai soci attraverso il prestito, evitando così di chiedere denaro in prestito e di indebitarci con le banche.
Oggi il prestito sociale resta un caposaldo delle nostre forme di finanziamento ma dobbiamo gestirlo con attenzione.
Il prestito sociale, per sua natura, può essere ritirato dai soci; la cooperativa è quindi sempre impegnata nei loro confronti per garantire a ciascuno la possibilità di rientrare in possesso delle somme depositate, una volta fatta l'opportuna richiesta.
Per questo motivo, è importante che il prestito sociale non sia "concentrato" nei libretti di pochi soci prestatori generosi ma è anche utile tenere prevedere le esigenze di liquidità della cooperativa nel caso in cui questa riceva numerose richieste di ritiro del prestito.
Per garantire i soci e mettere in sicurezza il prestito sociale, nel corso del 2013 abbiamo promosso una campagna che ha offerto ai soci la possibilità di convertire una parte del prestito in capitale sociale, senza perdere i vantaggi maturati in termini di interessi. Nel corso del 2014 vorremmo proporre nuove opzioni di libretto vincolato. Si tratta di libretti di deposito che vincolano gli anni in cui è possibile chiedere il ritiro del prestito, rendendo questa eventualità prevedibile per noi.
- Il capitale sociale è la quota di capitale che i soci versano in cooperativa e a differenza del prestito sociale, non rappresenta un debito di finanziamento. L'aumento di capitale aumenta la solidità della cooperativa di fronte ai partner e alle istituzioni finanziarie. Nel 2013, grazie all'adesione dei soci alla campagna di conversione del prestito, il capitale sociale è aumentato di più di 300.000,00 euro.
Il patrimonio netto della cooperativa, di conseguenza, è aumentato, nonostante il calo della riserva da rivalutazione, a cui si è attinto per coprire la differenza d'esercizio dell'anno 2012.

Con riferimento al conto economico della cooperativa:

Dal lato dei costi

- L'aumento della morosità dei soci inquilini influisce sul conto economico non dal lato dei ricavi, come minori ricavi alla voce "ricavi dagli immobili" ma, sul lato dei costi alla voce "Svalutazione crediti".
Dal bilancio 2013 si vede che la voce "svalutazione crediti" pesa per più di 53.191 € a fronte di un risultato passivo totale, prima delle imposte, di quasi 130 mila euro: essa

rappresenta quindi il 40% della perdita totale e ciò giustifica l'attenzione che vogliamo dedicare ad essa in sede di assemblea.

- Gli Oneri straordinari: questa voce rappresenta l'altra metà della perdita circa ed è composta da:
 - una minusvalenza (a seguito della vendita dell'immobile di nostra proprietà dove c'era la vecchia sede in Via Canaletto) pari a euro 23.936. Per minusvalenza si intende, in questo caso, il minor valore di realizzo conseguito dalla vendita dell'immobile rispetto al valore che era iscritto a bilancio.
 - sopravvenienze passive, cioè oneri non previsti, (per costi di competenza 2012 ma non ricompresi in quel bilancio) per euro 33.139.

- Dipendenti: Un altro dato di attenzione è quello del costo del personale, che rappresenta circa il 18% circa del totale dei costi che la cooperativa sostiene annualmente. Questo dato è il risultato di un passaggio, graduale e consapevole, da una realtà pionieristica, quasi totalmente formata da volontari e professionisti in pensione, a una struttura via via più complessa e professionale, capace di far fronte alle progettazioni e ai nuovi temi posti dal lavoro sull'abitare. La nostra cooperativa inoltre si è sempre distinta per l'attenzione nei confronti della tutela dei diritti dei suoi lavoratori e rappresentando un esempio di coerenza e di correttezza unico nel settore, ha promosso la stabilizzazione dei suoi lavoratori. In un contesto dove il precariato e lo sfruttamento sono il pane quotidiano di interi settori e generazioni DAR ha scommesso sul valore aggiunto che ciascun operatore ha saputo portare in cooperativa. L'equipe di DAR ha gestito nel 2013 n. 226 alloggi nei quali hanno trovato casa altrettante famiglie di soci inquilini. A questi si sono aggiunti negli ultimi mesi:
 - 20 alloggi nell'ambito del progetto "Residenza sociale"
 - 123 alloggi nell'intervento Cenni di Cambiamento, per cui svolgiamo funzioni di property, facility e gestione socialeNel triennio di cui presentiamo le previsioni la gestione di DAR si arricchirà di:
 - 113 alloggi a conclusione della trattativa per la gestione immobiliare sociale dei nuovi alloggi di via Voltri
 - 24 monolocali per giovani studenti o lavoratori nell'ambito del progetto "Ospitalità solidale"
 - 20 alloggi in affitto a canone moderato non appena si concluderanno i lavori a CormanoAl termine del prossimo triennio gli alloggi da gestire saliranno quindi dai 226 ad oltre 500.

- Il prestito sociale genera infine una voce di costo relativa al pagamento dei tassi di interesse dovuti ai soci prestatori. La sua diminuzione alleggerisce il peso degli oneri finanziari per il prestito sociale. Nel 2013 abbiamo sostenuto minori oneri finanziari grazie anche alla scelta generosa di molti soci prestatori che hanno volontariamente rinunciato agli interessi, trasformando il prestito sociale in deposito infruttifero o devolvendo in donazione quanto maturato con gli interessi.

Dal lato dei ricavi:

- L'impegno della cooperativa nel proporsi come gestore immobiliare sociale e il suo riconoscimento da parte in particolar modo del Comune di Milano o dei privati nostri committenti, è registrato alla voce Ricavi progetti altri. Si tratta dell'impegno su cui puntiamo di più per il risanamento benché, trattandosi di progetti pluriennali, il suo incremento differisca con le diverse annualità.
Nello specifico non registriamo nel 2013 un incremento significativo dei ricavi per altri progetti perché il nostro impegno è stato valorizzato maggiormente in attività di competenza dell'anno 2012 e 2014.
Non siamo in presenza tuttavia di un trend negativo, anzi: nei prossimi anni, come vedremo dalle previsioni, questa voce andrà ad aumentare grazie all'ingresso di altri progetti di gestione.
- Come sempre le donazioni rappresentano una voce di ricavo importante per la cooperativa. Nonostante ciò non possiamo pensare di far fronte alle difficoltà della cooperativa unicamente attraverso questo strumento ed è necessaria una strategia di sostenibilità a prescindere dalle donazioni.
Resta comunque significativo e di buon auspicio il sostegno che tanti soci continuano a dimostrare contribuendo con proprie risorse a fondo perduto al lavoro della cooperativa.

3. Risultati e misure di miglioramento

L'esercizio 2013 chiude con un risultato negativo, ed è il risultato peggiore della storia della nostra cooperativa.

Non si tratta tuttavia di una notizia che ci coglie di sorpresa, le previsioni fatte negli anni precedenti ci avevano mostrato questo trend preoccupante, evidenza dalla quale siamo partiti per individuare strategie, misure e obiettivi per il miglioramento.

Alcune di queste misure, come ad esempio la necessità di mettere in sicurezza il prestito sociale e nello stesso tempo patrimonializzare la cooperativa, hanno già trovato una prima implementazione con la campagna di fine 2013.

Sul fronte interno abbiamo lavorato sull'efficienza della struttura, abbiamo aumentato il nostro impegno alla ricerca di progetti di gestione immobiliare sociale a favore di terzi, pubblici o privati e contemporaneamente, abbiamo ripreso una riflessione sull'opportunità di costruire maggiori alleanze con enti e cooperative, alla ricerca di confronto e sinergie. Si tratta di primi investimenti i cui risultati richiedono un po' di pazienza per essere analizzati. Nelle prossime righe trovate una sintesi per punti delle riflessioni che ci hanno accompagnato quest'anno.

3.1 L'efficienza della struttura

DAR cresce e affronta progetti sperimentali su cui non ci sono pratiche e modelli di intervento consolidati. La gestione immobiliare sociale è ancora oggi un servizio innovativo e fondamentale per chi lavora sui temi dell'abitare e che continua a vederci tra i principali pionieri. Consapevoli di ciò, con impegno e attenzione abbiamo affinato gli strumenti che utilizziamo per verificare l'efficienza della nostra struttura e dei progetti.

Il controllo di gestione, introdotto nel 2013, ha rappresentato una fonte importante di dati per l'analisi dell'impiego delle risorse umane e dell'investimento della struttura sui progetti.

Il controllo di gestione è la raccolta mensile delle ore lavorate distinte per funzioni e attività di progetto e di alcuni dati significativi, a cadenza regolare, rispetto all'andamento della cooperativa.

Oltre a dare una fotografia della realtà del nostro lavoro giorno dopo giorno, il controllo di gestione costituisce una base per strutturare la programmazione del lavoro che viene verificata ogni trimestre.

Questa raccolta di dati, una volta analizzata, consente di modulare il nostro lavoro sulle esigenze dei diversi interventi attribuendo a ciascuno compiti specifici e un monte ore da rispettare per l'espletamento delle tante differenti funzioni richieste dai progetti.

I dati del controllo di gestione permettono inoltre di stabilire obiettivi, previsioni e di verificarne la coerenza, sia rispetto alle ore lavorate sia nel raggiungimento degli obiettivi.

Obiettivi e analisi vengono di volta in volta stabiliti e discussi collegialmente dai gruppi di lavoro.

Insieme all'introduzione del controllo di gestione, abbiamo aggiornato un importante strumento per l'analisi della redditività dei progetti di DAR, il cosiddetto "Coecas" ovvero: il conto economico delle case. Si tratta di un documento, costruito sui consuntivi annuali del conto economico, che serve a evidenziare il margine offerto da ogni progetto alla copertura dei costi fissi della cooperativa.

L'aggiornamento del Coecas ci ha fornito le informazioni per diverse riletture dei progetti intrapresi dalla cooperativa dagli inizi ad oggi; abbiamo evidenziato alcuni aspetti a cui è necessario prestare attenzione, messo a fuoco differenze tra gli interventi guardando limiti e potenzialità.

Una maggiore consapevolezza di costi e ricavi di ciascun progetto è imprescindibile per affrontare l'evoluzione dell'attività di DAR e ci permette di acquisire indicazioni importanti.

3.2 I progetti 2013

Presentiamo una sintesi schematica dei progetti del 2013

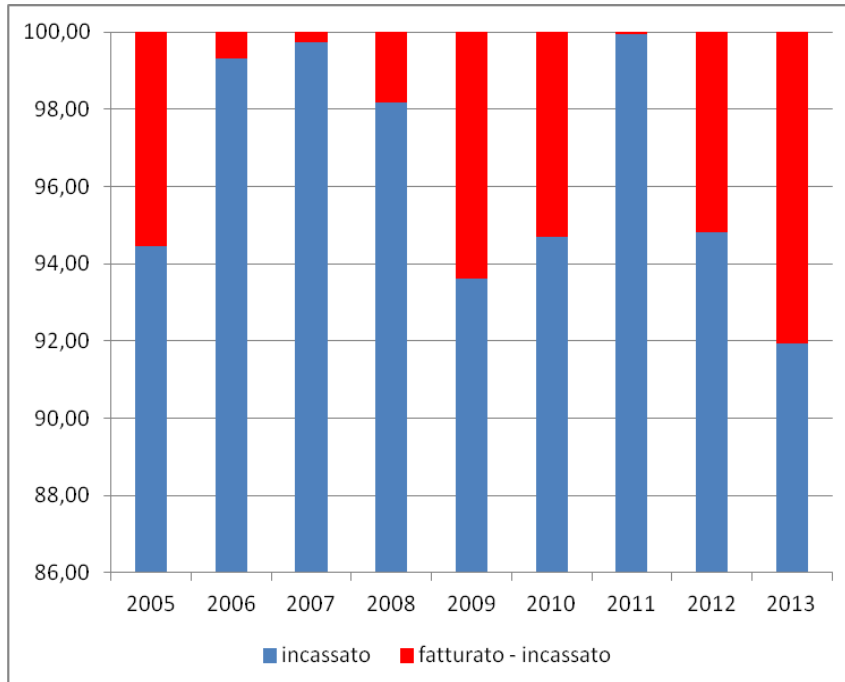
- Nel mese di ottobre, con il ruolo di gestori sociali dell'intervento di via Cenni, abbiamo consegnato i 123 alloggi agli inquilini selezionati e avviato la gestione. L'equipe di progetto, coordinata da Marianna Taborelli, è composta da Maria Chiara Cela (referente per la gestione sociale), Victoria Gomez (referente amministrativa) e Jacopo Orso (referente tecnico)
- A Cormano, abbiamo seguito costantemente il problema legato alla mancata consegna dei nuovi alloggi di via L. da Vinci, oggi ancora alla ricerca di una soluzione. Al momento il curatore fallimentare che ha ottenuto dal giudice l'autorizzazione a far proseguire i lavori a seguito del fallimento di Coged, l'impresa costruttrice, non ha ancora riaperto il cantiere a causa di un contenzioso con la ditta incaricata di realizzare le infrastrutture esterne. Con il supporto dell'avv. Gabardini, che ci segue nella vicenda dai suoi inizi, continuiamo fare pressione per la ripresa dei lavori e per ottenere al più presto la consegna degli alloggi alle persone che stanno aspettando la casa

- abbiamo condotto la trattativa per l'acquisizione del progetto di Via Voltri nella sua fase finale, lavorando al Piano di Accompagnamento Sociale dell'intervento e avvicinandoci alla firma del contratto per la locazione dei 113 alloggi a canone sociale e moderato
- l'investimento nella ricerca di nuove attività ci ha condotto a presentare proposte in risposta a gare e bandi del comune di Milano, abbiamo ricevuto l'incarico per la gestione della Residenza Sociale, alloggi in affitto temporaneo per famiglie in difficoltà, e presentato una proposta per il progetto "Ospitalità Solidale" alloggi in affitto temporaneo per giovani studenti o lavoratori precari in cerca di casa (vinto nel 2014)
- la gestione ordinaria delle attività della cooperativa è stata caratterizzata nel complesso da: interventi di manutenzione degli alloggi, con una maggiore attenzione alle risorse disponibili per gli investimenti, presenza, accoglienza e ascolto delle tante nuove criticità che affrontano quotidianamente i nostri soci inquilini, acute, in tanti casi, dalla perdita del lavoro e dalla crisi economica
- l'impegno nella gestione della morosità ha contenuto la sua percentuale entro l'8%.

3.3 La gestione della morosità dei soci inquilini

La morosità è il mancato pagamento dei canoni di affitto e delle relative spese da parte dei soci inquilini. I dati sulla morosità vengono rilevati sistematicamente dal 2005.

Relativamente alla differenza fra le somme dovute a DAR per canoni e spese e somme effettivamente incassate dalla cooperativa, abbiamo il seguente andamento nel tempo:



La sezione in rosso indica il mancato quanto la cooperativa non ha ricevuto dai soci inquilini e di conseguenza, la percentuale di morosità.

A partire dal 2005 abbiamo iniziato un lavoro sistematico per tenere sotto controllo lo stato dei pagamenti e per prevenire le situazioni di grave difficoltà nel far fronte alle spese per la casa. Da questo impegno derivano i risultati largamente positivi degli anni 2007, 2008 e 2011 con valori eccellenti, specie in considerazione della crisi del settore immobiliare tra il 2008-2009, tra i principali settori di impegno dei nostri soci inquilini.

La nostra strategia di contrasto alla morosità ha dato ottimi fino al 2011, anno eccezionale nel quale siamo riusciti quasi ad azzerare la differenza fra fatturato e incassato.

Il protrarsi e l'approfondirsi della crisi tuttavia, che colpisce con particolare durezza i ceti sociali più fragili economicamente e a cui certamente appartengono i nostri soci, ha fatto crescere fortemente la morosità nell'ultimo biennio.

Con riferimento al 2013 la differenza fra fatturato e incassato è stata pari all'8%, ovvero 96.921 €. Sommata alle analoghe differenze ereditate dagli anni precedenti, questa cifra porta il totale dei mancati incassi di DAR alla somma considerevole di 220.096 €.

Sopportare una tale pressione, concedere alle famiglie la possibilità di stabilire piani di rientro del proprio debito e ricorrere allo sfratto come ultima soluzione equivale a un impegno nell'erogare un servizio di tutela e assistenza sociale.

Permettere ai soci in difficoltà di dilazionare i pagamenti è simile al sostenere una forma consapevole di "credito al consumo". Ciò significa che, nel corso degli anni, DAR ha tutelato i suoi attuali assegnatari non soltanto praticando affitti sostenibili, pari o inferiori alla metà di quelli praticati dal "libero mercato", ma anche sostenendo nel tempo i loro redditi per un ammontare corrispondente a questa somma.

Un grosso impegno, dal valore etico-politico oltre che civile, per una piccola realtà.

La morosità tuttavia rappresenta un grosso problema per DAR e deve essere tenuta sotto stretto controllo.

A questo scopo, scegliendo una strategia basata sul rispetto, sulla conoscenza reciproca e sull'ascolto dei nostri soci inquilini, abbiamo dato vita a una commissione ad hoc che, attraverso incontri periodici, affronta il tema delle difficoltà economiche e dei problemi dei soci fornendo più punti di osservazione.

L'obiettivo è quello di individuare la modalità più efficace per affrontare la situazione di difficoltà che ciascun socio vive e di condividerla sulla base di impegni reciproci.

Nel gruppo che segue il problema della morosità si ritrovano per un lavoro gomito a gomito tutti coloro che hanno contatti diretti e frequenti con i soci assegnatari: i referenti alloggio, le operatrici dell'area rapporto sociale e l'amministrazione.

Ogni mese la "commissione morosità" si riunisce per controllare lo stato dei pagamenti, analizzare in dettaglio la situazione dei singoli soci morosi e scegliere la strategia più opportuna. I primi passi sono l'incontro e il colloquio con il socio in difficoltà, per capire meglio la sua situazione; segue l'analisi dei problemi rilevati e l'attività di consulenza, per individuare eventuali strutture, organizzazioni o sussidi che possano sostenerlo; successivamente si valuta insieme al socio un accordo per il rientro graduale dal debito.

Tanti sono i soci che hanno intrapreso questa strada, impegnandosi per onorare gli impegni presi con la cooperativa. Sono numerose le storie di uscita da situazioni di difficoltà, risolte le quali i soci hanno ricominciato a pagare l'affitto con puntualità.

Esistono tuttavia anche situazioni irrecuperabili e casi in cui i soci assegnatari approfittano indebitamente del vantaggio di aver ricevuto in assegnazione una casa DAR. E' il caso dei subaffitti, di coloro che mantengono una casa DAR pur avendo ricevuto in assegnazione una

casa popolare, dei soci che si rendono irreperibili alle visite dei referenti alloggio o di quegli inquilini che accumulano un debito ingiustificato con la cooperativa. Sono questi i casi irrecuperabili, per i quali si rende necessario procedere allo sfratto.

In questo momento abbiamo in essere ben 31 piani di rientro dal debito per soci morosi, mentre nel 2013 abbiamo eseguito 4 sfratti e sono attualmente in corso 19 azioni giudiziarie di sfratto per morosità irrisolvibili e di lunga durata.

3.4 Previsioni

Mettere a fuoco maggiormente i nostri punti di debolezza e le potenzialità ci consente di fare previsioni per i prossimi anni. La tabella che presentiamo in calce al documento individua un trend migliorativo del nostro bilancio che, seppure lentamente, porterà nel prossimo triennio a un sostanziale pareggio.

Questo significa che il lavoro da fare è ancora molto ma che le prospettive sono, nel complesso, migliorative.

Le cautele necessarie di fronte a questi dati di previsione derivano soprattutto da due elementi: la fiscalità in primo luogo, in particolare sugli immobili, che è in continua evoluzione e il livello di morosità da cui deriva la voce 'perdite su crediti'. In queste previsioni abbiamo tenuto il livello attuale di morosità come riferimento tuttavia, fermo restano il nostro impegno nella gestione, non possiamo prevedere come si evolverà la situazione socio-economica dei nostri soci assegnatari

Le voci più di ricavo considerate nelle previsioni sono rappresentate dai progetti già avviati e dall'entrata in esercizio dei nuovi progetti. Significativa è la presenza o meno del progetto di Via Voltri, che stiamo perseguendo con grande tenacia e che rappresenta, con tutte le sue complessità e il grande sforzo che richiederà all'attuale struttura, un elemento fondamentale per raggiungere l'attivo.

4. Gli scenari futuri: perché possiamo avere fiducia

Il modello di azione che abbiamo praticato e sviluppato in questi anni, che individua per DAR un ruolo integrativo e sussidiario rispetto alle politiche abitative pubbliche, incontra sempre maggior consenso e condivisione, sia a livello locale sia a livello nazionale.

La crisi del mercato immobiliare, l'insostenibilità e l'impraticabilità dei vecchi modelli di intervento sul tema dell'abitare sociale sembrano riportare l'attenzione sull'affitto, a scapito della vendita, come misura sociale per gli interventi in tema abitativo e sulla riqualificazione edilizia, a scapito della nuova costruzione e dell'espansione.

Il fallimento sociale ed economico dell'Edilizia Residenziale Pubblica e dei suoi tradizionali gestori, rendono sempre più concreta la prospettiva, indicata dall'esperienza DAR, di coinvolgere il privato sociale nella gestione dell'edilizia pubblica.

Ripetutamente riceviamo persone interessate a studiare il nostro modello per riproporlo altrove, quel "sogno realizzato" nonostante le tante difficoltà, di cui ci parla Piero Basso nel libro che abbiamo avuto modo di leggere e di apprezzare quest'anno.

DAR viene cercata e riconosciuta come gestore immobiliare sociale, di fronte alle sfide dell'abitare contemporaneo, vecchi e nuovi attori del mondo cooperativo, ci cercano per chiedere consigli e strumenti dai quali ripartire.

A livello nazionale, regionale e milanese, fanno capolino provvedimenti che sembrano rimandare ad aperture positive per l'innovazione nelle politiche abitative, con richieste di obiettivi più concreti e rapida fattibilità.

Sono molte dunque le opportunità che sembrano aprirsi ma per far tornare i conti manca ancora qualcosa. Un primo passo è certamente mettersi in discussione e lavorare su se stessi ma altrettanto necessario è che le istituzioni pubbliche e gli enti privati alla ricerca di servizi di gestione sociale, superino la logica ipocrita del “gioco al ribasso” riconoscendo che la qualità del servizio che DAR offre è frutto di cura e di attenzione. La nostra esperienza è la portata di un investimento, di un’etica professionale e una passione per l’ambito nel quale lavoriamo che necessitano di essere riconosciute.

Contenere la morosità, generare coesione e socialità, migliorare la vita nei quartieri, non sono attività per le quali si possono seguire facili ricette, essere gestori sociali richiede costanza e risorse.

In questa direzione DAR non può più “correre da sola”.

Piccole gocce scavano la roccia ma in tempi di siccità, il rischio di evaporare è elevato.

Per questo motivo, stiamo lavorando sempre di più per costruire alleanze e sinergie con altri soggetti del terzo settore abitativo e della cooperazione, per portare i nostri contenuti e le nostre condizioni sui tavoli istituzionali. Dalla Caritas ambrosiana alle centrali cooperative, il panorama dei soggetti con cui ci confrontiamo è ampio e variegato e anche se non è sempre scontato, per via dei diversi approcci, sensibilità e interessi.

Ci auguriamo che questo apra nuove strade.

COSTI	prev.	prev.	prev.	RICAVI	prev.	prev.	prev.
	2014	2015	2016		2014	2015	2016
SPESE GENERALI	137.244 €	139.302 €	141.392 €	RICAVI IMMOBILI	1.065.234 €	1.073.755 €	1.082.346 €
DIPENDENTI	244.344 €	248.009 €	251.729 €	ALTRI RICAVI	26.300 €	26.410 €	26.522 €
PERD. SU CRED./SVAL. CREDITI	60.000 €	60.900 €	61.814 €	DONAZIONI	10.000 €	10.000 €	10.000 €
COSTI GEST. IMMOB.	520.819 €	528.631 €	536.561 €	CREDITO D'IMP. RISP. EN.	11.166 €		
AMMORTAMENTI E SVALUT.	170.000 €	145.000 €	125.000 €	PROVENTI FINANZIARI	500 €	500 €	500 €
ONERI FINANZIARI	124.357 €	121.262 €	118.458 €				
	1.256.764 €	1.243.105 €	1.234.954 €		1.113.200 €	1.110.665 €	1.119.368 €
CORMANO		119.415 €	118.217 €	CORMANO		120.760 €	121.726 €
CENNI FHS + POLARIS	5.700 €	1.000 €	1.000 €	CENNI FHS + POLARIS	65.520 €	44.880 €	44.880 €
RESIDENZE SOCIALI	70.084 €	94.848 €	96.271 €	RESIDENZE SOCIALI	94.979 €	135.648 €	136.733 €
OSPITALITA' SOLIDALE	3.300 €	5.000 €	5.000 €	OSPITALITA' SOLIDALE	3.300 €	26.600 €	26.600 €
TOTALE COSTI	1.335.848 €	1.463.368 €	1.455.442 €	TOTALE RICAVI	1.276.999 €	1.438.553 €	1.449.306 €
RISULTATO ante imposte (A)	- 58.849 €	- 24.815 €	- 6.135 €				
VOLTRI		131.000 €	265.930 €	VOLTRI		139.874 €	281.986 €
RISULTATO ante imposte (B)		- 15.941 €	9.921 €				