BILANCIO SOCIALE 2019-2020

BILANCIO SOCIALE

2019-2020

Costruisce solidarietà

2019-2020
BILANCIO SOCIALE

INDICE

Introduzione al bilancio sociale a cura di Sara Travaglini p.07

1. CHI SIAMO p.09

1.1 DAR=CASA p. 09

1.2 La nostra organizzazione: il sistema DAR p.11

1.3 Come lavoriamo p.13

1.4 Le persone che lavorano in DAR=CASA p.14

2. LE DIVERSE FORME DELL'ABITARE IN DAR=CASA p.17

2.1 Gestione verso soci p.17

2.2 Gestione verso fondi immobiliari p.23

2.3 Gestione e collaborazione con ente pubblico p.41

2.4 Nuovi progetti p.53

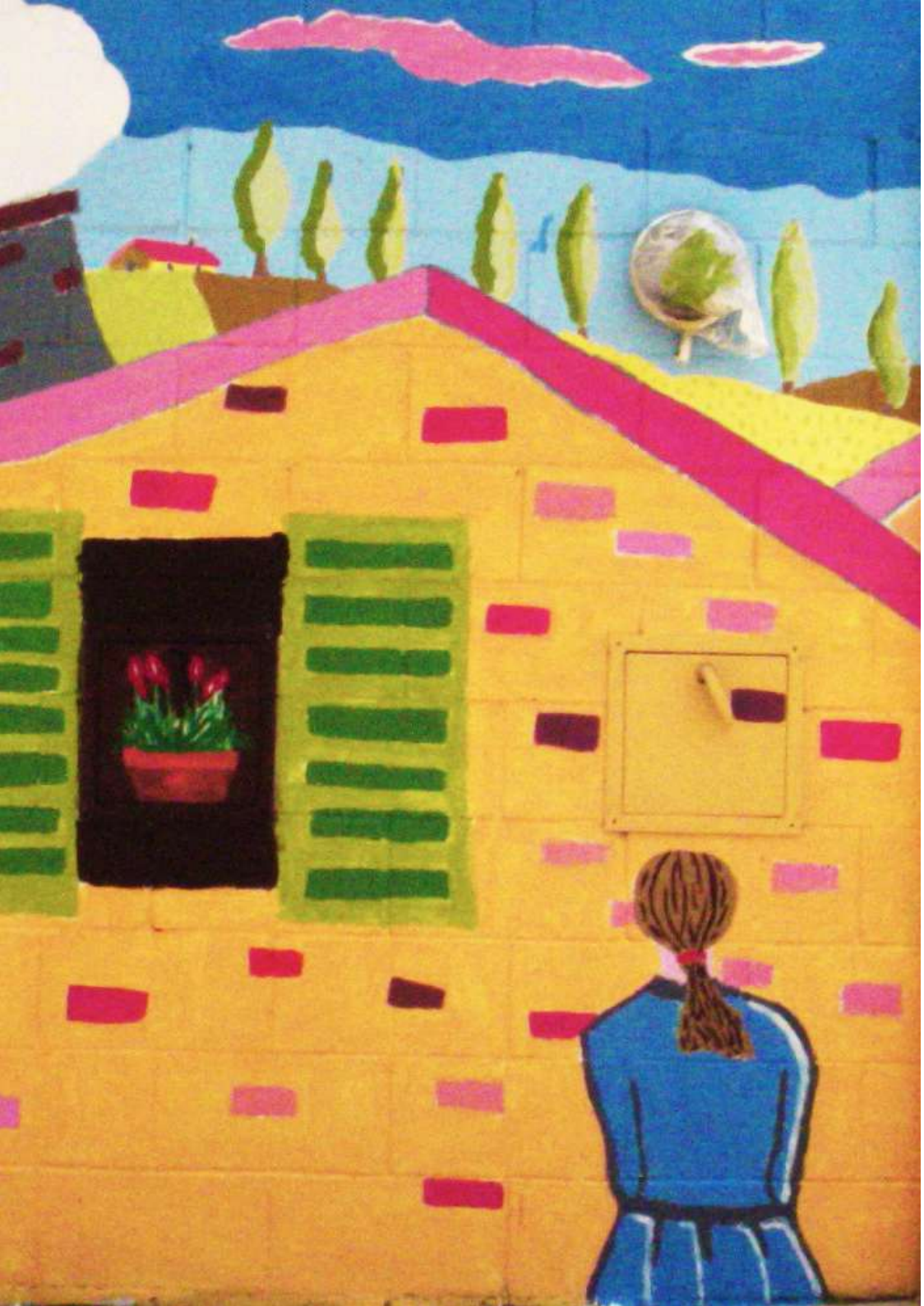
2.5 I progetti della Fondazione DAR p.62

3. NUMERI p.67

3.1 La dimensione economica nel triennio 2018-2020 p.67

3.2 La produttività e l'efficienza della struttura organizzativa p.70

4. PRIORITA' 2021-2022 p.77



INTRODUZIONE AL BILANCIO SOCIALE

Care socie, cari soci,
presentiamo il bilancio sociale di DAR relativo al biennio 2019 - 2020 dopo un periodo di grandi difficoltà e stravolgimenti, che hanno impattato sulla vita quotidiana dei soci e di tutta la cooperativa.
Il racconto dell'evoluzione della nostra struttura, dei progetti e dei dati salienti della nostra attività è stato fortemente influenzato dall'impatto che la pandemia ha avuto sulle vite di tutti noi, poiché inevitabilmente la ricostruzione di questi due anni si è concentrata sulle trasformazioni degli ultimi dodici mesi con cui ci siamo dovuti confrontare.
Poiché l'abitare è fatto di relazioni, come diciamo spesso, il nostro modello gestionale è stato messo in discussione totalmente. Abbiamo dovuto ripensare alle modalità dello stare in relazione, alle possibilità di abitare gli spazi, agli strumenti di supporto e sostegno per i soci e gli abitanti dei nostri progetti.
Nonostante la pandemia però DAR non si è fermata e nel lavoro quotidiano sono emerse nuove opportunità che ci hanno consentito di consolidare i progetti avviati e di provare a metterne in campo di nuovi. La gestione si è arricchita di nuovi elementi di conoscenza delle reti territoriali, utili soprattutto a tamponare le emergenze, gli abitanti si sono attivati per rispondere alle esigenze dei propri vicini di casa, lo sviluppo di nuove progettualità non si è arrestato.
Nelle pagine che seguono troverete il racconto di tutto questo: la ricchezza e lunghezza di questo bilancio sociale 2019-2020 è la restituzione di un'attività trasversale e complessa, orientata sempre a rispondere ai vari bisogni di abitare che come DAR intercettiamo. Questa attività è possibile solo grazie a una struttura operativa capace di rispondere in maniera flessibile e trasversale alle nuove esigenze della base sociale e alle sollecitazioni che vengono dai nostri partner, istituzionali e non, con i quali proviamo a costruire risposte diversificate nel campo dell'abitare sociale.
I numeri infine restituiscono una tenuta positiva dell'andamento della gestione, anche per questo biennio, che il Consiglio di Amministrazione monitora e gestisce con grande impegno e professionalità.
Il 2021 è l'anno del trentennale della nostra cooperativa: un'occasione per guardare ai risultati raggiunti, ben rappresentati nelle pagine che seguono, ma anche per guardare al futuro, con l'impegno di proseguire il lavoro nel migliore dei modi possibili e sempre maggior investimento nella realizzazione di nuovi progetti abitativi.

Sara Travaglini
Presidente DAR=CASA

01
CHI SIAMO

1.1 DAR=CASA

DAR=CASA è una cooperativa di abitanti a proprietà indivisa che offre e gestisce case in affitto a costi sostenibili.

La cooperativa nasce nei primi anni 90 per offrire una risposta abitativa adeguata ai cittadini stranieri arrivati nella città di Milano.

In poco tempo ci rendiamo conto che la domanda di casa è ricca e diversificata ed è per questo che, chiunque si trovi in difficoltà nell'accesso alla casa, può iscriversi alla cooperativa, senza distinzioni di nazionalità, genere o condizioni.

L'intervento di DAR=CASA si contraddistingue da subito per un'attenzione alla dimensione sociale dell'abitare, che interpreta la casa non solo come un tetto sulla testa ma anche come un sistema di relazioni e un percorso di integrazione nel quartiere.

I primi progetti avviati sono di recupero di patrimonio sfitto pubblico: Comune e ALER ci hanno dato nel tempo alloggi inutilizzati o sottosoglia che DAR=CASA ha ristrutturato con risorse proprie e assegnato ai soci in lista di prenotazione.

A fianco di queste attività di recupero dell'esistente abbiamo partecipato a programmi di intervento pubblici o privati (Seregno, Grazioli, Cormano) con interventi di nuova costruzione.

L'esperienza nella gestione di case sociali diventa un fattore di sviluppo a fronte della necessità di istituzioni pubbliche e di investitori immobiliari di trovare soggetti in grado di gestire il patrimonio in affitto.

Iniziamo così un'importante collaborazione con il Comune di Milano, realizzando due progetti sperimentali molto significativi (Residenza Sociale e Ospitalità Solidale) e uno più recente, Carbonia 3. Allo

stesso modo avviamo una collaborazione con i Fondi Immobiliari, diventando gestori di Cenni di Cambiamento (in cui si colloca l'esperienza di cohousing per giovani, Foyer di Cenni), prendendo in locazione il comparto dell'affitto del progetto Voltri e partecipando a diverse ATI impegnate nella gestione di nuovi interventi promossi da REDO SGR (Moneta e Quid), Investire SGR (Social Village Cascina Merlata) e Fabrica SGR (Bari Social Housing).

A fine 2020, gli alloggi che DAR=CASA gestisce nelle diverse formule sono più di 1000.

1.2 LA NOSTRA ORGANIZZAZIONE: IL SISTEMA DAR

Nel corso del 2020 è stato votato in assemblea il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della cooperativa, riconfermando i consiglieri uscenti.

Al termine dell'assemblea il nuovo consiglio si è autoconvocato e riunito per eleggere Presidente e Vice Presidente, confermando rispettivamente Sara Travaglini e Marianna Taborelli.

Gli organi sociali della cooperativa sono dunque così composti:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente
Sara Travaglini
Vice Presidente
Marianna Taborelli

Consiglieri:
Matteo Busnelli
Maria Chiara Cela
Sergio D'Agostini, Presidente onorario
Ahmed El Jaouhari
Mauro Fiamenghi
Massimo Lanza
Francesco Paganuzzi

Presidente Fondatore
Piero Basso

COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Antonio Buscemi

Consiglieri:
Paolo Saccani
Nicola Palmieri
Paolo Antonio Ranieri
Riccardo Ronchi

Il modello organizzativo di DAR=CASA è il seguente:

>>Assemblea dei soci: si riunisce di norma una volta all'anno per l'approvazione del bilancio; è il luogo della rendicontazione e dell'approvazione delle scelte che riguardano lo sviluppo della cooperativa.

>>Consiglio di Amministrazione: si riunisce almeno ogni due mesi ed è il luogo dove si affrontano i temi centrali dai quali dipende il lavoro della cooperativa, si assumono le scelte relative al personale, vengono definite le strategie e la programmazione a lungo termine. I consiglieri sono sia figure volontarie sia figure operative, in modo da favorire la continuità fra il livello della governance e della tradizione con quello della progettazione e realizzazione delle attività.

>>La struttura operativa: è composta dai dipendenti e dai collaboratori che lavorano per garantire la gestione ordinaria e il buon funzionamento dei progetti e dei servizi di gestione immobiliare sociale

Sono attive anche alcune figure volontarie, che danno il loro importante contributo sia nell'ordinarietà che nello svolgimento di attività specifiche

A fianco della cooperativa si sviluppa l'azione della **Fondazione DAR Cesare Scarponi Onlus,** ente che nasce nel 2006 a partire dall'esperienza di DAR=CASA e che nel 2010 viene riconosciuta anche formalmente come soggetto del settore non profit. Fondazione DAR opera in maniera indipendente ma sinergica rispetto alla cooperativa, rafforzando in molti casi l'impatto e gli aspetti sociali del nostro lavoro, grazie allo sviluppo di iniziative ad hoc su temi di particolare urgenza sociale o d'interesse di ricerca. In questo senso, Cooperativa e Fondazione sono organizzazioni sorelle e rappresentano quello che noi definiamo come "il sistema DAR".

1.3 COME LAVORIAMO

Il **modello organizzativo** che abbiamo scelto per DAR=CASA è un **modello di gestione flessibile e integrato** che parte dalla individuazione delle funzioni specifiche necessarie alla gestione immobiliare sociale e prevede una loro continua integrazione.

Il nostro modello di gestione immobiliare sociale si compone di **gestione amministrativa, gestione tecnica e gestione sociale.**

Queste funzioni sono presidiate da altrettanti gruppi di lavoro che operano con competenze specifiche, ma in maniera coordinata.

Le **funzioni di gestione amministrativa**, ovvero la bollettazione, la riscossione degli affitti, la redazione di preventivi e consuntivi e la ripartizione delle spese, sono in capo all'amministrazione della cooperativa.

Le **funzioni di gestione tecnica,** ovvero la cura degli alloggi o degli stabili, la programmazione e lo svolgimento delle manutenzioni e la gestione delle emergenze, sono invece in capo ai "referenti alloggio" che costituiscono il primo punto di riferimento dei soci inquilini.

La **gestione sociale**, ovvero l'accompagnamento dei soci inquilini nel momento della scelta e assegnazione della casa, la cura delle relazioni con il socio inquilino e tra gli abitanti, l'ascolto, il confronto e la mediazione nel caso in cui sorgano problemi, il buon inserimento nel contesto abitativo e nel quartiere di residenza, sono invece in capo al gruppo "rapporto soci e progetti".

Lo stesso gruppo che tiene le fila delle funzioni di gestione sociale riveste un ruolo trasversale di integrazione tra le differenti attività della cooperativa, occupandosi del coordinamento dei progetti in essere e guidando la fase di ricerca, programmazione e valutazione degli interventi e delle opportunità di sviluppo.

Sebbene sia possibile individuare le tre aree di intervento specifiche, le figure operative sono abituate a lavorare in **equipe trasversali** dato che **le attività della cooperativa necessitano di una loro integrazione** per affrontare richieste professionali e progetti abitativi sempre più complessi.

1.4 LE PERSONE CHE LAVORANO IN DAR

DAR=CASA è un'organizzazione **giovane e inclusiva.** Le persone che vi lavorano hanno in media 40 anni, sono all'80% donne e al 20% di origine straniera.

La struttura operativa è in continua evoluzione. Negli ultimi tempi sono stati tre gli elementi di novità e cambiamento che si sono verificati: l'uscita e il parziale distacco di alcune figure, l'assenza temporanea per maternità di altre e l'avvio di nuovi progetti. A partire da questi tre elementi di novità abbiamo riflettuto sulla ridefinizione delle necessità della nostra organizzazione inserendo nuove figure e operando una riorganizzazione e ridistribuzione delle funzioni che ha coinvolto il personale interno.

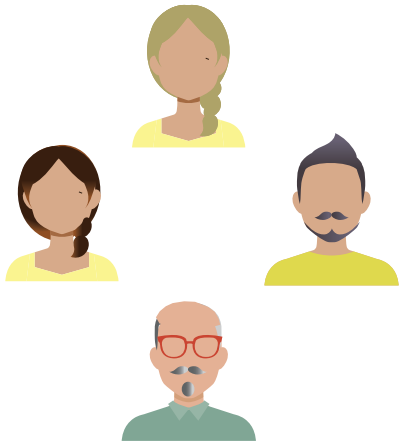
La tabella seguente mostra l'andamento del personale negli ultimi due anni:

	2019	2020
DIPENDENTI	14	15
COLLABORATORI	2	3
VOLONTARI *	5	8
di cui consiglieri	4	4

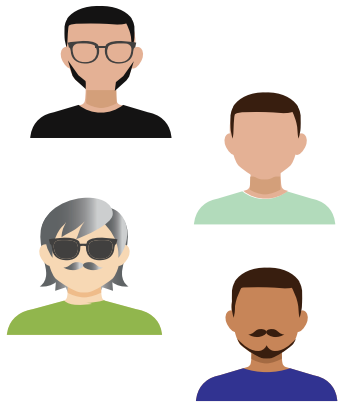
Come si evince dalla tabella, il personale operativo è in crescita, a conferma dello sviluppo della cooperativa e dunque dell'incremento delle attività.

Rispetto all'attività di volontariato, si è ridotta la presenza di figure non contrattualizzate nella gestione delle attività ordinarie della cooperativa, ma si sono avviate delle relazioni molto proficue con il coinvolgimento di persone volontarie nella realizzazione di specifiche attività (es: doposcuola).

GESTIONE SOCIALE e COORDINAMENTO PROGETTI

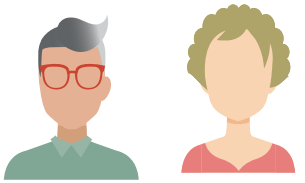


GESTIONE AMMINISTRATIVA



GESTIONE TECNICA

SEGRETERIA



VOLONTARI

Re-interpretare e riorganizzarci sono state le parole chiave dell'ultimo anno

02

LE DIVERSE FORME DELL'ABITARE IN DAR

Al 31 12 2020 DAR=CASA gestisce più di 1000 alloggi con diverse modalità:

- Gestione verso soci
- Gestione verso fondi immobiliari : Cenni di Cambiamento, Foyer di via Cenni, ViviVoltri, Quid-Quintiliano District, Moneta più valore all'abitare, Bari Social Housing
- Gestione e collaborazione con ente pubblico : Residenza Sociale, Ospitalità Solidale
- Nuovi progetti : Cascina Merlata Social Village, Carbonia 3)

2.1 GESTIONE VERSO SOCI

Tipologia alloggi

I 247 appartamenti assegnati in godimento ai soci sono così suddivisi per tipologia: 59 monolocali (con superficie netta da 20 mq a 42 mq), 139 bilocali (con superficie netta da 32 mq a 63 mq), 48 trilocali (con superficie netta da 52 mq a 91 mq) e 1 quadrilocale (con superficie netta di 76 mq). Gli alloggi si trovano per la maggior parte nel comune di Milano in contesti di Edilizia Residenziale Pubblica e sono appartamenti di proprietà del Comune di Milano o di ALER da noi ristrutturati, assegnati e gestiti.

Assegnazioni

Nel 2019 le nuove assegnazioni sono state 4. A queste si aggiungono 3 cambi alloggio, 1 assegnazione in deroga al numero di lista per regolarizzare una situazione di fatto e 5 assegnazioni tramite avviso pubblico nell'intervento Social City a Cormano.

Inoltre, il CdA della cooperativa ha deciso di destinare uno degli alloggi in gestione nel quartiere San Siro a percorsi di accoglienza promossi dall'Associazione di volontariato "Diaconia", che si è associata a DAR=CASA e ha sottoscritto un contratto di assegnazione in godimento di 2 anni, prorogabili al massimo per altri 2.

Nel 2020 le nuove assegnazioni da lista di prenotazione sono state 4. A queste si aggiungono 3 cambi alloggio e 3 cambi di intestazione all'interno del nucleo familiare assegnatario. Uno dei cambi alloggio effettuati è stato motivato da una persistente problematica tecnica che né l'ente proprietario, né il gestore hanno risolto e che ci ha costretti a riconsegnare l'alloggio al Comune di Milano.Ad aprile 2020, considerato il blocco delle procedure di rilascio degli alloggi, unitamente alla necessità di ridurre l'afflusso di persone negli uffici della cooperativa a causa della pandemia da Covid-19, il CdA della cooperativa ha sospeso temporaneamente la possibilità di iscriversi alla lista di prenotazione per i nuovi soci. Questa prima sospensione è durata fino al 30 settembre, ma la misura è stata poi riattivata in seguito al nuovo peggioramento della situazione epidemiologica.

Morosità

Il 2019 segna un'inversione di marcia rispetto agli anni precedenti. La percentuale di morosità a fine anno si è attestata al 5,7%, a fronte di un obiettivo del 4,6% e di un risultato del 2018 ancora migliore. A questo risultato hanno concorso principalmente due fattori: l'acuirsi delle difficoltà registrate tra i soci degli "alloggi storici" che hanno concluso l'anno con una morosità superiore al 4% e il risultato molto negativo registrato dal gruppo di appartamenti a canone moderato di via Voltri, dove si osserva un livello di morosità alto rispetto alle aspettative (quasi il 13% a fronte del 4% preventivato).

Dall'altra parte, sia il comparto a canone sociale di via Voltri, che gli appartamenti di Cormano hanno registrato dei livelli di morosità molto positivi (rispettivamente -0,3% e -4,6%). Come possiamo osservare in tabella, la percentuale degli assegnatari realmente puntuali (0 mesi di ritardo) ha raggiunto a fine anno il 67,5% del totale.

A inizio 2020 era stato fissato un valore obiettivo dell'8,3%, a partire dal dato sintetico di fine anno 2019 e da una valutazione più puntuale dell'andamento dei singoli casi. A fine anno la percentuale

di morosità sul totale degli alloggi gestiti è stata del 7%. Nonostante si tratti di una percentuale significativa per la cooperativa, seppur più bassa dell'obiettivo, possiamo considerarla un buon risultato visto l'anno estremamente difficile vissuto da soci e inquilini a causa della crisi sanitaria.

	ALLOGGI STORICI	CORMANO	VOLTRI MODERATO	VOLTRI SOCIALE	TUTTI GLI ALLOGGI
REGOLARI	67,5%	45,0%	49,1%	49,1%	60,5%
1-2 MESI	16,7%	15,0%	24,6%	29,8%	19,9%
3-6 MESI	10,5%	20,0%	14,0%	10,5%	11,6%
7-12 MESI	2,6%	15,0%	7,0%	7,0%	4,7%
>12 MESI	2,6%	5,0%	5,3%	3,5%	3,3%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

Per quanto riguarda gli alloggi 'storici' di DAR=CASA il dato del 2020 si conferma peggiorativo sia rispetto all'obiettivo, che ai risultati raggiunti negli anni precedenti. Tale peggioramento era già visibile nel 2019, ma le chiusure del 2020 e la crisi economica innescata dalla pandemia hanno ulteriormente aggravato la condizione di tante famiglie vulnerabili, con occupazioni lavorative spesso precarie e irregolari. Un'altra situazione che si conferma molto problematica e di estrema fragilità è quella degli alloggi di Cormano. L'esito estremamente positivo del 2019, legato soprattutto all'esecuzione degli sfratti delle famiglie con un grosso debito e al recupero quasi totale degli arretrati da parte di un altro nucleo familiare, non si è purtroppo consolidato nel 2020.

Il 60% dei soci è in regola con i pagamenti. Di quelli con un ritardo, la maggioranza ha un ritardo di 3-6 mesi.

Nel corso del 2020 non abbiamo eseguito sfratti a causa del blocco delle esecuzioni stabilito dal Governo.

In merito al futuro andamento della morosità, riteniamo che il 2021 sarà l'anno in cui emergeranno in maniera più chiara e pesante le conseguenze della crisi economica, per cui sarà necessario intensificare il lavoro di presidio delle situazioni di difficoltà e di orientamento e accompagnamento dei soci e delle loro famiglie svolto dal gruppo morosità

	GENN- DIC	morosità	Obiettivo 2020
ALLOGGI STORICI			
Fatturato competenza	1.094.574,77	7,5%	5,0%
Incassato nel mese	1.012.456,86		
Fatturato-incassato	82.117,91		
CORMANO			
Fatturato competenza	152.699,16	12,7%	15,0%
Incassato nel mese	133.342,65		
Fatturato-incassato	19.356,51		
VOLTRI SOCIALE			
Fatturato competenza	211.432,91	7,1%	7,0%
Incassato nel mese	196.482,10		
Fatturato-incassato	14.950,81		
VOLTRI MODERATO			
Fatturato competenza	414.216,28	3,7%	15,0%
Incassato nel mese	398.735,52		
Fatturato-incassato	15.480,76		
TOTALE			
Fatturato competenza	1.872.923,11	7,0%	8,3%
Incassato nel mese	1.741.017,13		
Fatturato-incassato	131.905,98		

Distanti, ma vicini !
DAR=CASA ai tempi del Coronavirus

DAR=CASA ha sempre lavorato in maniera molto integrata, proponendo una modalità di relazione interna alla struttura operativa capace di costruire collaborazione e valorizzare le diverse competenze per un unico obiettivo. È un lavoro sul territorio, nei nostri quartieri, di presenza per i nostri abitanti, ma nel 2020 tutto questo è stato messo a dura prova da un evento che ha messo in crisi il mondo che abbiamo conosciuto finora. Re-interpretare e riorganizzarci sono state le parole chiave dell'ultimo anno: la porta del nostro ufficio è rimasta chiusa durante il lockdown più duro, ma ci siamo attrezzati per continuare a distanza gran parte del nostro lavoro. Abbiamo attivato un numero di cellulare per rispondere alle chiamate e tutte le persone che lavorano in DAR=CASA sono state sempre operative. Attraverso il telefono, le mail e gli strumenti di comunicazione a nostra disposizione abbiamo continuato a presidiare per quanto possibile il rapporto con la base sociale. Per questo, in continuità con quanto fatto nel passato, a marzo 2020 ci siamo prontamente organizzati per raccogliere tutte le situazioni di bisogno e analizzarle caso per caso, in modo da trovare soluzioni che consentissero alle persone di affrontare questa situazione di difficoltà e al tempo stesso tutelare la stabilità della cooperativa e di tutti i soci. Nello specifico abbiamo reindirizzato le attività di accompagnamento sociale verso una più intensa collaborazione con le reti locali in cui eravamo già inseriti e abbiamo generato nuovi legami in contesti in cui la nostra presenza era meno strutturata. Abbiamo iniziato raccogliendo e sistematizzando le informazioni su attività e misure a sostegno delle famiglie, sia attivate dal Comune, che dal Terzo Settore o da gruppi spontanei di cittadini che hanno promosso interventi di solidarietà dal basso. Un ruolo importante nel sostegno alle famiglie è stato svolto dalle attività dei progetti Qubì attivi nei diversi quartieri, attraverso un programma contro la povertà minorile cofinanziato da Fondazione Cariplo. Grazie alla gestione degli hub alimentari in collaborazione col Comune di Milano, abbiamo potuto segnalare le persone in difficoltà per l'approvvigionamento di cibo, soprattutto in corrispondenza del primo lockdown che ha lasciato tante famiglie senza un reddito per affrontare le spese primarie quotidiane. Un altro tema trattato nell'ambito dei Qubì è stato il supporto alle famiglie nella gestione della didattica a distanza, in particolare per quanto riguarda la fornitura dei device elettronici e delle connessioni internet. In alcuni contesti è stato anche possibile spostare online le attività di aiuto compiti grazie alla confermata disponibilità dei volontari.

2.2 GESTIONE VERSO FONDI IMMOBILIARI

Cenni di Cambiamento

Dal 2013 gestiamo per conto di REDO sgr il progetto di Cenni di Cambiamento, promosso dal Fondo immobiliare di Lombardia. DAR=CASA è Gestore Sociale di 122 alloggi, 9 unità non residenziali (servizi commerciali e servizi locali urbani) e Cascina Torrette, sede di Mare Culturale Urbano, svolgendo attività di gestione amministrativa, tecnica e sociale.

In questi due anni di attività il gruppo di lavoro ha visto l'ingresso di Simone Vavalà nella funzione di gestione tecnica. Victoria Gomez presidia l'area amministrativa e Laura De Micheli ricopre la funzione di gestione sociale. A Matilde Albertini, che presidia anche l'area tecnica, è affidato il coordinamento operativo, mentre il coordinamento e la responsabilità contrattuale sono in capo a Sara Travaglini.

Tipologia alloggi

Cenni di Cambiamento è un complesso composto da 4 edifici interconnessi grazie ad una corte interna pedonale e ai ballatoi del primo piano. All'interno del complesso sono presenti 3 monolocali, 71 bilocali, 33 trilocali, 10 quadrilocali, 4 cinque locali e 1 sei locali.

Gli appartamenti sono assegnati con contratti e formule diverse. In base alla convenzione che regola l'iniziativa, sono presenti alloggi a canone sociale, moderato, convenzionato e convenzionato con patto di futura vendita.

Assegnazioni

Nel biennio 2019-2020 ci sono stati alcuni nuovi ingressi sia nella parte destinata a residenza che nei servizi locali urbani e commerciali. In particolare abbiamo registrato 7 assegnazioni per appartamenti in locazione (turn over), 2 assegnazione in locazione con patto di futura vendita, (cessioni accolte per gravi motivi) e 1 assegnazione di spazio commerciale (turn over).
Le assegnazioni per la locazione vengono gestite attraverso un avviso pubblico che seleziona i nuovi abitanti a partire dai requisiti previsti dalla convenzione con un'attenzione a garantire continuità al

progetto sociale e favorire il consolidamento dei legami di comunità. Per questo sono stati individuati come criteri di selezione alcuni elementi di priorità e requisiti preferenziali che dimostrino il legame con la comunità di Cenni e la condivisione del progetto sociale che lo anima.

Cenni di Cambiamento ai tempi del Coronavirus

L'attività di gestione sociale nel complesso di Cenni di Cambiamento si struttura attraverso la presenza settimanale allo Sportello del Gestore e la disponibilità telefonica nei confronti degli abitanti per la raccolta delle questioni di natura tecnica e sociale portate da singoli. Lo sportello è inoltre presidio informativo per le comunicazioni alla comunità. Dalla raccolta delle segnalazioni possono nascere incontri con abitanti per la mediazione di possibili situazioni di conflitto e momenti di problem setting con piccoli gruppi su temi specifici di quotidianità. Il lavoro del community manager inoltre prevede un'attività di supporto dell'associazione di abitanti OG15 e il sostegno al modello di governance della comunità.

Nel 2019 su questo punto si è avviato un percorso di coinvolgimento degli abitanti nella definizione di un modello di governance, accompagnata dall'Aps Interazioni, a sostegno della trasformazione del complesso in condominio prevista per il 2021.

Queste attività 'ordinarie' sono ovviamente state stravolte nel corso del 2020 dalla pandemia, che ha costretto il gruppo di lavoro, ad attivare nuovi strumenti e nuove modalità di relazione con gli abitanti.L'apertura dello sportello settimanale si è interrotta nei tre mesi di lockdown e si sono svolte telefonate settimanali di monitoraggio con alcuni abitanti, privilegiando le persone sole e che potevano risultare più fragili. Nei periodi successivi si è optato per una presenza fisica in corte e nei luoghi aperti dove, su appuntamento telefonico, durante la settimana o durante le ore di sportello nel giorno dedicato è stata garantita la presenza.Il lungo periodo di lockdown ha messo in evidenza alcuni aspetti su cui si è cercato di lavorare con l'associazione OG15 non appena è stato possibile. Attraverso un' indagine conoscitiva dei bisogni puntuali delle famiglie sono state così attivate delle iniziative anche grazie alla collaborazione con il Terzo Settore.

.Foyer di Cenni

Il Foyer di Cenni è un progetto promosso dalla Fondazione DAR Cesare Scarponi Onlus, progettato con Fondazione Housing Sociale, che la cooperativa DAR=CASA ha acquisito alla fine del 2017.

Il progetto prevede la gestione di cinque appartamenti destinati alla coabitazione giovanile: 27 posti letto dedicati a ragazzi e ragazze con età compresa tra i 18 e i 30 anni. Il gruppo di lavoro per il progetto del Foyer è composto da Laura De Micheli nella funzione di coordinamento e gestione sociale, Mauro Venturi nella funzione amministrativa e Rosa Lanzaro per l'area tecnica, sostituita a fine 2020 per maternità da Simone Vavalà .

Tipologia alloggi

Gli alloggi del Foyer di Cenni sono un quadrilocale, tre cinque locali e un sei locali che ospitano 13 camere singole e 7 camere doppie per un totale di 27 posti letto. Gli alloggi sono arredati sia all'interno delle camere che negli spazi in condivisione (soggiorno, cucina, bagni).

Assegnazioni

Nei tre anni di gestione in capo alla cooperativa (dal 2018 ad oggi) hanno fatto esperienza presso il progetto Foyer 109 giovani, di cui 27 attuali co abitanti.

Nel solo nel biennio 2019-20 ci sono pervenute 163 candidature a fronte di 27 posti letto che non si liberano mai contemporaneamente. I contratti proposti ai giovani sono contratti di servizio e propongono soluzioni temporanee di permanenza di minimo 6 mesi e massimo 4 anni se non interviene il compimento dei 30 anni di età. Nel biennio le effettive uscite per termine contrattuale hanno coinvolto 21 giovani, 8 nel 2019 e 13 nel 2020. Dei 13 giovani usciti nel 2020 solo 3 hanno abbandonato per causa del covid-19, uno per interruzione del percorso universitario, una per perdita di lavoro e un terzo per riorganizzazione sul posto di lavoro con obbligo di smart working che gli ha sollecitato il rientro in famiglia.

Morosità

Il Covid ha significato soprattutto precarietà economica per i giovani come per le loro famiglie, con le preoccupazioni e le fatiche che questo ha comportato. Come cooperativa abbiamo cercato di sostenere chi fosse in difficoltà prendendoci in carico i costi delle utenze e così sollevare in parte il peso economico. Il tipo di contratto di servizio infatti non ha consentito ai giovani di accedere a dispositivi di sostegno messi a disposizione da Comune e Regione.Per evitare posti letto vuoti con giovani in difficoltà nel pagare l'affitto abbiamo deciso di dedicare uno degli alloggi a giovani infermieri arrivati per lavorare nei reparti ospedalieri Covid a Milano, mettendo a disposizione i posti letto dei coabitanti che erano rimasti bloccati fuori Milano e impossibilitati a rientrare nell'alloggio.

il Foyer ai tempi del Coronavirus

L'avvio di un gruppo di nuovi coabitanti in concomitanza della pandemia di covid-19 ha visto i giovani vivere il periodo di quarantena ristretti nelle proprie case, riducendo al minimo i rapporti con gli altri giovani e i momenti di socialità tipici della proposta abitativa del Foyer.

Il Foyer è infatti un progetto centrato sulla co-abitazione, la collaborazione e la condivisione. I giovani aderiscono al progetto con la sfida di costruire relazioni significative tra di loro e tra loro e il territorio. La situazione pandemica che si è presentata a inizio 2020 ha visto alcuni giovani attivarsi nella comunità di Cenni proponendosi per AIUTARE I VICINI a fare la spesa, ritirare il giornale o semplicemente animare la giornata del 25 Aprile con proiezioni sui muri e canti dai balconi. Hanno sostenuto la "spesa sospesa" promossa da altri abitanti con cesti di viveri presenti in ogni scala del complesso, si sono organizzati con procedure di cura e di rispetto reciproco per consentire di vivere la casa e le relazioni tra loro in sicurezza. Quando purtroppo qualcuno si è ammalato, si sono sostenenuti a vicenda, scambiandosi informazioni e aiuti reciproci nella gestione quotidiana.DAR=CASA si è attivata con alcuni dispositivi per stare vicino ai giovani sia dal punto di vista delle informazioni per accedere a misure di sostegno, sia proponendo alcuni momenti collettivi on line nella fase più serrata di lockdown e via via passando ad una presenza "con distanza" nei momenti di ripresa e riapertura.

Misurarci con una domanda abitativa che presenta condizioni di maggiore vulnerabilità, attraverso un'offerta di qualità

VIVIVOLTRI

L'intervento di housing sociale di via Voltri nel quartiere Barona ha visto l'assegnazione di appartamenti, in parte in vendita convenzionata e in parte in affitto, e di servizi per il quartiere all'interno di un'area assegnata in concessione dal Comune di Milano al fondo Residenze Social Housing gestito da Torre SGR a seguito di un bando pubblico.

La cooperativa ha stipulato nel 2016 un contratto con Torre SGR s.p.a. che la individua quale soggetto gestore e locatore della quota di alloggi da destinare alla locazione a canoni moderato e sociale. Per DAR=CASA è stata fin dall'inizio una sfida importante che ha consentito di misurarci con una domanda abitativa che presenta condizioni di maggiore vulnerabilità, con l'intento di rispondere attraverso un'offerta di qualità in un contesto urbano socialmente diversificato. Il gruppo di lavoro per il progetto di ViViVoltri è costituito dalla coordinatrice di progetto, Maria Chiara Cela, sostituita da Marianna Taborelli durante il congedo di maternità, e da Jacopo Orso per le questioni tecnico-manutentive, Mauro Venturi per la gestione amministrativa e Matilde Albertini per la gestione sociale con l'apporto di Laura De Micheli per la gestione delle attività collettive e sociali.

Tipologia alloggi

Il complesso si compone di due edifici destinati alla locazione, per un totale di 113 appartamenti. Di questi 14 sono monolocali, 59 bilocali e 40 trilocali.

Al piano terra degli edifici, DAR=CASA ha in gestione due spazi a servizio per attività comuni rivolte agli abitanti e al quartiere, che costituiscono un'opportunità per lavorare sull'attivazione e le relazioni tra abitanti e con il contesto locale.

Come nel biennio precedente, per uno degli spazi a piano terra DAR=CASA ha confermato la convenzione con Spazio Aperto Servizi che ha continuato le attività del ViVi Voltri Lab nel quale è attivo anche un punto WeMi (spazio di ascolto, informazione e prossimità per l'accesso ai servizi domiciliari e di welfare del Comune di Milano), oltre ad attività aggregative per bambini e famiglie. Le attività sono

soggette a riprogettazione periodica, sia a seconda delle risorse economiche e di progetto di volta in volta disponibili, che a seguito del confronto con DAR=CASA in merito alla lettura dei bisogni delle famiglie residenti nel complesso.

Assegnazioni

Dei 113 appartamenti, 57 sono locati a canone sociale e 56 a canone moderato. Gli alloggi a canone sociale sono destinati a nuclei familiari che hanno fatto domanda per una casa di Edilizia Residenziale Pubblica. Di questi, a seguito di una convenzione tra il Fondo e i Comuni di Milano, Corsico e Cesano Boscone, 7 appartamenti sono assegnati a nuclei familiari individuati dal Comune di Cesano Boscone, 9 dal Comune di Corsico e 41 dal Comune di Milano. Gli alloggi sono stati assegnati a nuclei familiari con i requisiti per il canone sociale e un ISEE-erp superiore a 7.000 €.

Gli appartamenti in locazione a canone moderato sono destinati alle famiglie che non hanno i requisiti per richiedere una casa popolare, ma nemmeno le risorse per accedere al mercato privato. Gli alloggi sono stati assegnati attraverso avvisi pubblici a nuclei familiari con i requisiti regionali per il canone moderato e un ISEE–erp compreso fra i 16.000 e i 40.000 €.

Nel biennio 2019 - 2020 il complesso era interamente abitato. Nel 2019 due nuclei familiari hanno riconsegnato due alloggi a canone moderato, uno per trasferimento in altro Paese e l'altro per acquisto della prima casa. DAR=CASA ha quindi pubblicato due avvisi pubblici e sono stati riassegnati nel corso dello stesso anno. Nel 2020, invece, non c'è stato turn-over.

Morosità

Il monitoraggio della morosità di ViVi Voltri è stato affrontato dal gruppo di lavoro morosità con l'intento di porre l'attenzione sia sul delicato equilibrio delle famiglie con canone sociale, che, pur avendo un canone commisurato alla loro situazione reddituale, talvolta ,hanno situazioni lavorative e di reddito instabili, sia sulla situazione delle famiglie a canone moderato che spesso presentano condizioni di rischio economico e abitativo che possono più facilmente degenerare.

Nel 2020, inoltre, l'emergenza sanitaria ha generato per entrambe le tipologie di canone, diverse difficoltà: molte famiglie si sono trovate senza lavoro, con casse integrazioni pagate in ritardo e con importi inferiori rispetto al reddito abituale. DAR=CASA ha lavorato per cercare di conoscere le diverse situazioni familiari e per orientare ai contributi e servizi che sono stati messi a disposizione, come il contributo affitto Covid, i buoni spesa del Comune di Milano, il Fondo San Giuseppe della Caritas, ecc.

Nel 2019 la morosità per la locazione a canone moderato si è attestata al 12,78 %, mentre quella del canone sociale è stata del 6,73 % . Nel 2020 la morosità è migliorata per il canone moderato, che è passato a 3,73 % grazie ad accordi di recupero avviati con alcuni inquilini che avevano accumulato grandi morosità, mentre è rimasta pressoché costante per il canone sociale, che è passato al 7 %.

Nel biennio sono state avviate alcune procedure legali di sfratto per morosità, di cui una è stata chiusa con accordo, mentre altre sono ancora attive.

ViViVoltri ai tempi del Coronavirus

L'attività di accompagnamento sociale che negli scorsi anni era concentrata sulle modalità di utilizzo degli spazi comuni e sulla gestione dei rapporti di vicinato, nel 2020 è stata influenzata in maniera preponderante dagli effetti della pandemia e delle misure restrittive per contenere il contagio. In seguito alla sospensione a marzo 2020 dello sportello settimanale in loco, la cooperativa ha inviato periodicamente a tutti i conduttori comunicazioni via mail relative a servizi e opportunità di supporto messe a disposizione dalle reti territoriali e dagli enti pubblici. Alcune famiglie sono inoltre state contattate telefonicamente per conoscerne i disagi e orientarle per attivare le misure di supporto quali ad esempio l'assegnazione di beni alimentari e per l'igiene personale gratuiti attraverso la rete del progetto Qubì Barona di cui DAR=CASA è soggetto della rete. Le famiglie segnalate per l'accesso al servizio sono state circa una decina a cui si sono aggiunti dei nuclei che per fragilità di salute non volevano recarsi presso i supermercati. Anche a questi è stato possibile garantire la consegna gratuita della spesa a domicilio. Questo intervento, oltre ad affrontare prontamente situazioni di estrema emergenza, aveva anche l'obiettivo di liberare le poche risorse rimaste alle famiglie per affrontare altre spese necessarie tra cui quelle relative alla casa.

E' stato necessario inoltre sospendere le attività di aiuto compiti per bambini delle elementari e ragazzi delle medie e della scuola di italiano organizzate nello spazio comune del complesso. Grazie alla disponibilità dei volontari è stato possibile, però, organizzare con dei bambini delle elementari delle sessioni di supporto ai compiti al telefono e online

A luglio 2020 dalla collaborazione tra DAR=CASA e Spazio Aperto Servizi è nato il centro estivo per i bambini da 6 a 10 anni residenti nelle case di ViViVoltri. A seguito del lockdown e della chiusura delle scuole, la cooperativa ha ritenuto infatti che per i numerosi bambini residenti fosse un valore aggiunto poter partecipare a delle attività organizzate e di qualità negli spazi comuni . Grazie alla esperienza di Spazio Aperto Servizi sono state co-progettate 3 settimane di centro estivo nel rispetto delle norme anti-COVID a cui hanno partecipato due gruppi di bambini, ciascuno per uno dei due spazi comuni presenti. Il centro estivo è stato sostenuto con risorse economiche delle due cooperative e un piccolo contributo simbolico richiesto alle famiglie partecipanti. Per i bambini e per le loro famiglie il campus ha rappresentato un momento molto positivo di uscita dallo spazio confinato domestico e di ripresa di alcune relazioni e attività.Vista la piacevole riuscita, durante le vacanze natalizie l'iniziativa è stata poi riproposta, rivista nei tempi, nelle attività e nelle risorse utilizzate.

QUID-Quintiliano District

Il progetto QUID nasce all'interno del Sistema Integrato dei Fondi immobiliari per l'edilizia residenziale sociale ed è promosso da Redo SGR. Il progetto si compone di 89 alloggi affittati a canone moderato e convenzionato. DAR=CASA è capofila dell'ATI Abitare Quid che ha vinto l'incarico di Gestore Sociale dell'intervento insieme ad Abita Coop, K Service Impresa Sociale, La Cordata e ASM. Siamo soggetti gestori con esperienze consolidate su territori e target diversi, che in questa occasione si sperimentano insieme per trovare modalità innovative di gestione sociale integrata. Oltre al ruolo di capofila , insieme ad Abita Coop abbiamo assunto la funzione di Community Management in fase di start up di comunità, attività che vede la stretta collaborazione con FHS che ne delinea il modello di intervento.

Tipologia alloggi

Gli 89 alloggi sono così suddivisi nelle seguenti tipologie: 9 monolocali, 32 bilocali, 42 trilocalie 6 quadrilocali.

Assegnazioni

L'avviso per la selezione dei futuri abitanti è stato pubblicato nella primavera del 2019. Poiché con il primo avviso non sono stati locati tutti gli alloggi disponibili ne è stato pubblicato un altro nel corso del 2020, dopo il quale si è raggiunta la piena occupazione del complesso. Nel corso del 2020, nonostante le restrizioni e le difficoltà operative ed economiche tutti i nuovi abitanti hanno fatto ingresso, gestiti in particolare dai nostri partner Kservice e ASM,

Morosita'

La gestione della morosità è una funzione legata alla gestione ordinaria, seguita in particolar modo dall'operatrice sociale de La Cordata, anche se coinvolge tutto il gruppo di gestione.L'anno di avvio del progetto è coinciso con l'anno della pandemia, rendendo questa funzione ancora più delicata perché le famiglie hanno da subito espresso difficoltà nel pagamento dei canoni e delle spese. La possibilità di sottoscrivere piani di rientro per la dilazione dei canoni, insieme a un puntuale lavoro di orientamento e accompagnamento alle misure previste per il sostegno economico delle famiglie, ha consentito di tamponare le situazioni di maggior emergenza. Questo capillare lavoro ha permesso di chiudere l'anno con un tasso di morosità inferiore al 5%, grazie anche allo sforzo delle famiglie di rispettare i piani di rientro sottoscritti.

Quid ai tempi del Coronavirus

La sovrapposizione dell'anno di avvio di progetto con l'anno della pandemia ha sicuramente impattato sulla costruzione dei rapporti con gli abitanti e sulla creazione della comunità. Durante i primi mesi dell'anno, l'impossibilità di presidiare fisicamente il progetto e di avviare attività di conoscenza reciproca ha spostato nel tempo l'inizio del percorso di start up della comunità proposto da FHS, che ha potuto iniziare solo nel mese di settembre. Nei mesi precedenti, però, i primi residenti hanno attivato delle relazioni di mutuo aiuto e compiuto azioni di buon vicinato, gettando le basi su cui costruire sia un gruppo di referenti di scala molto attivo e propositivo che di attivare i primi gruppi interessati a proporre e realizzare attività collaborative.

MONETA più valore all'abitare

DAR=CASA, membro dell'ATI Social Housing Coop – Moneta insieme a QLS Quality Living Service e Finabita SpA, si occupa della gestione sociale integrata del progetto Moneta più valore all'abitare. Il complesso, formato da 4 nuovi edifici a torre, due edifici in linea e un corpo basso, contiene al suo interno all'incirca 300 appartamenti, di cui un terzo destinato alla vendita convenzionata e i restanti due alla locazione.

Per gli alloggi destinati alla locazione a canone convenzionato a settembre 2019 è stato pubblicato il primo avviso per la raccolta delle candidature, con i primi incontri informativi tenutisi a novembre e dicembre 2019; un secondo avviso è stato aperto a gennaio 2020 e chiuso durante il primo lockdown; un terzo a settembre 2020 e chiuso a ottobre dello stesso anno. In virtù del suo ruolo di Community Manager, DAR=CASA ha affiancato in questa fase Fondazione Housing Sociale nella conduzione degli incontri, finalizzati alla presentazione del progetto e alla conoscenza dei futuri abitanti dell'intervento.

Tipologia Alloggi

Gli appartamenti di Moneta sono così distribuiti per tipologia:10 monolocali, 133 bilocali, 138 trilocali e19 quadrilocali. A queste tipologie più classiche, si affiancano 7 duplex e alcuni alloggi sperimentali: 7 appartamenti in condivisione e 2 co-housing, la cui gestione sarà in capo a organizzazioni specializzate in interventi abitativi di questo tipo.

Assegnazioni

Gli ingressi sono cominciati a settembre - ottobre 2020: a fine 2020, tutti gli alloggi in vendita convenzionata sono abitati mentre per la locazione si è giunti a circa un terzo delle assegnazioni.

Moneta ai tempi del Coronavirus

Le misure per il contenimento dell'epidemia da Coronavirus e il lockdown di marzo e aprile 2020 hanno forzato FHS e DAR=CASA alla rimodulazione dei format per lo svolgimento degli incontri con le famiglie interessate a prendere casa presso il complesso passando da incontri affollati in presenza a call su piattaforme di comunicazione con molte persone connesse

2.3 GESTIONE E COLLABORAZIONE CON ENTE PUBBLICO

Residenza Sociale

Dal 2014 il Comune di Milano ha affidato a DAR=CASA, attraverso un bando pubblico, la gestione di Residenza Sociale, un progetto nato per rispondere attraverso tipologie di offerta abitativa diversificata ai vari bisogni abitativi che sono emersi in questi ultimi anni. Residenza sociale è composta da 20 appartamenti di proprietà del Comune di Milano, dati in affitto a canoni agevolati, accompagnati da un servizio di supporto all'abitare.

Le case si trovano in via Antonini (zona 5), in via Celio (zona 7) e in viale Ortles (zona 5). I 12 alloggi arredati di via Antonini erano inizialmente finalizzati a dare una risposta temporanea ai nuclei familiari sfrattati con assegnazione "sulla carta" di una casa popolare. Gli inquilini indicati dal Comune di Milano erano famiglie in emergenza abitativa di passaggio verso l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), a cui veniva offerta una casa dignitosa ed economicamente sostenibile e un servizio di accompagnamento sociale per affrontare il periodo di emergenza abitativa. A seguito delle modifiche apportate da Regione Lombardia alla normativa per l'assegnazione e la gestione dell'ERP, il Comune di Milano ha ridefinito il target di riferimento. Attualmente gli appartamenti di via Antonini vengono locati con contratto di locazione temporanea di massimo 18 mesi a nuclei familiari in emergenza selezionati dall'Unità Coordinamento Emergenza Abitative della Direzione Casa del Comune di Milano. Trattandosi di nuclei familiari medio-grandi con un reddito basso, la ricerca di una soluzione abitativa sostenibile a conclusione dei 18 mesi di contratto si è rivelata fino ad ora molto complicata, in particolar modo nell'anno della pandemia, che ha acuito le difficoltà di famiglie già vulnerabili Per favorire la transizione verso altre soluzioni abitative più stabili, gli operatori di DAR=CASA orientano i nuclei familiari verso opportunità di affitto calmierato che via via si presentano .

I 6 appartamenti di via Celio sono destinati alla locazione a lungo

termine a favore di famiglie che fanno fatica a permettersi una casa in affitto ai prezzi alti di libero mercato di Milano. I nuclei assegnatari sono stati inizialmente selezionati dal Comune di Milano tra quelli aventi i requisiti per il canone moderato. La cooperativa ha provveduto a stipulare con loro un contratto di affitto 4+4.

Per quanto riguarda gli I 2 alloggi di viale Ortles, erano da assegnare ,da progetto, ad adulti soli a cui veniva offerta una soluzione abitativa temporanea nella forma di un posto letto in condivisione. Tuttavia dopo una serie di tentativi per l'individuazione dei destinatari più appropriati per il tipo di offerta, l'Unità Coordinamento Emergenza Abitative della Direzione Casa del Comune di Milano ha inserito gli alloggi nella Delibera Comunale per la gestione dei nuclei familiari in condizioni di vulnerabilità sgomberati dal quartiere Giambellino-Lorenteggio, interessato da lavori di riqualificazione. A ciascun nucleo viene locata una stanza a cui si aggiungono cucina e bagno in condivisione con le altre famiglie che abitano nello stesso appartamento.

Il gruppo di lavoro che segue il progetto di Residenza Sociale è composto da Maria Chiara Cela, coordinatrice e tutor sociale, Mauro Venturi in qualità di referente amministrativo, Mauro Fiamenghi e Jacopo Orso come referenti tecnici.

Tipologia alloggi

In via Antonini gli alloggi, tutti arredati, sono 12 più uno adibito a sportello del gestore e di questi, 3 sono bilocali e 9 sono trilocali. In via Celio gli appartamenti sono in tutto 6, di cui 2 bilocali e 4 trilocali. In entrambi i casi i conduttori sono, quindi, principalmente famiglie di almeno 3 persone. In viale Ortles ci sono 2 appartamenti, 1 trilocale e 1 quadrilocale, anche questi arredati.

Assegnazioni

Antonini _ Nel corso del 2019 si è registrata l'uscita di 2 famiglie, mentre nel 2020 il turn over è stato di 3 famiglie. Di questi 5 nuclei familiari, a 3 è stata assegnata una casa di ERP, 1 ha trovato una soluzione grazie ad una fondazione e l'altro ha trovato una casa in maniera autonoma.

Celio _ Gli appartamenti di via Celio essendo assegnati in locazione a canone moderato con contratto 4+4 non hanno avuto uscite, pertanto non abbiamo avuto nuove assegnazioni.

Ortles _ Nel mese di marzo 2019, dando seguito alla deliberazione di Giunta Comunale n. 379/2019 "linee di indirizzo per l'accoglienza dei nuclei familiari presenti in immobili ricompresi nell'Accordo di Programma Lorenteggio", gli alloggi in viale Ortles 71 hanno ospitato tre nuclei familiari occupanti senza titolo valutati vulnerabili dai servizi sociali comunali.

Nel 2019 sono stati stipulati 4 contratti di locazione temporanea della durata di 6 mesi rinnovabili di ulteriori 6. Durante l'anno, un nucleo ha lasciato la stanza. Nel mese di novembre, non essendo ancora stati eseguiti gli sgomberi programmati nell'ambito del programma di riqualificazione, l'Unità Coordinamento Emergenze Abitative ha deciso di inserire nelle due stanze libere due famiglie in emergenza abitativa a seguito dell'esecuzione di uno sfratto. A dicembre 2020 2 delle famiglie presenti hanno lasciato la propria stanza perché hanno trovato un'altra soluzione.

Morosità

Come si evince dai dati sotto riportati, il 2020 è stato un anno particolarmente difficile, come prevedibile, soprattutto la chiusura totale di aprile e maggio ha impattato molto pesantemente sui redditi, soprattutto sulle famiglie con un solo reddito, con lavori saltuari e spesso irregolari, come sono tanti dei nuclei familiari residenti negli alloggi del progetto.

Antonini _ Per il 2019 abbiamo registrato una percentuale di morosità più bassa delle previsioni, pari al 7,2%. L'andamento è stato invece sensibilmente peggiore nel 2020, sia a causa delle conseguenze dell'emergenza sanitaria e del lockdown, che di alcune specifiche situazioni familiari. Nel 2020 la percentuale di morosità è stata circa il 23%, che si concentra però solo su alcune situazioni di maggiore fragilità.

Celio _ La morosità è stata molto contenuta nel 2019 (inferiore di poco al 1,5%), mentre ha registrato un drastico aumento nel 2020, superando di poco il 9%. Permangono, e nel 2020 sono peggiorate,

delle situazioni di difficoltà nel pagamento degli oneri condominiali.

Ortles _ La morosità per gli alloggi di Viale Ortles è stata del 46% nel 2019 e del 12% circa nel 2020. Il dato del 2019 è quasi interamente attribuibile ad un'inquilina che è stata sfrattata a novembre dello stesso anno.

Il fondo di garanzia

La verifica e il contenimento della morosità sono due azioni prioritarie nell'ambito dell'attività gestionale di DAR=CASA. Il gruppo lavora in maniera coordinata in modo da far emergere subito le situazioni di difficoltà, capirne i motivi e attivare la modalità più efficace per il recupero del debito maturato, evitando che raggiunga cifre difficilmente sostenibili per le famiglie. I pagamenti degli inquilini vengono verificati settimanalmente dal property manager e condivisi con il tutor sociale e il referente tecnico due volte al mese. Sulla base di questi dati gli inquilini morosi vengono contattati e con loro vengono definiti possibili piani di rientro. Nel caso specifico di via Celio, DAR=CASA assume un ruolo di mediazione tra l'inquilino moroso e il condominio, definendo col nucleo familiare una dilazione delle spese che viene sottoposta all'amministratore per il suo assenso. I Fondo di garanzia è uno degli strumenti che la cooperativa può attivare per la gestione dei casi di morosità. Nel 2019 DAR=CASA ha richiesto e ottenuto dal Comune la copertura parziale del debito lasciato dalla conduttrice sfrattata da Viale Ortles per un ammontare di 1400 €. Nel 2020 la richiesta di utilizzo del Fondo è stata di circa 3000 €, in parte a favore di un conduttore di via Celio per coprire affitto e spese condominiali e in parte a parziale copertura del debito maturato da un inquilino di via Antonini con procedura di sfratto attiva.

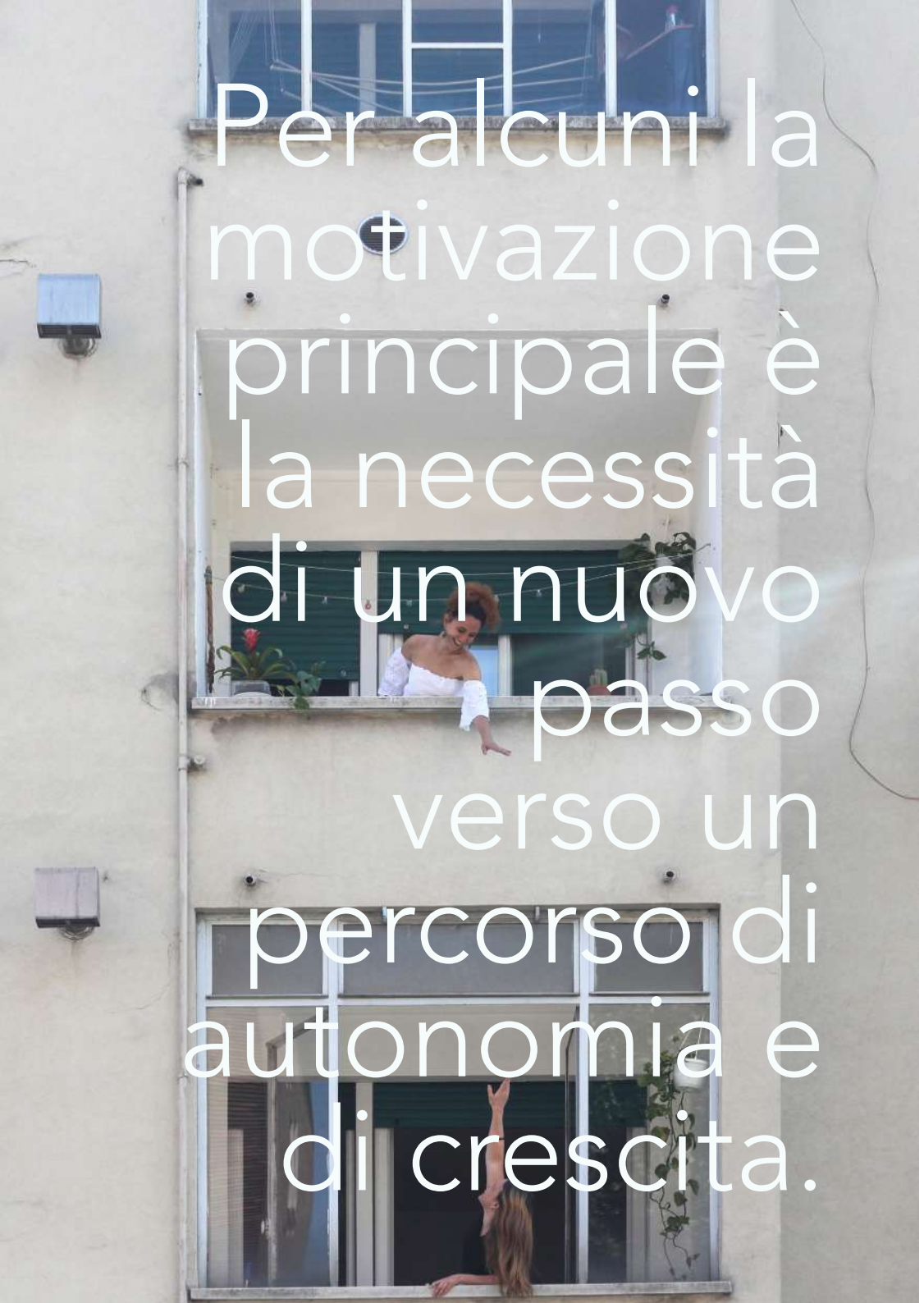
Residenza Sociale ai tempi del Coronavirus

L'attività di accompagnamento sociale dei nuclei familiari, che normalmente si concentra sull'orientamento verso soluzioni abitative alternative e più stabili, nel 2020 è stata influenzata in maniera preponderante dalla pandemia. Le misure restrittive adottate per contenere il contagio. A partire dal primo lockdown, gli operatori di DAR=CASA si sono organizzati per supportare le situazioni di emergenza, e difficoltà acuitesi o innescate dalla pandemia. le famiglie sono state contattate telefonicamente per conoscere le difficoltà vissute dai singoli nuclei familiari ed attivare le misure di supporto previste sia dal Comune di Milano che dalle reti territoriali. Nello specifico l'attività principale per cui è stato richiesto il supporto è stata la consegna della spesa gratis per 3 famiglie di via Antonini e per 2 in viale Ortles 71, per cui è stata attivata la collaborazione con la rete del Qubì Stadera.

Gli operatori di DAR hanno fatto una valutazione preventiva delle situazioni di bisogno, condivisa con gli operatori della cooperativa Zero Cinque, che ha attivato l'HUB alimentare di zona. Quando l'HUB è stato chiuso le famiglie ancora in difficoltà sono state indirizzate ai centri di ascolto della Caritas di zona per un supporto alimentare più strutturato. Questo intervento, oltre ad affrontare prontamente situazioni di estrema emergenza, aveva anche l'obiettivo di "liberare" le seppur poche risorse rimaste alle famiglie per affrontare altre spese necessarie tra cui quelle relative alla casa. A questo scopo, abbiamo anche orientato le famiglie ai contributi di sostegno al reddito e al pagamento dell'affitto messi in campo sia dal governo centrale che dal Comune.

Per quanto riguarda il supporto scolastico la rete di mutuo aiuto tra famiglie vicine di casa ha consentito a quelle più in difficoltà di gestire in qualche modo la didattica a distanza dei propri figli.

La collaborazione con il collettivo ZAM ci ha infine consentito di far rientrare le famiglie di via Antonini e viale Ortles nella consegna dei pacchi regalo raccolti a Milano durante il periodo natalizio per i bambini che vivono in situazioni di scarsità di risorse. I volontari di ZAM hanno consegnato i regali il giorno della Befana con la collaborazione dei genitori.



Ospitalità Solidale

Il progetto di Ospitalità Solidale prevede l'inserimento di 24 giovani, studenti e lavoratori precari con età compresa tra 18 e 30 anni, in alloggi di proprietà comunale ristrutturati e arredati da DAR=CASA grazie a un finanziamento del Dipartimento della Gioventù. A fronte dell'assegnazione di un'abitazione a basso costo i giovani si impegnano a dedicare parte del proprio tempo alla realizzazione di attività di vicinato solidale nel proprio caseggiato e nel quartiere. Le attività proposte partono dai bisogni della popolazione residente e dalle competenze e dagli interessi dei giovani stessi.

Oltre agli alloggi, nel progetto sono compresi due spazi a uso diverso, uno per ogni quartiere di riferimento, dedicati principalmente alle attività promosse dai giovani e dagli enti gestori e orientati a favorire la coesione sociale ed il reciproco aiuto, momenti di aggregazione per anziani e famiglie, supporto compiti per bambini e ragazzi, feste e azioni di cura del caseggiato e del quartiere.

DAR=CASA coordina il progetto e si occupa delle funzioni di gestione amministrativa, tecnica e sociale nel quartiere Niguarda. Ospialità Solidale è realizzato in partnership con Comunità Progetto, che cura la realizzazione dei percorsi di vicinato solidale e lavora sull'accompagnamento all'autonomia dei giovani di via del Turchino.

Il gruppo di lavoro di DAR che segue il progetto di Ospitalità Solidale è composto da Marianna Taborelli come coordinatrice, Rosa Lanzaro come referente tecnico, sostituita nel 2020 da Simone Vavalà, Mauro Venturi per la parte amministrativa e Camilla Gazzetta per l'accompagnamento all'autonomia abitativa e al percorso di attivazione dei giovani ospiti del quartiere Niguarda.

Tipologia

Gli alloggi interessati al progetto sono 24 appartamenti cosiddetti sotto-soglia (monolocali con superficie utile inferiore ai 28,80 mq) collocati in due quartieri di edilizia residenziale: il quartiere Ponti (zona ortomercato) e il quartiere Cà Granda Nord-Monte Rotondo (zona Niguarda).

In via del Turchino sono presenti 13 alloggi, monolocali di circa 24 mq di superficie. Nel quartiere di Niguarda ci sono 11 alloggi: 6 monolocali in via Demonte 8 (con una superficie di circa 25 mq) e 5 in via Monte Rotondo 10 (con una superficie di circa 26 mq).

Assegnazioni

Le prime assegnazioni sono state effettuate nel novembre 2014 attraverso un avviso pubblico e dal suo avvio ad oggi Ospitalità Solidale ha dato una risposta a 109 giovani.

L'avviso per la partecipazione al progetto è sempre aperto e la sua diffusione avviene tramite comunicazioni su web e social network (siti delle organizzazioni aderenti all'ATS, pagina FB del progetto, portale CercoAlloggio), volantini promozionali e passaparola.

Le persone che fanno domanda a Ospitalità Solidale sono principalmente giovani che vogliono uscire dal proprio nucleo familiare o che hanno bisogno di trovare casa a Milano per studio o per lavoro e che si scontrano con i limiti della flessibilità lavorative e con le conseguenze della precarizzazione del mercato del lavoro. Per alcuni la motivazione principale è la necessità di un nuovo passo verso un percorso di autonomia e di crescita. Sono molti infatti i giovani che ci contattano anche attraverso gli educatori di servizi ai quali sono in carico (comunità minori, percorsi di accoglienza, centri diurni ai quali sono affidati o nei quali stanno terminando percorsi educativi e di sostegno).

Le uscite nell'anno 2020 sono state superiori alla media, 14 uscite su una media di circa 9,4. L'anno è stato evidentemente caratterizzato da forti criticità dovute al contesto sanitario con aumento della precarietà della condizione di lavoro e studio e conseguente aumento della mobilità della fascia giovanile che è ospite del progetto. Tuttavia il numero degli ingressi (14) e il contenimento della percentuale dello sfitto dimostrano quanto il progetto continui a rispondere a una domanda sociale che continua ad essere molto presente.

Morosita'

Nel biennio 2019-2020 la morosità è stata del 3,49%.

Rilevante precisare che la morosità del 2020 è stata del 5,08% a fronte dell'1,9% dell'anno precedente e di una media generale annua del 3,67%.

Il 2020 è stato caratterizzato dal contesto di emergenza sanitaria con un evidente aumento della precarietà sia delle condizioni di giovani studenti che di giovani lavoratori. Diversi studenti hanno dovuto far fronte con la didattica a distanza e la diminuzione, se non l'assenza improvvisa, di lavoretti con cui si sostentavano. Tanti giovani lavoratori hanno dovuto far fronte alla diminuzione dell'orario di lavoro o all'interruzione del rapporto. Nel migliore dei casi hanno usufruito della cassa integrazione. Alcuni hanno optato per il ritorno a casa dei genitori più o meno temporaneamente, altri hanno cambiato lavoro e settore. Diversi sono entrati in sofferenza economica e personale.

Ospitalità Solidale ai tempi del Coronavirus

L'emergenza scaturita dalla pandemia da Covid-19 ha colpito fortemente i giovani del progetto sia da un punto di vista personale che professionale poiché la maggior parte si è ritrovata in difficoltà in quanto precari o lavoratori nel campo della ristorazione. Il progetto ha cercato di lavorare sia sul piano individuale che collettivo. A partire dal primo lockdown le operatrici di comunità si sono organizzate per supportare le situazioni di emergenza e difficoltà acuitesi o innescate dalla pandemia. I giovani sono stati contattati telefonicamente per conoscere le difficoltà vissute, si sono svolte riunione di gruppo e sono stati realizzati alcuni incontri online dedicati al tema delle difficoltà economiche. Per i casi più difficili è stata attivata una collaborazione con Mediterranea Saving Humans per supportare psicologicamente alcuni abitanti del progetto e si sono attivate delle collaborazioni con i centri del lavoro del territorio per le attività di orientamento e accompagnamento all'inserimento lavorativo.

Il sopraggiungere della pandemia ha inoltre obbligato i giovani a sospendere le attività di socializzazione. La chiusura degli spazi a a disposizione nel progetto, i quali sono rappresentano una risorsa essenziale per promuovere occasioni e iniziative che rafforzino l'interazione sociale sia tra i giovani, che tra loro e gli abitanti del quartiere, ha portato il gruppo a ripensare le attività sia nei contenuti che nelle modalità operative.

Grazie alle collaborazioni con le reti di QuBì Niguarda e Molise Calvairate, con le associazioni, i comitati inquilini, i servizi sociali e i negozianti della zona è stato possibile attivare delle azioni di supporto alle famiglie in difficoltà. In entrambi i quartieri, fin dal primo lockdown, i giovani hanno collaborato nella preparazione e consegna di spese a domicilio alle persone del quartiere. Nel quartiere Niguarda, per cercare di rispondere al bisogno di alcuni bambini e ragazzi del quartiere di non rimanere indietro e di riuscire a seguire la didattica a distanza, è stato attivato un servizio di aiuto compiti a distanza, settimanale e individualizzato; si sono distribuiti devices ed è stato fornito supporto digitale alle famiglie.Nel mese di luglio nel quartiere Ponti, in partenariato con la rete QuBì e sempre rivolto ai minori, stato attivato, in partenariato con la rete QuBì, due ragazzi del progetto Ospitalità Solidale hanno partecipato come tutor a un campus estivo rivolto ai bambini del quartiere di età compresa tra i 6 e i 13 anni tutti residenti nel quartiere e rimasti esclusi dai

campus del comune.I tutor responsabili dei vari gruppi sono stati selezionati su una rosa di candidati provenienti per lo più dal mondo teatrale, fortemente in crisi in questo periodo. Hanno partecipato come tutor anche due ragazzi abitanti del progetto Ospitalità Solidale. Di interesse riportare inoltre come nel quartiere Ponti l'orto condiviso presente nel caseggiato di via del Turchino si sia animato e trasformato in un luogo di incontro e di socialità in un momento in cui la socializzazione e lo stare insieme erano sospesi. La collaborazione con la rete di Niguarda ci ha infine consentito, durante il periodo natalizio, di raccogliere e consegnare i pacchi regalo per i bambini e ragazzi che vivono in situazioni di scarsità di risorse.

Un risultato delle attività svolte durante l'emergenza è stata l'opportunità di raggiungere un maggior numero di persone, non solo i vicini di casa più prossimi, ma anche nuclei familiari del quartiere che non avevano mai partecipato alle attività del progetto. Le attività hanno permesso ai giovani del progetto di conoscere meglio il quartiere e di farsi conoscere. Inoltre il progetto, anche grazie alla collaborazione con QuBi, è entrato più che mai in un'ottica di collaborazione sinergica e di scambio reciproco con le realtà associative, private, del privato sociale e dei servizi già presenti sul territorio.

2.4 NUOVI PROGETTI

Cascina Merlata

Gestiamo il progetto Cascina Merlata Social Village come Gestore Sociale per conto di Investire SGR (Società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia 1) dal mese di luglio 2020. Il progetto è attivo dal 2016 e siamo subentrati ad un altro Gestore Sociale a quattro anni dall'avvio.In partnership con Kservice Impresa Sociale svolgiamo le funzioni di tenant e community management per tutti coloro che abitano i 213 alloggi in locazione a canone convenzionato e con patto di futura vendita del progetto. Nel complesso sono presenti altri 200 alloggi in vendita diretta, abitati dunque da proprietari che con Investire SGR hanno costituito un condominio.

Nel progetto sono presenti inoltre spazi comuni dedicati agli abitanti, in parte gestiti dall'associazione ViviVillage.Nel corso del 2021 saranno inoltre ultimati altri 193 alloggi, per cui svolgeremo le medesime attività oltre che la gestione dell'avviso pubblico per la selezione delle nuove famiglie che entreranno.

Tipologia

I 213 alloggi si suddividono in 35 bilocali, 143 trilocali, 34 quadrilocali e 1 pentalocale.

Assegnazioni

Nel secondo semestre 2020 è stato assegnato un alloggio per turn over.

Morosita'

L'incarico ricevuto da Investire SGR deriva soprattutto dall'esperienza e dalle competenze riconosciute a DAR=CASA nell'ambito della gestione della morosità, un aspetto molto importante nella gestione delle locazioni. Non conoscendo lo storico delle situazioni pregresse, i primi mesi dell'incarico sono stati orientati a impostare un lavoro di conoscenza dei casi, a partire da quelli più recenti, per mettere a punto strategie e strumenti ad hoc. L'approccio iniziale di ascolto e conoscenza delle famiglie è coinciso con un periodo molto difficile

legato all'emergenza COVID. Affrontare il tema della morosità senza poter incontrare personalmente per la prima volta le famiglie che manifestavano situazioni di difficoltà o di irregolarità ha rallentato e trasformato il processo iniziale portando al potenziamento dei contatti telefonici con rimandi a possibili incontri a distanza, in attesa che la situazione sanitaria potesse migliorare. Questo spazio temporale ci ha permesso di strutturare con maggior precisione i dati di morosità che abbiamo raccolto in consegna dal precedente gestore e dal Fondo, di mettere a punto strategie di rientro dal debito, di promuovere e comunicare il nostro subentro al gestore sociale precedente e di accompagnare le famiglie che non sono riuscite a pagare l'affitto a causa della perdita o di una consistente riduzione della loro capacità reddituale. Oltre alle morosità nate per emergenza covid-19 e alle morosità storiche, a dicembre 2020 abbiamo affrontato le situazioni di conguagli molto onerosi per oneri accessori riferiti al biennio 2018-2019, attivando anche in questo caso piani di rientro canalizzati nel processo di prevenzione della morosità.

Ci sembra molto prematuro dare dei dati statistici sull'evoluzione della morosità. Sicuramente un dato molto importante è la conferma che sempre più famiglie chiedono di confrontarsi con il gestore sulle voci in fattura, ci aggiornano sull'evolversi delle loro situazioni di morosità o semplicemente segnalano la difficoltà a ricevere una fattura, restituendo in questo modo un segnale di reciproca disponibilità a costruire e mantenere la relazione.

Cascina Merlata ai tempi del Coronavirus

L'attività di accompagnamento sociale nel complesso di Social Village Cascina Merlata prevede, oltre alla gestione della morosità, lo svolgimento di attività di mediazione dei conflitti in merito a rapporti di vicinato e a problematiche manutentive, anche in rapporto con l'amministratore di condominio e il building manager. Il lavoro del community manager include inoltre l'accompagnamento e il supporto all'Associazione ViviVillage; associazione degli abitanti costituitasi nel 2018 in seguito al percorso di co-progettazione condotto da Fondazione Housing Sociale in collaborazione con il precedente Gestore Sociale, QLS_Quality Living Service. L'Associazione ad oggi conduce e promuove attività collaborative e di coesione della comunità all'interno di quattro spazi ad uso comune, dati loro in comodato d'uso gratuito. Da luglio 2020 l'Associazione è iscritta al Registro provinciale delle Associazioni senza scopo di lucro – APS.

L'ingresso di DAR=CASA come Gestore Sociale nell'anno della pandemia ha portato il gruppo di lavoro ad attivare nuovi strumenti e nuove modalità di conoscenza e di relazione con gli abitanti. Le attività di conoscenza reciproca, di ascolto e confronto con gli abitanti, e il monitoraggio delle situazioni di difficoltà si sono svolte principalmente a distanza, attraverso incontri tramite le piattaforme online e l'attivazione di uno sportello telefonico. Per i temi di vicinato è stato previsto un sopralluogo itinerante nel mese di settembre con alcuni rappresentanti di torre per visionare i problemi di convivenza più sentiti e si è iniziato a lavorare a una modalità di segnalazione e gestione delle problematiche condivisa con l'amministratore di condominio, il building manager e alcuni rappresentanti di torre. Rilevante evidenziare come, anche a fronte delle modalità adottate, l'impossibilità di conoscere in presenza le famiglie e di presidiare fisicamente il progetto non ha reso facile al gruppo di lavoro la costruzione dei rapporti con gli abitanti e la gestione delle problematiche tra vicini di casa. Per quanto riguarda invece la conoscenza e il supporto all'Associazione, è stato previsto un primo incontro conoscitivo a luglio e un lavoro di raccolta di desiderata e di individuazione delle priorità di azione. Sulla base di quanto emerso le operatrici di DAR=CASA hanno poi svolto incontri in plenaria e per gruppi tematici finalizzati alla promozione dell'Associazione all'interno del Social, alla stesura di protocolli per la riapertura degli spazi e alla partecipazione a bandi pubblici per la realizzazione di nuove attività.

Carbonia 3

"Carbonia 3, conoscersi da vicini!" nasce come un progetto per rispondere ai bisogni abitativi sia di famiglie in emergenza sia di giovani studenti o lavoratori precari.

DAR=CASA ha vinto una gara del Comune di Milano per la concessione di servizi abitativi temporanei con funzione di risposta alle emergenze abitative presso lo stabile di proprietà pubblica di Via Carbonia 3, nel quartiere Quarto Oggiaro. La cooperativa ha firmato il contratto con il Comune per la concessione dei servizi a fine ottobre 2019 e preso in consegna lo stabile a fine novembre, iniziando a dicembre i lavori di approntamento e arredo dello stabile. Nel marzo 2020 il Comune, nel quadro dell'emergenza sanitaria, ha chiesto la riconsegna dello stabile per permettere la necessaria quarantena di persone normalmente ospitate in strutture collettive. DAR=CASA ha prontamente riconsegnato l'immobile per consentirne la gestione di carattere straordinario da parte di Comune, Emergency, Protezione Civile e Spazio Aperto Servizi. A fine luglio 2020, con l'attenuarsi dello stato di emergenza sanitaria, l'immobile è tornato in gestione a DAR=CASA.

Lo stabile di via Carbonia 3 è costituito da 48 alloggi dislocati su tre piani e affacciati a ballatoio su una corte interna. Nel centro della corte si trova una sala comune che ospita un locale per il custode e un locale per le attività aggregative del progetto sociale.

Quello proposto da DAR=CASA è un progetto di mix sociale. Infatti, trentadue alloggi sono dedicati alla locazione temporanea a favore di famiglie in emergenza abitativa a seguito dell'esecuzione di uno sfratto. Gli altri sedici appartamenti sono assegnati a giovani con età tra i 20 e 35 anni con l'obiettivo di dare una risposta temporanea di casa a studenti e lavoratori precari, ma anche di realizzare esperienze di conoscenza reciproca e di vicinato solidale.

Le famiglie sono inviate alla cooperativa dall'Unità Coordinamento Emergenza Abitative della Direzione Casa del Comune di Milano in accordo con i Servizi Sociali. I giovani sono invece selezionati tramite call pubbliche gestite direttamente dalla cooperativa. Tre degli appartamenti dedicati al target giovanile sono oggetto di una collaborazione tra la cooperativa e il progetto "Work in progress: transizioni per la cittadinanza", rivolto ai minori stranieri non accompagnati e neomaggiorenni che vivono a Milano, per aiutarli a superare quelle fragilità e incertezze che possono incontrare con la fine del periodo di accoglienza in comunità. L'obiettivo è quello di perfezionare il percorso di emancipazione e integrazione dei giovani migranti nella società civile nei tre ambiti fondamentali per la costruzione dell'autonomia: lavoro, casa e inclusione sociale. Sei ragazzi che hanno partecipato a Work in Progress e sono in uscita dall'accoglienza in comunità vivono nei tre appartamenti a fronte di un affitto agevolato. Il patto stipulato con DAR=CASA prevede che gli operatori di "Work in Progress" forniscano un presidio educativo leggero, per seguire i ragazzi in questa loro prima esperienza abitativa autonoma.

In via Carbonia 3, DAR=CASA si occupa di tutte le funzioni di gestione immobiliare e gestione sociale. DAR è punto di riferimento sia per le famiglie che per i giovani abitanti e cura la realizzazione dei percorsi di vicinato solidale e l'accompagnamento all'autonomia abitativa e per facilitare questi processi è attivo uno sportello in loco ogni due settimane. Il gruppo di lavoro che segue il progetto di "Carbonia 3, conoscersi da vicini" è composto da Victoria Gomez e Laura De Micheli, referenti sociali, Mauro Venturi, referente amministrativo, Mina Beshay referente tecnico, Marianna Taborelli, coordinatrice del progetto.

Tipologia

Gli alloggi destinati alle famiglie sono così suddivisi per tipologia: 8 monolocali (di cui 2 per disabili) e 24 bilocali. Quelli dedicati ai giovani sono 16 monolocali. Tutti gli appartamenti hanno una cantina di pertinenza.

Assegnazioni

Tra novembre e dicembre 2020 sono stati stipulati 16 contratti con le famiglie e 11 con i giovani.

Le famiglie, segnalate dall'ufficio competente del Comune di Milano, sono state contattate dalle operatrici della cooperativa per informarle delle condizioni dell'offerta abitativa a loro rivolta (canone, tipologia contratto, quartiere, progetto sociale) e, una volta accettate le proposte, sono state programmate la stipula del contratto e la consegna dell'appartamento. Entrambi i momenti sono fondamentali per cominciare ad instaurare un rapporto di conoscenza tra gli operatori di DAR e le famiglie che, non essendo socie della cooperativa, non conoscevano la specifica realtà di DAR=CASA.

La selezione dei giovani è stato un processo curato dalla cooperativa. Promossa sul sito e tramite i media, in rete con il progetto MI2035 (di cui Fondazione DAR Cesare Scarponi è capofila), la call è stata lanciata a metà di ottobre. Il profilo dei giovani che hanno fatto domanda è stato vario, ma coerente con la proposta progettuale, e ha riguardato giovani e giovani coppie che intendono sperimentare un'autonomia abitativa in connessione con altri giovani e in uno spirito collaborativo. Il progetto di vita di questi giovani, provenienti da diversi paesi e con età tra i 25 e i 32 anni, li ha portati a costruire un futuro o una fase della propria vita a Milano.

I primi colloqui si sono svolti in piccoli gruppi in presenza, dove si è data occasione ai giovani candidati di conoscersi e di visionare il contesto abitativo. Gli ultimi, invece, sono stati svolti online a causa delle restrizioni legate alla situazione sanitaria. Sono arrivate 53 domande, delle quali hanno trovato risposta solo in 13 di cui 6 coppie e 5 persone sole. Tramite la collaborazione col progetto WIP, sono stati selezionati anche 6 giovanissimi. Per loro è una prima esperienza di autonomia e il supporto dei giovani un po' più grandi può essere un'occasione di crescita e di confronto a supporto di questo processo di emancipazione.

Morosità

Dato il breve periodo di permanenza degli inquilini e il numero limitato di assegnatari nel corso del 2020, non è possibile proporre delle riflessioni significative sul tema della morosità. Con le famiglie che hanno condiviso una difficoltà a pagare i primi affitti a causa della sovrapposizione con le spese necessarie al trasloco e alla stipula del contratto sono state subito concordate modalità di rateizzazione degli arretrati. La gestione della morosità nel progetto "Carbonia 3, conoscersi da vicini!" ricalca la modalità di lavoro che la cooperativa adotta ordinariamente: i pagamenti vengono verificati regolarmente e le referenti sociali del progetto contattano gli abitanti che sono in difficoltà per conoscerne le ragioni e definire insieme delle modalità sostenibili di recupero. Il Comune ha previsto un Fondo di Garanzia, che può essere utilizzato a determinate condizioni, come ulteriore strumento per contenere gli effetti di eventuali morosità e contribuire alla sostenibilità del progetto.

Carbonia ai tempi del Coronavirus

L'attività di accompagnamento sociale dei nuclei familiari non ha riguardato le situazioni di difficoltà direttamente generate dalla pandemia che ha spesso causato un peggioramento delle difficoltà preesistenti nel caso di famiglie sfrattate e già vulnerabili. Le famiglie sono state principalmente supportate rispetto alle necessità derivanti dal trasferimento, spesso da altre zone della città. Un aspetto importante è stato perciò, l'accompagnamento alla conoscenza del quartiere e alla rete delle realtà locali. Nello specifico, le operatrici di DAR=CASA hanno svolto un lavoro preliminare con le organizzazioni della rete Qubì di Quarto Oggiaro per anticipare loro l'avvio del progetto e l'arrivo in quartiere di un numero rilevante di famiglie con minori. E' stata così condivisa una modalità di segnalazione delle famiglie per cui possono essere attivate le risorse del progetto (povertà educativa, conciliazione dei tempi di cura e di lavoro), che ha consentito alle operatrici della cooperativa di inviare al Qubì alcuni nuclei familiari subito dopo il loro ingresso nella nuova casa. Tutte le famiglie, dopo circa due settimane dalla stipula del contratto, sono state contattate da una delle operatrici di DAR=CASA per compilare una scheda di conoscenza che consente di orientare a servizi e a realtà attive localmente. Alcune famiglie hanno deciso di continuare a fare riferimento alla rete territoriale della zona di provenienza, dove erano ben inserite e stavano ricevendo già il supporto necessario. In altri casi, invece, hanno ritenuto più opportuno spostare i loro punti di riferimento e sono state supportate da DAR=CASA in questo passaggio. Le operatrici ad oggi continuano a monitorare la situazione sia telefonicamente che di persona su appuntamento, nei giorni di apertura dello sportello nello stabile.

Di certo uno dei temi che è emerso come urgente è il sostegno al reddito, che ha un impatto anche sulla ricerca di altre soluzioni abitative più stabili. A questo scopo, le operatrici hanno già cominciato ad informare i nuclei familiari dei contributi e delle opportunità che via via si rendono disponibili e cominceranno a lavorare sui temi del lavoro e della formazione con l'obiettivo di provare a rafforzare le situazioni meno vulnerabili in un'ottica di accesso e sostenibilità di altre soluzioni abitative.

Per quanto riguarda le attività di vicinato solidale i giovani si sono attivati mettendo a disposizione il loro protagonismo a supporto dello sviluppo di un sentimento di comunità subito dopo il loro ingresso. Si sono impegnati per realizzare nello spazio comune una biblioteca collettiva a disposizione di tutte e si occupano di costruire una relazione solidale con le famiglie sia nella gestione dei bambini, che nelle questioni quotidiane del vivere a "Carbonia 3".

I PROGETTI DELLA FONDAZIONE DAR

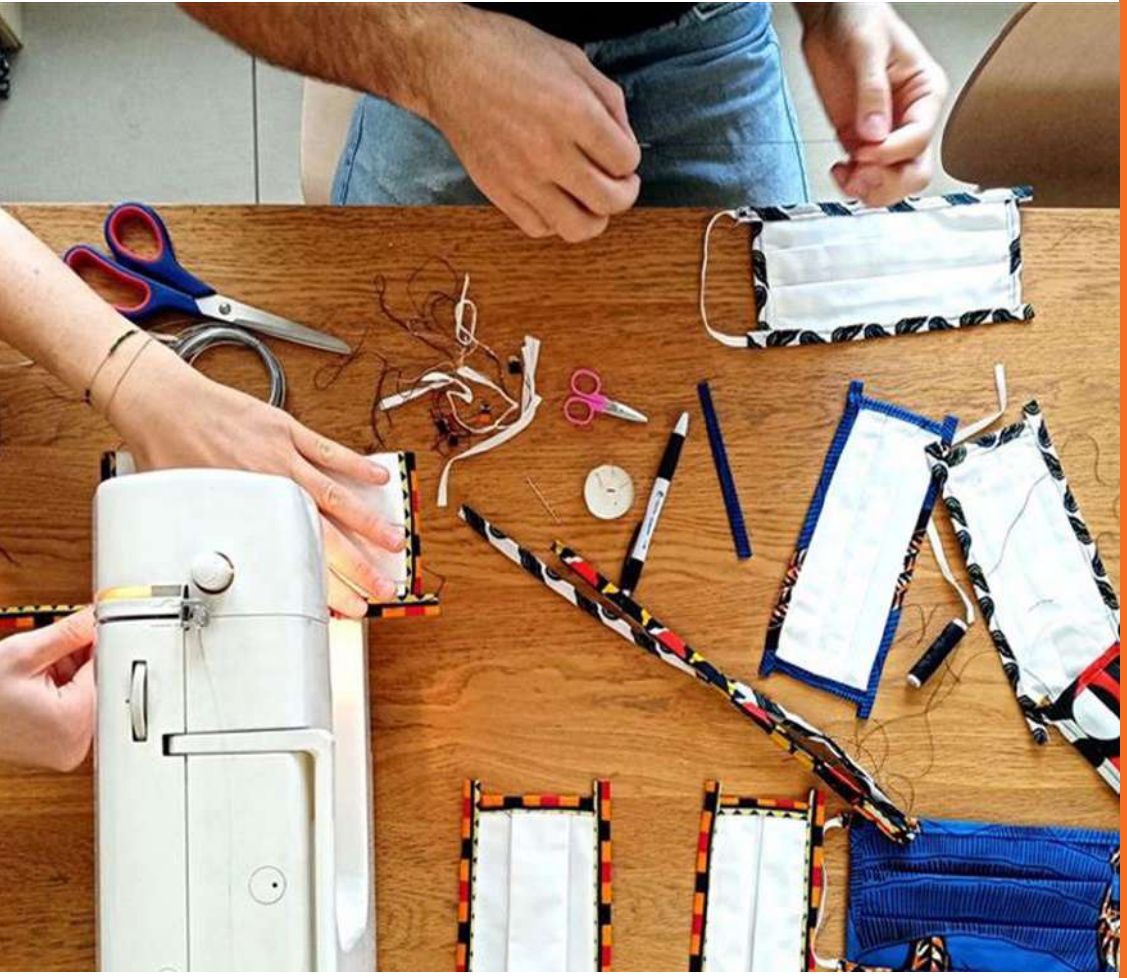
Milano2035 - Coalizione per l'abitare giovanile

Le esperienze di Foyer di Cenni, Ospitalità Solidale e la più recente Carbonia 3, raccontano l'attenzione di DAR a un target poco considerato nelle politiche abitative pubbliche: i giovani.

Fino al 2019 le opportunità formative e di lavoro presenti nell'area metropolitana milanese sono state un fattore di attrattività importante per la popolazione giovanile che si è scontrata e tutt'oggi si scontra con un sistema di accoglienza inadeguato alle proprie esigenze. Oltre a alla problematica del costo un costo di stanze e alloggi non proporzionato ai primi stipendi, i giovani faticano a trovare soluzioni in linea che rispondano ai bisogni di temporaneità e flessibilità.

All'interno di questa cornice, Fondazione DAR è capofila di "Milano 2035 - Coalizione per l'abitare giovanile", un innovativo progetto che ambisce a orientare le politiche per l'abitare giovane in senso costruttivo e innovativo. Il progetto è finanziato nell'ambito della quarta edizione del programma Welfare In Azione della Fondazione Cariplo avviato nell'ottobre 2018 con l'obiettivo di creare un sistema integrato di accoglienza rivolto ai giovani nell'area metropolitana milanese. La prima attività del progetto è stata quella di sistematizzare e qualificare l'offerta abitativa con caratteristiche di temporaneità, accessibilità e accoglienza. Sono state mappate e pubblicate le diverse offerte di abitare collaborativo dedicate ai giovani attraverso la creazione di una sezione ad hoc all'interno del portale immobiliare Cercoalloggio.com, un servizio che ha trovato una sua ricaduta 'fisica' nei touch point Milano 2035, luoghi di contatto aperti ai giovani in cerca di casa e servizi in città.

Un'ulteriore risposta è stata la piattaforma Celocelo Milano che gestisce il reperimento e la distribuzione di beni per la casa (arredamento ed elettrodomestici) e lo scambio tra donatori privati e beneficiari del progetto di tempo e competenze per attività che hanno a che fare con l'abitare collaborativo.Infine, consapevoli che la disponibilità di reti sociali e l'opportunità di costruirle sono elementi non secondari anche per lo sviluppo della propria identità sociale e professionale, Milano 2035 propone ai giovani occasioni di socialità e iniziative di cittadinanza attiva. E' stata infatti attivata una sezione sul portale Volontari Per Un giorno che raccogliere opportunità di volontariato attente ai bisogni e ai desideri degli under 35.



Il progetto Milano2035 è stato ideato e realizzato da

Fondazione Dar Cesare Scarponi Onlus, Società Cooperativa Dar=Casa, La Cordata scs, Associazione MeglioMilano, Cooperativa Genera, Acli provinciali di Milano, Cooperativa sociale Tuttinsieme, Associazione CSV Milano, Università della Bicocca – Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale, Politecnico di Milano, Villaggio Barona, Cooperativa sociale Officina Abitare, Fondazione San Carlo Onlus.

in collaborazione con

Regione Lombardia – Direzione generale Casa, Comune di Milano, Comune di Milano – Municipio 8, Comune di Cinisello Balsamo, Comune di Novate Milanese, SerCop

con il sostegno di

Fondazione Housing sociale, Legacoop Lombardia, Legacoop Lombardia – Dipartimento Housing, Consorzio Cooperative Lavoratori, Società Cooperativa Delta Ecopolis, Società Cooperativa UniAbita, Cooperativa La Benefica, Woodhouse hotel, NonRiservato, Refugees Wecome Italia, Cerco Alloggio, RentHub, Cooperativa sociale Arimo

Milano2035 ai tempi del Coronavirus

La pandemia ha ovviamente impattato sui percorsi abitativi e di vita dei giovani a Milano, che in molti casi si sono trovati con grosse difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione.All'interno dei progetti abitativi di Milano 2035 alcuni percorsi abitativi sono stati salvaguardati grazie alla presenza di un sistema di supporto e orientamento dei giovani abitanti favorito dall'azione dei soggetti gestori: sospensioni temporanee di contratti, dilazione dei pagamenti dei canoni e delle tariffe, orientamento puntuale alle forme di sostegno formali e informali, creazione di opportunità lavorative a supporto della continuità reddituale.Il lavoro di costruzione di una community di abitanti "Milano 2035" è stato particolarmente visibile e utile durante l'anno della pandemia. Iniziative di promozione del volontariato e del vicinato solidale avviate nella prima parte dell'annualità sono diventate elementi essenziali di risposta ai bisogni dei quartieri durante il primo lockdown imposto dall'emergenza sanitaria.Con il lancio della call "Milano2035 a servizio della città", è stata raccolta la disponibilità dei giovani a svolgere volontariato a favore delle persone più fragili nella situazione di emergenza raggiungendo più di 270 candidature in pochi giorni. La "Milano attrattiva" ha improvvisamente cambiato volto. Con la campagna di comunicazione Milano Resta Giovane, il progetto ha rivolto una chiamata a enti e singoli cittadini per affittare case e stanze a prezzi modici e a contribuire al fondo di sostegno all'affitto per i giovani. La campagna è stata diffusa tramite un breve video che, con un linguaggio ironico e provocatorio, racconta di una Milano dove i giovani rischiano di scomparire perché non trovano un posto dove abitare, mettendo a repentaglio l'ecosistema cittadino.

Con il lancio della call "Milano2035 a servizio della città", è stata raccolta la disponibilità dei giovani a svolgere volontariato a favore delle persone più fragili nella situazione di emergenza raggiungendo più di 270 candidature in pochi giorni.

03

I NUMERI DI DAR

3.1 LA DIMENSIONE ECONOMICA NEL TRIENNIO 2018-2020

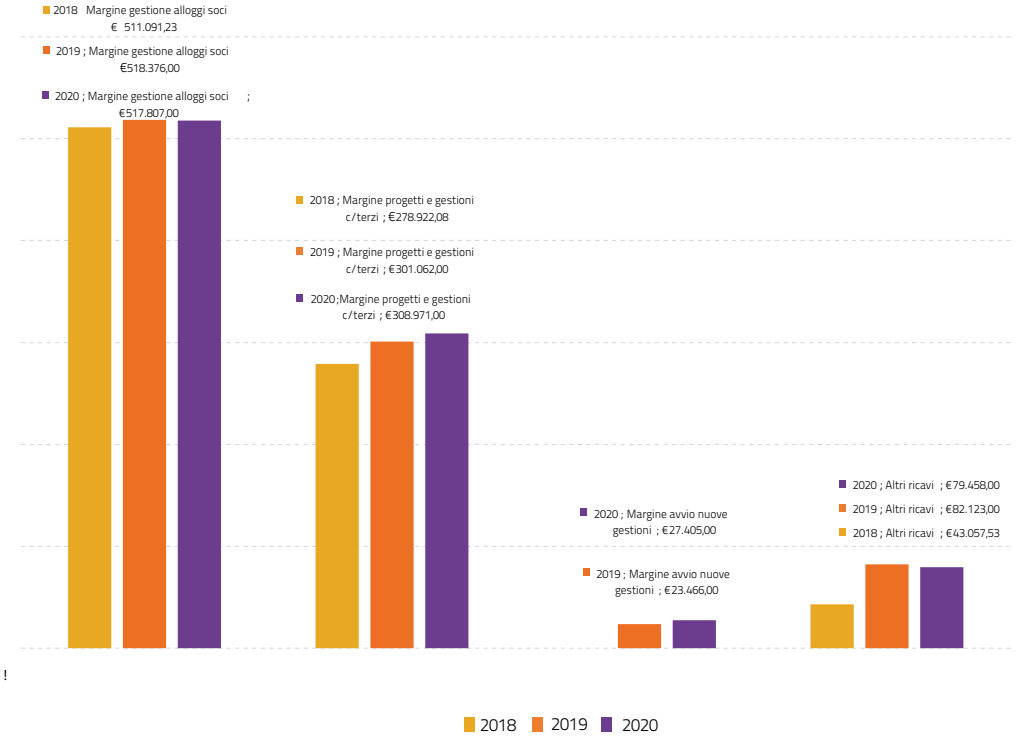
		2018	2019	2020
	Gestione alloggi assegnati ai soci			
	Ricavi	1.013.149,00 €	1.195.263,00 €	1.200.721,00 €
	Costi indiretti	-655.674,00 €	-676.887,00 €	-682.914,00 €
A	Margine gestione alloggi soci	511.091,23 €	518.376,00 €	517.807,00 €
	Progetti e gestioni c/terzi			
	Ricavi	937.116,23 €	924.688,00 €	924.077,00 €
	Costi indiretti	-658.194,15 €	-623.626,00 €	-615.106,00 €
B	Margine progetti e gestioni c/terzi	278.922,08 €	301.062,00 €	308.971,00 €
	Avvio nuove gestioni (Moneta, Quintilliano, Bari, Cascina Merlata, Carbonia)			
	Ricavi		25.390,00 €	70.231,00 €
	Costi indiretti		-1.924,00 €	-42.826,00 €
C	Margine avvio nuove gestioni		23.466,00 €	27.405,00 €
D	Altri ricavi	43.057,53 €	82.123,00 €	79.458,00 €
A+B+C+D	TOTALE MARGINI DA GESTIONE + ALTRI RICAVI	833.070,84 €	925.027,00 €	933.641,00 €
	Costi del personale dipendente	-429.095,51 €	-496.974,12 €	-521.903,18 €
	Oneri finanziari	-160.123,00 €	-149.359,00 €	-127.183,00 €
	Svalutazione crediti/perdite su crediti	-44.514,00 €	-77.898,00 €	-84.623,00 €
	Spese generali	-138.915,64 €	-141.550,88 €	-159.486,82 €
	Gestione straordinaria	-4.689,35 €	-18.268,00 €	-8.163,00 €
	Risultato ante imposte	55.733,34 €	40.977,00 €	32.282,00 €
	Imposte	14.562,00 €	24.747,00 €	28.156,00 €
	Risultato esercizio	41.171,34 €	16.230,00 €	4.126,00 €

I dati economici del triennio 2018-2020 confermano un equilibrio economico che può ormai essere definito stabile e al tempo stesso rappresentano due elementi su cui si ritiene opportuno soffermarsi:

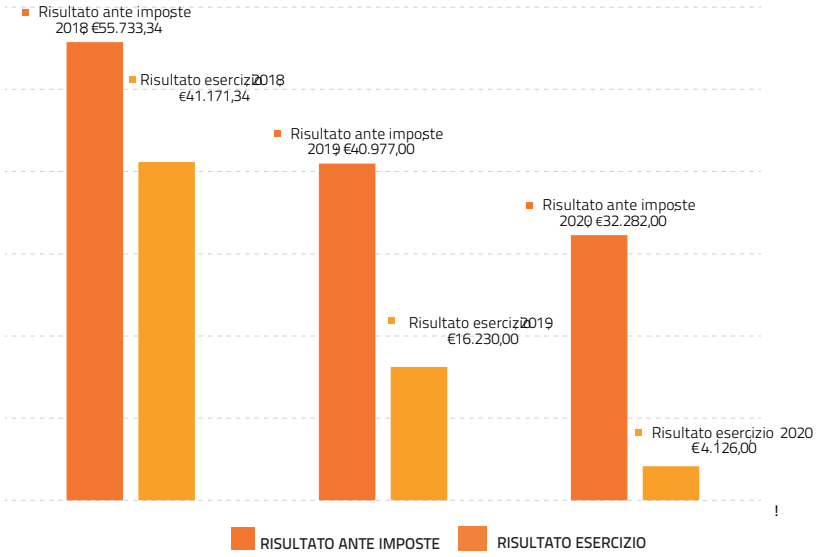
1)La crescita della morosità, la cui incidenza è rilevabile nella voce Svalutazione crediti/perdite su crediti, che per il 2020 pesa quasi il doppio del 2018. Sicuramente l'emergenza sociale ed economica conseguente a quella pandemica, ha inciso in modo determinante nel risultato dell'ultimo anno.

2)Alcune nuove progettazioni, in particolare la gestione dell'immobile di Via Carbonia a Milano, dispiegheranno i propri effetti positivi nei prossimi anni. Il 2020 è stato caratterizzato dagli investimenti per l'avvio e i margini, coerentemente con il Piano Economico Finanziario predisposto, vedranno la loro concretizzazione già dal 2021.

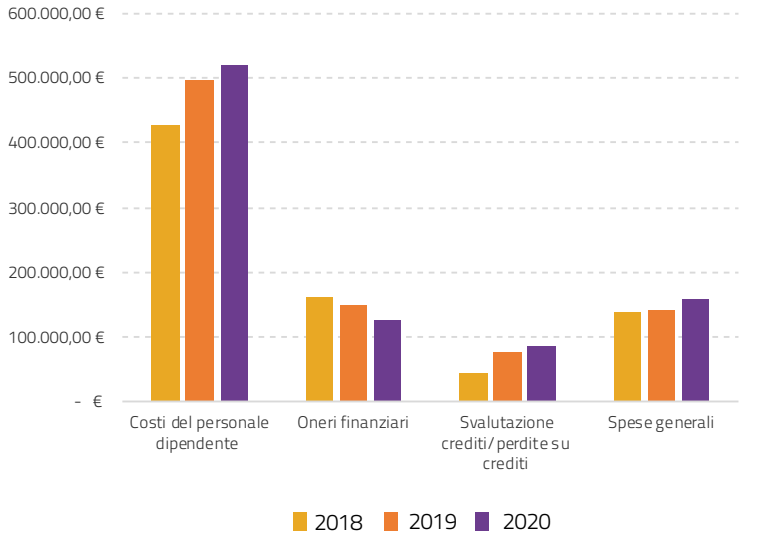
Andamento margini e altri ricavi



Risultato ante imposte e risultato d'esercizio



Personale, oneri e finanziari, svalutazioni e spese generali



3.2 LA PRODUTTIVITÀ E L'EFFICIENZA DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Con il supporto del sistema di controllo di gestione interno, è proseguito il monitoraggio del numero di ore lavorate dal personale (con il conseguente indice di produttività) nonché la distribuzione delle stesse tra le diverse funzioni aziendali.

Tale monitoraggio è fondamentale sia per programmare con più elementi possibili i nuovi investimenti nella struttura in termini di nuovo personale e redistribuzione di funzioni e mansioni, sia per valutare l'impatto organizzativo e la sostenibilità economica delle nuove gestioni in avvio.

Riportiamo di seguito gli esiti principali di tale monitoraggio.

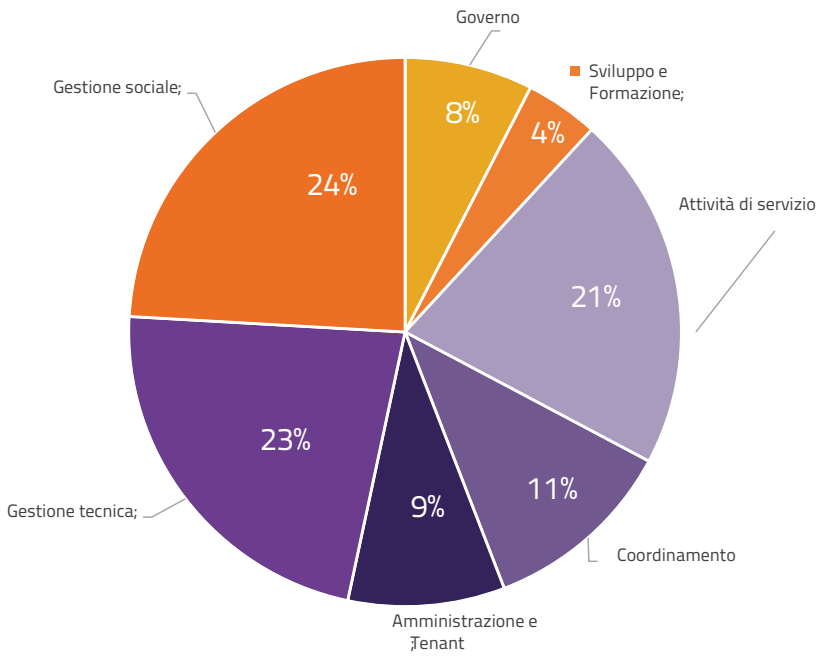
	2018	2019	2020
Fatturato	2.103.031,00 €	2.245.255,00 €	2.276.416,00 €
Ore lavorate	20.835	21.383	22.631
Produttività	**100,94 €**	**105,00 €**	**100,59 €**

L'indicatore di cui sopra mostra una crescita dal 2018 al 2019 coerentemente con la tendenza degli anni precedenti.

Il dato 2020 risente invece, come già sopra indicato, dell'investimento fatto nel 2020, anche in termini di risorse umane, per progettualità che daranno ricavi e margini a partire dal 2021.

Ci aspettiamo quindi un dato, riferito agli anni prossimi, di nuovo coerente e in linea con la crescita dei periodi precedenti.

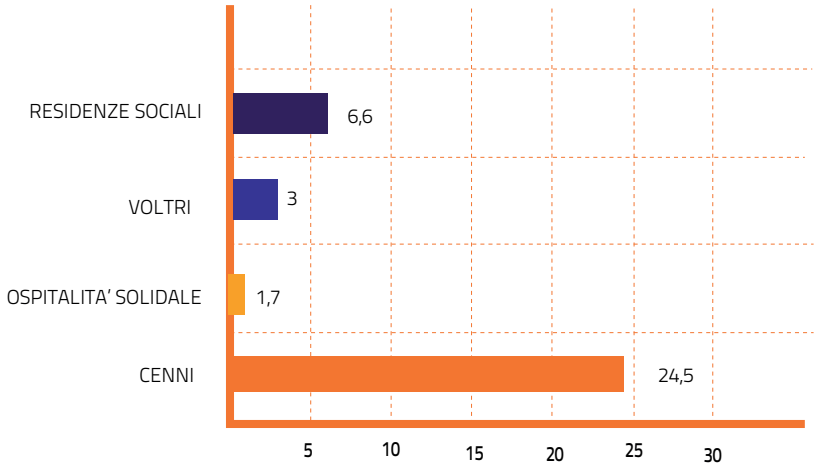
2020 - Ore lavorate per macroattivita'



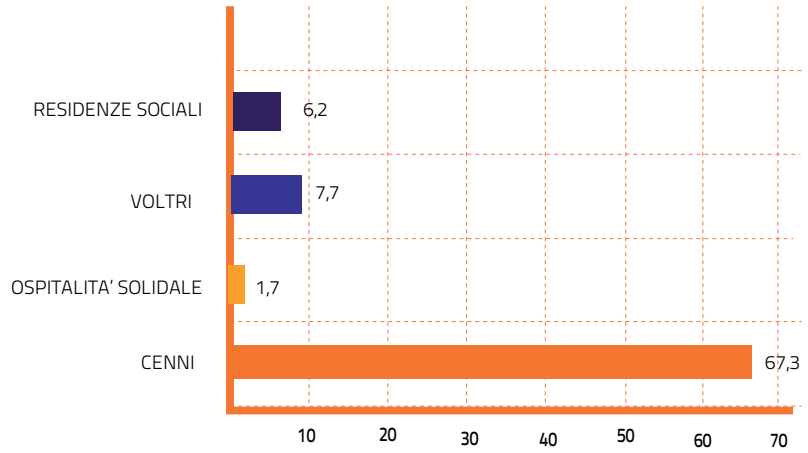
Nel corso del 2020 oltre il 67% delle ore lavorate sono state impiegate in attività rivolte alla gestione verso soci e al presidio dei progetti. Le attività che a cui vengono dedicate più risorse sono, in ordine decrescente, la gestione sociale, la gestione tecnica, la gestione amministrativa e il coordinamento dei progetti, a conferma del modello di gestione integrato proposto da DAR=CASA e dell'attenzione rivolta al coordinamento tra le diverse funzioni.

Nello specifico poi, per l'attività di gestione rivolta ai nostri soci e agli "inquilini" nei nostri progetti, nel corso del 2020 abbiamo monitorato il numero di ore/medio dedicato ad ogni alloggio per le tre funzioni che caratterizzano la gestione integrata:

2020 - Coordinamento per alloggio

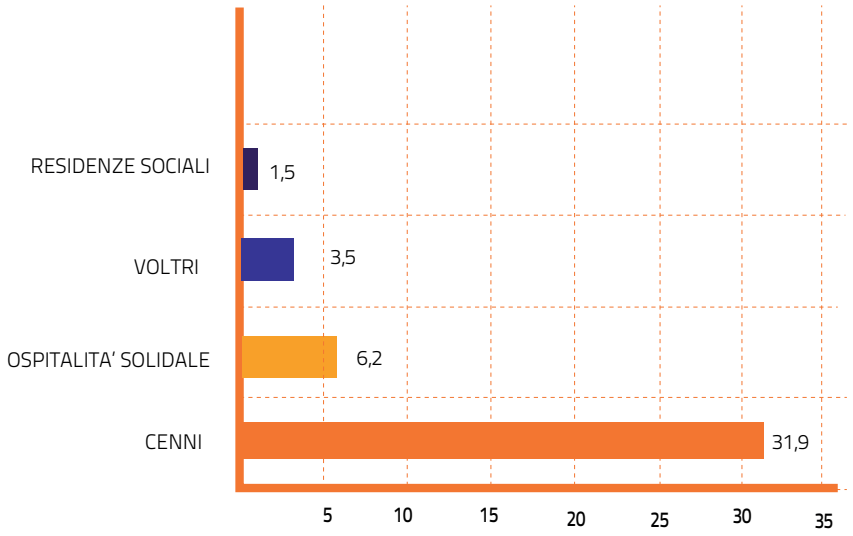


2020 - Gestione tecnica ore per alloggio

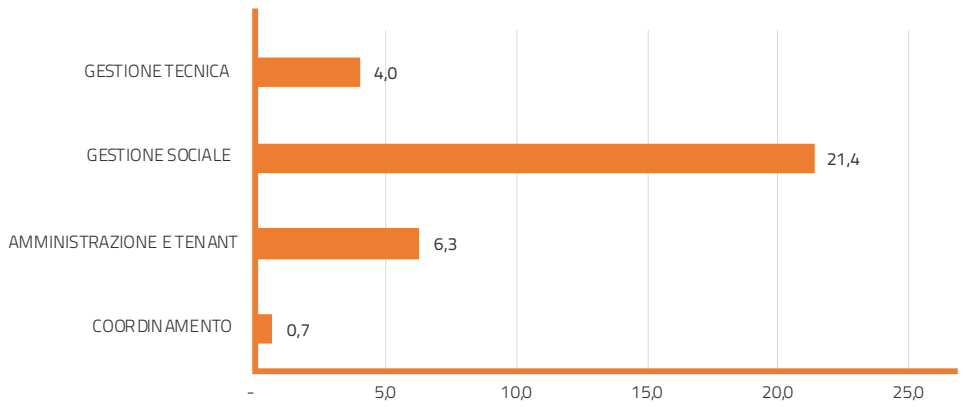


2020 - Gestione tecnica ore per alloggio

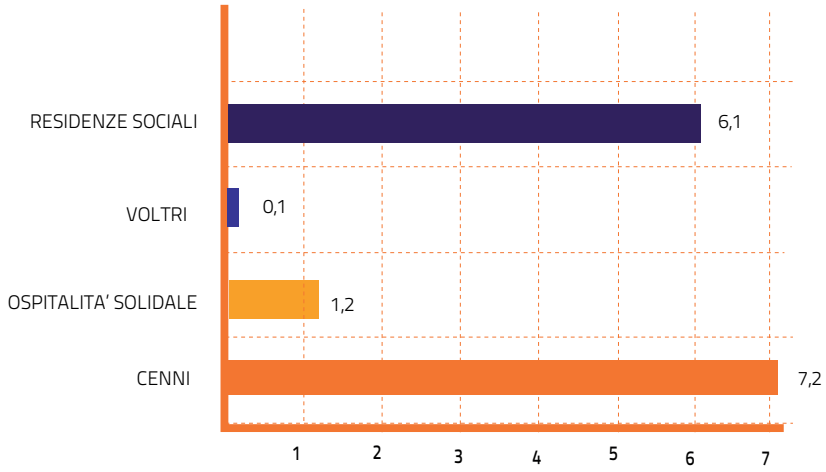
2020 - Gestione sociale ore per alloggio



Foyer-ore per posto letto



2020 - Amministrazione e tenant ore per alloggio



04
LE PRIORITA'

L'anno appena trascorso e l'impatto della pandemia sulle fasce più vulnerabili della popolazione non possono che confermare i punti di attenzione su cui dobbiamo concentrarci in risposta ai bisogni dei nostri soci e più in generale della domanda abitativa sociale.

L'aspetto del monitoraggio e della gestione della morosità resta al centro del nostro intervento di gestione sociale per tutelare i percorsi abitativi dei soci assegnatari e degli abitanti dei nostri progetti, ma anche la sostenibilità della cooperativa.

Allo stesso modo un'azione di aumento dell'offerta abitativa a canoni accessibili deve restare al centro della nostra attività di sviluppo. Su questo fronte speriamo di poter portare a realizzazione un progetto per cui siamo in trattativa con Aler Milano, in risposta a un bando di assegnazione di alloggi fuori ERP, per poter offrire cinque alloggi a canone calmierato ai soci in lista di prenotazione.

Abbiamo inoltre presentato una proposta di recupero di alloggi dell'Immobiliare San Carlo Trieste, con cui abbiamo sottoscritto un pre accordo di gestione, a un bando di Regione Lombardia per il finanziamento di alloggi sfitti da dedicare a servizi abitativi sociali. Il progetto prevede la ristrutturazione attraverso risorse regionali di dieci alloggi da dedicare alla coabitazione di studenti e lavoratori nella cornice del progetto Milano 2035, coalizione per l'abitare giovanile, di cui la Fondazione DAR è capofila.

I numeri di questa offerta sono insufficienti per rispondere alla domanda di casa ad affitti sostenibili, che quotidianamente incontriamo. Per questo le occasioni di progettazione e realizzazione di nuovi interventi devono tornare a essere una leva strategica di crescita della cooperativa insieme a un'attività di advocacy per costruire le condizioni con le istituzioni affinché questi possano realizzarsi.

La possibilità di partecipare all'attività associativa all'interno di Legacoop Abitanti e di Legacoop Nazionale sono un'occasione per condividere, anche a livello nazionale, strumenti, opportunità e temi di interesse da portare al mondo istituzionale.

Il quadro di risorse che sta andando a delinearsi attraverso il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza presentato alla Commissione Europea dal Governo Italiano può essere l'occasione per attivare queste sinergie e posizionare temi e progettualità innovative nell'agenda politica con l'obiettivo di ampliare la nostra capacità di intervento e in generale quella della cooperazione di abitanti, che può tornare a essere uno strumento centrale di risposta ai bisogni abitativi sociali.

DAR = CASA Società Cooperativa
via Barrili 21 - 20141 Milano
Telefono 028473331
Fax 0284733345
www.darcasa.org
e- mail: info@darcasa.org

Le città
non sono fatte
di abitazioni,
ma da abitanti.

DAR=CASA, grazie ad una progettazione attenta della sua comunicazione sui carta, evita sprechi // pella comunicazione ci consiglia "smarketing"

DAR=CASA Società Cooperativa | Via Barrili, 21 20141 Milano | web www.darcasa.org | e-mail info@darcasa.org | tel. 02.8473331 -fax 02.8473345