

**INFORMAZIONI**

**I vostri suggerimenti**

*...Segnalare tempestivamente con luogo, tipologia abitativa e prezzi le nuove realizzazioni edilizie....*

*... Appoggio l'idea delle informazioni attraverso la posta elettronica ....*

*.....Sono iscritta da così poco tempo che le mie risposte valgono poco, magari fra un annetto potrei anche dare risposte ben diverse, vediamo .... E buon proseguimento.....*

*... Comunicazioni più frequenti con i soci, anche tramite email o newsletter ....*

*... Non tutti sanno "destreggiarsi" nei termini tecnici di mutui tassi, interessi, cooperative, contratti. Spiegare con parole più semplici questi passaggi sarebbe molto gradito .....*

*... Maggiori comunicazioni via email .....*

*... Aumentare la velocità di risposta ai quesiti posti ....*

*.....Maggiore attenzione ad una progettazione di qualità. Maggiore coinvolgimento. Visite periodiche....*

*..... E' sembrato come se dopo il contratto la cooperativa non esistesse più, in realtà qualche problema si è verificato e soprattutto non mi è piaciuta la banca scelta e le condizioni non erano chiare. Cercate un'altra agenzia che non sia quella che avete usato. Per il resto la casa è ok, anche se l'esterno è rimasto incompleto.....*

*.... I costi per una casa del genere sono troppo alti. I soci hanno diritto di conoscere "fin dall'inizio" i reali costi, anche rispetto al terreno che erano stati indicati in modo approssimativo, non veritiero. Ciò è molto scorretto da parte di una cooperativa che si dice al servizio del socio.*

*.... Dovete essere tempestivi nel dare risposte, visto che ho dovuto richiamare migliaia di volte la vostra filiale per risolvere delle problematiche che si sono avute in casa e non solo . Interventi che finora non sono ancora totalmente risolti.....*

*.... Accelerare la risposta ai quesiti posta via mail (le risposte arrivano dopo troppo tempo o non arrivano). Più sicurezza del vostro personale sulle risposte alle domande da noi poste. Più chiarezza nelle informazioni relative a mutuo e rogito e assistenza in queste fasi così delicate.....*

## La nostra risposta

La richiesta di maggiori informazioni continua ad essere al primo posto. Segnala a nostro avviso l'ansia che noi tutti abbiamo a far fronte ad un mondo che diviene sempre più complesso e che facciamo fatica a tenere sotto controllo.

Prendiamo in considerazione questa volta un aspetto specifico sollevato da un socio (riquadro n. 10) che pur riferendosi ad una condizione atipica, in quanto gli interventi all'interno di aree Peep sono una realtà più unica che rara, dà modo di chiarire un metodo di lavoro.

Sostiene che "I soci hanno diritto di conoscere *"fin dall'inizio"* i reali costi, anche rispetto al terreno che erano stati indicati in modo approssimativo, non veritiero".

Condividiamo la posizione del socio in merito al diritto di conoscere i reali costi e per questo motivo la cooperativa elabora dei **piani finanziari** che prevedono il costo finale degli alloggi comprensivo di oneri finanziari di mutuo ed Iva, proiettato cioè alla data di ultimazione dei lavori per evitare, per quanto possibile, imprevisti. **Alcuni costi sono certi**, già sostenuti o definiti con contratti chiusi, altri sono da determinare secondo alcuni parametri rispetto ai quali è possibile fare **previsioni attendibili**. Altri ancora possono invece essere **incerti** ed avere **parametri di riferimento molto variabili**. Nel caso dell'intervento di cui si parla il Comune non aveva completato l'esproprio dell'area Peep ed il corrispettivo dell'area era soggetto all'eventuale conguaglio.

**La Convenzione sottoscritta con il Comune** prevedeva infatti: "Qualora il costo effettivo di acquisizione delle aree dovesse risultare diverso rispetto a quanto sopra indicato, il corrispettivo di cui sopra si intenderà automaticamente modificato in conseguenza del diverso costo sopportato a qualunque titolo dal Comune a

favore dei privati e le parti saranno tenute ad operare il dovuto conguaglio." Proseguiva indicando le modalità di pagamento. **L'importo del conguaglio non era prevedibile** se non con approssimazione; **non era nel potere della cooperativa conoscere quanto i giudici avrebbero stabilito con la loro sentenza.**

**I soci naturalmente erano stati informati** dell'esistenza del "salvo conguaglio" durante gli incontri in ufficio, nell'assemblea di prenotazione dove il Piano Finanziario è stato illustrato nel dettaglio, infine la circostanza era riportata nell'Atto di prenotazione sottoscritto dai soci.

Dopo la pubblicazione della Sentenza che ha determinato l'ammontare del conguaglio l'informazione della cooperativa ai soci è stata tempestiva. **E' vero che non si trattava di una buona notizia. Ma occorre distinguere tra ricevere (e per la cooperativa dare) una cattiva notizia e un comportamento "scorretto".** Essere "al servizio del socio" impone di rispettare i patti e gli impegni presi fuori dalla logica del lucro e con un'attenzione particolare ai valori della cooperazione: la socialità, la trasparenza, l'onestà, il rispetto per le persone e la mutualità. Quest'ultima, ci piace ricordare, "non è solo un modo di produrre e distribuire ricchezza più adeguato agli interessi dei partecipanti, ma una concezione dei rapporti umani" (punto 12 - I valori e i principi cooperativi - Bilancio sociale 2009 p. 4). **Non a senso unico.**