

VARIE

**I vostri suggerimenti**

.... Realizzare attraverso bonifico (risparmio)

.... Non sono molto "marketing" e broker - pertanto mi fido al 100% delle vostre scelte....

.... I tempi di attesa per la costruzione degli alloggi sono troppo lunghi. Spesso le progettazioni degli alloggi sono fatte con poco criterio. Esempio - bagni senza finestra o con finestre troppo piccole (vedi Badia a Settimo)....

... Secondo me sarebbe utile che Unica riuscisse ad effettuare gli allacciamenti con dei moduli prestampati e firmati dai proprietari degli appartamenti, prima della consegna....

.....Essere più aggiornati sugli incentivi varati dal governo e sui documenti necessari. Curare maggiormente l'estetica dei palazzi....

....Fuori tema: amministrare bene e con molta attenzione. Aumentare gli interessi.....

... Fare convenzioni con altre coop (es. unicoop) per poter versare più agevolmente...

.....Per il prelievo adottare il sistema della Unicoop (consegnare subito l'assegno).....

... Curare meglio la parte relativa ai mutui cioè adoperarsi per ottenere dalle banche prestatrici condizioni più vantaggiose possibili rispetto al mercato.....

.....Il paragrafo "E" mi interessa molto ma attenzione ai costi!!!! Materiali ecosostenibili devono diventare la "norma" e quindi i prezzi "devono" ridursi (attesa).....

.....Aumentare il rendimento....

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

.....Progettare appartamenti a misura di "giovane". 360.000 € per un appartamento in centro a Scandicci, in questo periodo, è una richiesta fuori mercato (attesa) .....

.....Inoltre si vede poca o punta accuratezza nei progetti. E' possibile avere una cucina appena si entra, senza finestra? Forse per sé il progettista l'avrebbe fatta meglio .....

.....Non sono contento delle informazioni relative al tasso di interesse del mutuo e ai rapporti con la banca in cui esso viene acceso, in merito alle quali le risposte e la competenza sono state pessime. Dare informazioni più chiare in merito al mutuo e ai rapporti che si avranno con la banca in cui è stato acceso, perché nelle riunioni quelle ricevute sono state molto scarse e contraddittorie rispetto ad altri incontri. Sarebbe meglio essere più chiari in questa fase importante e decisiva .....

....Più rapidità nel stipulare i rogiti e più accuratezza nella scelta della banca. Per noi la banca scelta non è stata nei consigli e nelle spiegazioni all'altezza del vostro lavoro svolto fino a adesso.

## La nostra risposta

I suggerimenti che riguardano il tema dei **Mutui** sono abbastanza frequenti. Si tratta di inviti a maggiori spiegazioni, a usare parole semplici, a ottenere condizioni più vantaggiose per i soci.

Si tratta di un argomento piuttosto complesso. Per comprenderlo sono necessarie competenze tecniche, finanziarie, giuridiche rispetto alle quali “non tutti sanno destreggiarsi” come afferma un socio che ci invita “a spiegare con parole semplici tutti questi passaggi”.

In questi ultimi due/tre anni abbiamo assistito alla trasformazione di una questione già di per sé complicata in una decisamente spinosa perché sono venute a sommarsi una serie di difficoltà del mondo finanziario.

La struttura tradizionale dei mutui sottoscritti dalle cooperative e accollati dai soci è radicalmente cambiata. In passato la cooperativa accendeva un mutuo sull'intero edificio, poi lo frazionava in quote alla fine dei lavori ed ogni socio si accollava la propria quota necessaria a completare il pagamento al momento dell'assegnazione in proprietà della casa senza nemmeno aver messo piede in banca.

Attualmente, anche nei casi in cui si mantenga la struttura dell'accollo, la cosa si svolge molto diversamente.

Dopo la crisi dei *subprime* di qualche anno fa le banche eseguono delle istruttorie personali con ogni socio affinché gli accolli siano liberatori e questo implica non soltanto delle difficoltà reali a corrispondere a parametri particolarmente rigidi - a volte ottenere un mutuo diventa un vero percorso ad ostacoli - ma anche lo spazio di intervento e di aiuto della cooperativa si riduce perché la trattativa avviene direttamente con le banche secondo loro procedure.

La crisi finanziaria internazionale ha determinato inoltre notevolissimi e rapidissimi

cambiamenti nelle strutture delle banche, con fusioni molteplici creando problemi organizzativi a non finire: cambiamenti di procedure, cambiamento di referenti, che comportano una incertezza diffusa e la necessità a volte di ricominciare le istruttorie da capo.

La chiarezza è doverosa, molto si può fare (magari sdrammatizzando alcuni termini: ammortamento, preammortamento, ipoteca, spread, Euribor, Irs, etc.) e la cooperativa in effetti fa. Le questioni relative ai mutui vengono illustrate e discusse puntualmente in assemblee specifiche, i referenti, gli addetti e il direttore finanziario sono a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Resta che, purtroppo, non possiamo rendere del tutto semplice ciò che oggettivamente semplice non è.