

ALLEGATO 1 – Protocollo per la prevenzione delle emergenze abitative conseguenti agli ordini di liberazione di immobili pignorati

Tribunale di Milano (sezione esecuzioni)

Ordine degli Avvocati di Milano

Ordine degli Assistenti Sociali della Lombardia

Consiglio Notarile di Milano,

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano

Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo sviluppo sociale (per i Comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago)

Piano di Zona Ambito Territoriale Distretto Sociale 5 – Melzo (per i Comuni di Cassano d'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Vignate e Truccazzano)

Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Corsichese (per i Comuni di Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago e Trezzano)

SER.CO.P. a.s.c. per l'Ambito territoriale Rhodense (Comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago)

premessi che:

- nel corso delle procedure esecutive immobiliari viene emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato, al più tardi al momento del trasferimento dell'immobile e comunque l'ingiunzione di rilasciare l'immobile è contenuta nel decreto di trasferimento dell'immobile pignorato;

consapevoli che:

- il rilascio forzoso dell'immobile, quando è la residenza di un nucleo familiare, comporta un problema sociale di difficile soluzione nell'attuale situazione di emergenza abitativa, soprattutto per i nuclei familiari con particolari fragilità;

- il rilascio degli immobili pignorati e posti in vendita è condizione necessaria per evitare la svendita degli immobili e venderli, viceversa, a condizioni competitive con il mercato immobiliare comune, per ricavarne il prezzo maggiore possibile, nell'interesse dei creditori, e, al contempo, degli stessi esecutati: è noto infatti che ad ogni tentativo di vendita dell'immobile i costi e le spese di procedura aumentano, mentre il prezzo diminuisce (dimezzando il suo valore nell'arco di 3 tentativi di vendita);

- oltre che degli esecutati interessati, è interesse di tutti i soggetti istituzionalmente coinvolti (organi della procedura esecutiva, forze dell'ordine e servizi sociali) che la liberazione dell'immobile avvenga spontaneamente o, comunque, con le minori criticità e i minori disagi possibili per tutti i soggetti coinvolti, anche solo a livello professionale;

- la collaborazione tra le istituzioni a vario titolo coinvolte in questo processo può facilitare il perseguimento di questo obiettivo, agevolando nel contempo l'azione di ciascuna;

hanno istituito un tavolo tecnico per individuare linee d'azione comuni al fine di rendere più fluida e socialmente sostenibile l'esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati.

In questo ambito hanno individuato alcune **prime linee d'azione concrete:**

1. la conoscenza reciproca tra i vari soggetti coinvolti: l'approfondimento delle rispettive competenze, dei rispettivi obiettivi e delle rispettive modalità e possibilità di azione è condizione necessaria per trovare forme di coordinamento nell'interesse di tutte le istituzioni coinvolte.

2. la costruzione di un canale di comunicazione tra custodi e servizi sociali sul territorio, che consente ai primi di orientare gli esecutati nel contatto con i servizi, anche dando indicazioni concrete sulle modalità di accesso ai servizi stessi, con l'obiettivo di facilitare la conoscenza da parte degli esecutati delle eventuali misure previste dalle diverse amministrazioni a sostegno delle situazioni di difficoltà socioeconomica e attuare così, ove possibile, l'impatto della liberazione.

3. l'informazione periodica agli uffici di piano del numero di ordini di liberazione emessi, che è loro utile nella programmazione delle proprie politiche abitative, avendo i responsabili necessità di avere dati aggiornati e precisi sul fenomeno.

4. la corretta ed effettiva informazione a tutti i potenziali interessati dell'esistenza e delle modalità di ricorso a procedure di sovraindebitamento: la possibilità, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, di fare ricorso a procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento e di liquidazione del patrimonio, può a certe condizioni, consentire ai debitori che perdono l'abitazione di liberarsi degli eventuali debiti residui qualora il ricavato della vendita non sia sufficiente a coprirli tutti. Altrimenti la permanenza di debiti residui dopo la vendita dell'immobile potrebbe portare a ulteriori pignoramenti dei redditi di chi già ha perso la propria abitazione.

Pertanto, nell'attuazione di queste linee d'azione **tutti i soggetti firmatari si impegnano**:

- a promuovere la reciproca conoscenza non solo a livello di coordinamento, ma anche a livello operativo, coinvolgendosi reciprocamente nella formazione di ciascuna categoria di professionisti (custodi, assistenti sociali, forze dell'ordine) e operatori delle altre istituzioni, onde favorire lo scambio delle rispettive competenze e un approccio multidisciplinare alle rispettive attività;

- a individuare i referenti di ogni istituzione per il presente protocollo e ad aggiornare tempestivamente queste indicazioni in caso di variazioni nei responsabili o nei loro riferimenti;

- ad approfondire il dialogo iniziato:

- 1) coinvolgendo eventuali nuovi partecipanti al tavolo, qualora se ne rendesse opportuno l'intervento,
- 2) aggiornando via via gli altri interlocutori sulle rispettive attività,
- 3) riunendosi a cadenza almeno trimestrale, quanto meno nella persona dei referenti di cui al punto precedente;
- 4) monitorando periodicamente l'efficacia del presente protocollo nell'ambito degli incontri di cui al punto precedente.

In particolare:

premessa gli impegni comuni ora delineati, i sottoscrittori del protocollo si assumono anche gli impegni che per ciascuno si vanno ad individuare:

1) Il TRIBUNALE DI MILANO si impegna a:

- partecipare attivamente alla formazione professionale dei custodi giudiziari in relazione ai temi oggetto del presente protocollo;

- dare indicazioni ai propri custodi perché già all'atto del primo accesso all'immobile pignorato (momento che precede di almeno un anno l'effettivo sgombero) provvedano a individuare, anche grazie a una scheda predisposta dall'Ordine degli assistenti sociali della Lombardia, i nuclei familiari particolarmente fragili, della

cui presenza e condizioni informeranno i servizi sociali competenti. A loro volta i servizi sociali risponderanno ai custodi inviando una scheda informativa con i propri recapiti e orari, che i custodi faranno avere agli esecutati onde facilitarne e promuoverne l'accesso autonomo ai servizi sociali;

- fornire a richiesta degli uffici di piano interessati il dato aggregato del numero di ordini di liberazione emessi in un dato arco temporale, onde consentire una più efficiente programmazione delle esigenze abitative;
- predisporre degli strumenti informativi per gli esecutati in più lingue e pubblicarli sul proprio sito istituzionale.

2) l'Ordine degli Avvocati di Milano e l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano si impegnano a:

- pubblicare in una sezione dedicata alle procedure esecutive dei propri rispettivi siti istituzionali una griglia con l'indicazione, **per ogni Comune o ente capofila del piano sociale di zona partecipante**, del recapito dei servizi sociali di competenza, con indicazione dei contatti che i custodi possono utilizzare per le comunicazioni di cui al punto 1).

3) I Comuni e gli enti capofila del piano sociale di zona partecipanti si impegnano a:

- comunicare ai referenti del sito di cui al punto 2) ogni aggiornamento dei loro recapiti, curando l'aggiornamento della griglia pubblicata onde facilitare le comunicazioni con i custodi;
- far sì che i servizi sociali competenti diano riscontro alle comunicazioni dei custodi inviando loro, alla ricezione della comunicazione di cui al punto 1), una scheda informativa con i propri recapiti e orari;

- coinvolgere nell'attuazione del presente protocollo, promuovendone le finalità, gli enti collegati: i Comuni partecipanti coinvolgeranno i rispettivi uffici di piano, gli enti capofila del piano sociale di zona partecipanti coinvolgeranno i Comuni di competenza.

4) L'ORDINE DEGLI ASSISTENTI SOCIALI si impegna a:

- promuovere e sostenere la formazione professionale degli assistenti sociali in relazione ai temi oggetto del presente protocollo;
- creare e aggiornare nel sito istituzionale dell'Ordine regionale una sezione dedicata che raccolga tutte le informazioni e i documenti relativi alla tematica oggetto del presente protocollo, con particolare riferimento alle funzioni e alla responsabilità professionale;
- monitorare l'applicazione e l'efficacia della scheda per la rilevazione di indicatori di vulnerabilità.

Il presente protocollo avrà validità **fino al 31 maggio 2023** e si intenderà rinnovato per il successivo biennio in assenza di comunicazioni contrarie.

Firmatari del Protocollo:

DENOMINAZIONE	FIRME
---------------	-------

TRIBUNALE DI MILANO	dott. Roberto Bichi
Sezione	dott.ssa Marianna Galioto
Ordine degli Assistenti Sociali della Lombardia	dott.ssa Manuela Zaltieri
Ordine degli Avvocati di Milano	avv. Vinicio Nardo
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano	dott.ssa Marcella Caradonna
Consiglio Notarile di Milano	
Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo sviluppo sociale	
Piano di Zona Ambito Territoriale Distretto Sociale 5 – Melzo	Sindaco di Melzo Antonio Fusè
Assemblea dei Sindaci dell’Ambito Corsichese	Presidente Leda Bertolini
SER.CO.P. a.s.c.	Il Legale Rappresentante Primo Mauri

Referenti per il progetto

DENOMINAZIONE	RIFERIMENTI
Tribunale di Milano terza sezione civile	Marianna Galioto Gabriella Mennuni Caterina Trentini caterina.trentini@giustizia.it
Ordine degli Assistenti Sociali della Lombardia	Tiziana Caseri info.segreteria@ordineaslombardia.it tizianacaseri@gmail.com
Ordine degli Avvocati di Milano	Maddalena Arlenghi arlenghi@arlenghiagostiniavvocati.it
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano	Patrizia Ottino patriziaottino@hotmail.it
Consiglio Notarile di Milano	Monica Ray mray@notaioray.it
Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo sviluppo sociale per i Comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago	Elena Meroni Aurora Cortazzo abitare@comuni-insieme.it
Piano di Zona Ambito Territoriale Distretto Sociale 5 – Melzo (per i Comuni di Cassano d’Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Vignate e Truccazzano)	Lorena Trabattoni ltrabattoni@comune.melzo.mi.it snava@comune.melzo.mi.it
Assemblea dei Sindaci dell’Ambito Corsichese (per i Comuni di Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago e Trezzano)	Leda Bertolini Leda.bertolini@comune.cesano-boscone.mi.it pianodizona@comune.cesano-boscone.mi.it
SER.CO.P. a.s.c. per l’Ambito territoriale Rhodense (Comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago)	Miriam Martello miriam.martello@sercop.it Federica Rivolta federica.rivolta@sercop.it