

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 sul Naviglio)
Ambito Rhodense - SER.CO.P. a.s.c. (per i Comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago)
Ambito Distrettuale Visconteo Sud Milano (per i Comuni di Basiglio, Opera, Pieve Emanuele e Rozzano)
Piano di Zona Ambito Territoriale Distretto Sociale 3 – Pioltello (per i Comuni di Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone)

PROTOCOLLO PER L’ESECUZIONE DEGLI ORDINI DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

premesse 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:

premessi 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, ferma ogni autonoma valutazione nell'esercizio dell'attività giurisdizionale:

- partecipa attivamente alla formazione professionale dei custodi giudiziari in relazione ai temi oggetto del presente protocollo;
- dà 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;
- fornisce 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;
- predispone degli strumenti informativi per gli esecutati in più lingue da pubblicare sul proprio sito istituzionale.

2) l'Ordine degli Avvocati di Milano, il Consiglio Notarile 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 e 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.

Alcun onere di spesa o finanziaria può derivare a carico del Tribunale o dell'Amministrazione della giustizia per l'attuazione del protocollo, neppure in sede di rivalsa.

Il presente protocollo avrà validità fino al **29 settembre 2022** e si intenderà rinnovato annualmente in assenza di comunicazioni contrarie.