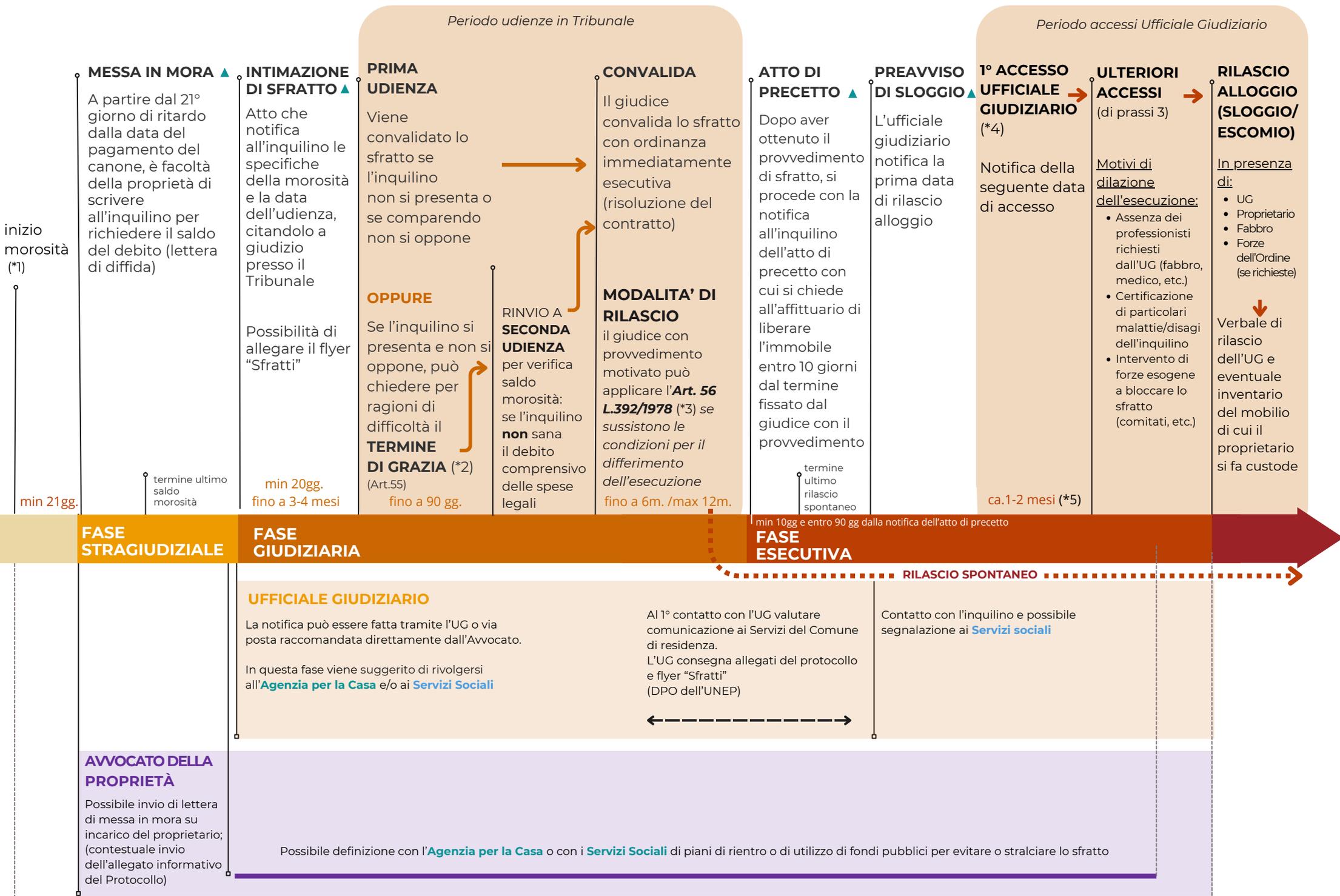


SFRATTO PER MOROSITÀ: iter e attori coinvolti

a cura del Tavolo interambito per le politiche abitative di Città Metropolitana Milano - Aprile 2025



AGENZIA PER LA CASA / SERVIZI DEL COMUNE DI RESIDENZA

Misure di sostegno alla locazione (es. Misura Unica, Perlaffitto, Morosità incolpevole ...)

Strumenti non presenti in tutti i territori e, ove presenti, in via di depotenziamento

Canone concordato

Strumento regolato dalla L. 431/98 la cui applicazione dipende da accordi locali in fase di revisione in molti territori

MEDIAZIONE

- con la proprietà
- con l'**Avvocato** (ove presente)

per rientrare della morosità, valutando anche il passaggio al canone concordato

SOSTEGNO AGLI INQUILINI ALLE UDIENZE

Dialogo con i **Servizi Sociali** per comprendere se vi sono:

- i requisiti per predisporre un progetto di intervento (vedi Fase preliminare Assistente sociale)
- le condizioni per l'applicazione dell'Art. 56

VALUTAZIONE E SUPPORTO

Interazione con **Avvocato**, proprietà e **Servizi Sociali** per valutare lo stralcio dello sfratto.

Qualora questo non fosse possibile e non fosse predisposto un progetto di intervento da parte dei Servizi Sociali, l'Agenzia per la Casa offre supporto all'inquilino nella ricerca di un nuovo alloggio a canone concordato e nella segnalazione bandi per soluzioni abitative a costo calmierato.

Fase preliminare

Fase dell'esecuzione

Fase dell'emergenza

ASSISTENTE SOCIALE

Obiettivi:

- promuovere un raccordo funzionale con soggetti che interagiscono con l'evento sfratto
- fornire supporto informativo in merito alle risorse che si possono attivare
- valutare l'eventuale presenza di grave fragilità sociale; se presente predisporre un progetto d'intervento
- valutare i requisiti per i Servizi Abitativi ai sensi della L.16/2016, se presenti, come SAT e SAP o per eventuali progetti di housing

Secondo il c.d. *Protocollo d'intesa per il miglior raccordo operativo finalizzato alla tutela delle fragilità in fase di escomio*, i Servizi Sociali non sono tenuti ad essere presenti in loco il giorno dello sfratto

Attivazione di interventi temporanei di sostegno abitativo subordinata alla presenza di specifiche condizioni

LEGENDA

▲ Atto di cui va provata la ricezione, ad esempio tramite raccomandata; qualora non andasse a buon fine la consegna dell'atto, questo viene depositato in Comune (presso la Casa Comunale); la notifica viene perfezionata o attraverso la notifica stessa o con la giacenza.

*NOTE:

(1) E' necessaria la presenza del titolo di occupazione valida dell'alloggio: contratto scritto e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate

(2) L'Art. 55 della Legge n. 392/1978 rispetto al termine di grazia distingue due ipotesi:

a) il termine viene concesso se il pagamento non avviene in udienza e in caso di comprovate difficoltà del conduttore e non può essere superiore a 90 giorni;

b) se l'inadempienza non si è protratta per oltre due mesi ed è "conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi comprovate condizioni di difficoltà" il termine può essere fino a 120 giorni

Richiedendo il termine di grazia, l'inquilino si impegna a saldare il debito entro la data fissata dal Giudice; qualora non riuscisse a saldare il debito, lo sfratto viene convalidato.

(3) L.392/1978 Art. 56: (Modalità per il rilascio) *Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi sei ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data del provvedimento. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.*

(4) Il numero di accessi dell'Ufficiale Giudiziario (U.G.) è variabile: solitamente sono previsti 3 accessi, ma possono esserne effettuati un numero maggiore o inferiore.

Se richiesta, durante gli accessi può essere presente la Forza Pubblica; generalmente nel momento in cui questa è presente lo sfratto viene eseguito, ma la decisione ultima in merito all'esecuzione è in capo all'U.G..

(5) Le tempistiche di uscita dell'Ufficiale Giudiziario tra un accesso e l'altro sono variabili a seconda delle sue disponibilità e delle sollecitazioni del proprietario.