

IL PROTOCOLLO TRIBUNALE DI MILANO PER L'ESECUZIONE DEGLI ORDINI DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LUCA SALATI

E' stato pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Milano¹, il "PROTOCOLLO PER L'ESECUZIONE DEGLI ORDINI DI LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI" redatto dai Giudici della III Sezione Civile del Tribunale ambrosiano in collaborazione con i molteplici soggetti istituzionali coinvolti nella delicata fase della liberazione dell'immobile subastato allorquando sia "*residenza di un nucleo familiare*".

Gli autori del protocollo hanno sottolineato la delicatezza della fase del rilascio forzoso riconoscendo l'implicito "*problema sociale*" per chi lo subisce, in particolare per quei nuclei familiari affetti da particolari fragilità, rimarcando al contempo la necessità di liberare per non svendere l'immobile subastato e anzi ricavarne il prezzo maggiore possibile nell'interesse dei creditori e dello stesso debitore.

Auspiciando la liberazione spontanea - ipotesi che nella esperienza quotidiana vissuta dai custodi giudiziari si verifica di rado - l'intento dichiarato dagli autori del suddetto protocollo è far sì che le istituzioni coinvolte collaborino per facilitare il raggiungimento di tale obiettivo.

Per fare ciò i Giudici dell'esecuzione, gli ordini professionali degli avvocati e commercialisti di Milano nonché degli assistenti sociali della Lombardia, il Consiglio Notarile di Milano e tutti gli enti e le associazioni territoriali della provincia di Milano coinvolti, hanno individuato le seguenti "prime linee d'azione concrete":

- la conoscenza reciproca tra i vari soggetti coinvolti;
- la costruzione di un canale di comunicazione tra custodi e servizi sociali sul territorio;
- l'informazione periodica agli uffici di piano del numero di ordini di liberazione emessi;
- la corretta ed effettiva informazione a tutti i potenziali interessati dell'esistenza e delle modalità di ricorso alle procedure di sovraindebitamento.

¹ (<https://www.ordineavvocatimilano.it/it/esecuzioni-commissione-procedure-concorsuali-e-procedure-esecutive/p328>)

L'impegno assunto è finalizzato all'interazione dei soggetti coinvolti dal punto di vista operativo, all'individuazione dei referenti per ogni istituzione coinvolta nonché all'aggiornamento trimestrale dei lavori.

Col suddetto documento, fermo restando il principio di autonomia nello svolgimento dell'attività giudiziaria, il Tribunale di Milano si è impegnato a:

- partecipare alla formazione dei custodi giudiziari in tema di liberazione degli immobili pignorati (come da più anni fanno molti giudici dell'esecuzione in occasione dei convegni organizzati dalla Commissione Esecuzioni dell'O.d.A.);
- incrementare l'interazione tra debitori e assistenti sociali grazie all'intervento del proprio ausiliario;
- fornire il dato aggregato del numero di ordini di liberazione emessi.

Gli ordini professionali coinvolti e il consiglio dei Notai si sono impegnati a pubblicare i contatti dei singoli comuni sul territorio a cui i custodi possono rivolgersi per le comunicazioni e dal canto loro i comuni e gli enti capofila si sono impegnati a rendere noti i propri recapiti per facilitare le comunicazioni coi custodi e far sì che i servizi sociali competenti diano riscontro alle comunicazioni dei custodi, nonché a coinvolgere gli enti collegati per il raggiungimento delle finalità espresse dal suddetto Protocollo. L'ordine degli assistenti sociali si è impegnato a promuovere e sostenere la formazione professionale degli assistenti sociali in relazione ai temi oggetto del ridetto protocollo e a creare e aggiornare il proprio sito istituzionale in relazione tutte le informazioni e i documenti relativi alla tematica oggetto del protocollo.

Il documento, che riporta in calce i nomi dei referenti di ogni istituzione coinvolta, gli indirizzi email di enti e associazioni del territorio della provincia milanese, termina con l'indicazione che il protocollo avrà validità fino al 29 settembre 2022 e si intenderà rinnovato annualmente in assenza di comunicazioni contrarie.

L'iniziativa del Tribunale di Milano e di tutti i soggetti coinvolti è di notevole aiuto ai custodi giudiziari, che così potranno avere maggior dialogo con le istituzioni per il compimento delle operazioni di rilascio, ma si ritiene possa avere un impatto benefico in particolar modo per il debitore esecutato e il proprio nucleo familiare in una così delicata fase della propria esistenza.

L'interazione e il proficuo scambio di informazioni tra tutti i soggetti coinvolti e seduti al tavolo tecnico all'uopo istituito, rappresenta la migliore risposta delle istituzioni ad un problema "*sociale di difficile soluzione*".

Segue il Protocollo

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.

Milano, 29 settembre 2021

Tribunale ordinario di Milano

Il Presidente
Roberto Bichi

La Presidente della Sezione III civile
Marianna Galioto

Ordine degli Avvocati di Milano

Il Presidente
Vinicio Nardo

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano

La Presidente
Marcella Caradonna

Consiglio Notarile di Milano

Il Presidente
Carlo Munafò

Ordine degli Assistenti Sociali della Lombardia

La Presidente
Manuela Zaltieri

Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo sviluppo sociale

L'Amministratore Unico e Rappresentate Legale
Luigi Boffi

**Piano di Zona Ambito Territoriale
Distretto Sociale 5 – Melzo**

Il Sindaco di Melzo
Antonio Fusè

Assemblea dei Sindaci dell’Ambito Corsichese

Il Presidente
Alfredo Simone Negri

Ambito Rhodense - SER.CO.P. a.s.c.

Il Legale rappresentante
Primo Mauri

Ambito Distrettuale Visconteo Sud Milano

Il Dirigente Politiche Sociali ed Educative e Piano di Zona
Ente Capofila – Comune di Rozzano
Marco Papa

Piano di Zona Ambito Territoriale Distretto Sociale 3 – Pioltello

L’Assessore ai Servizi Sociali del Comune di Pioltello
Antonella Busetto
