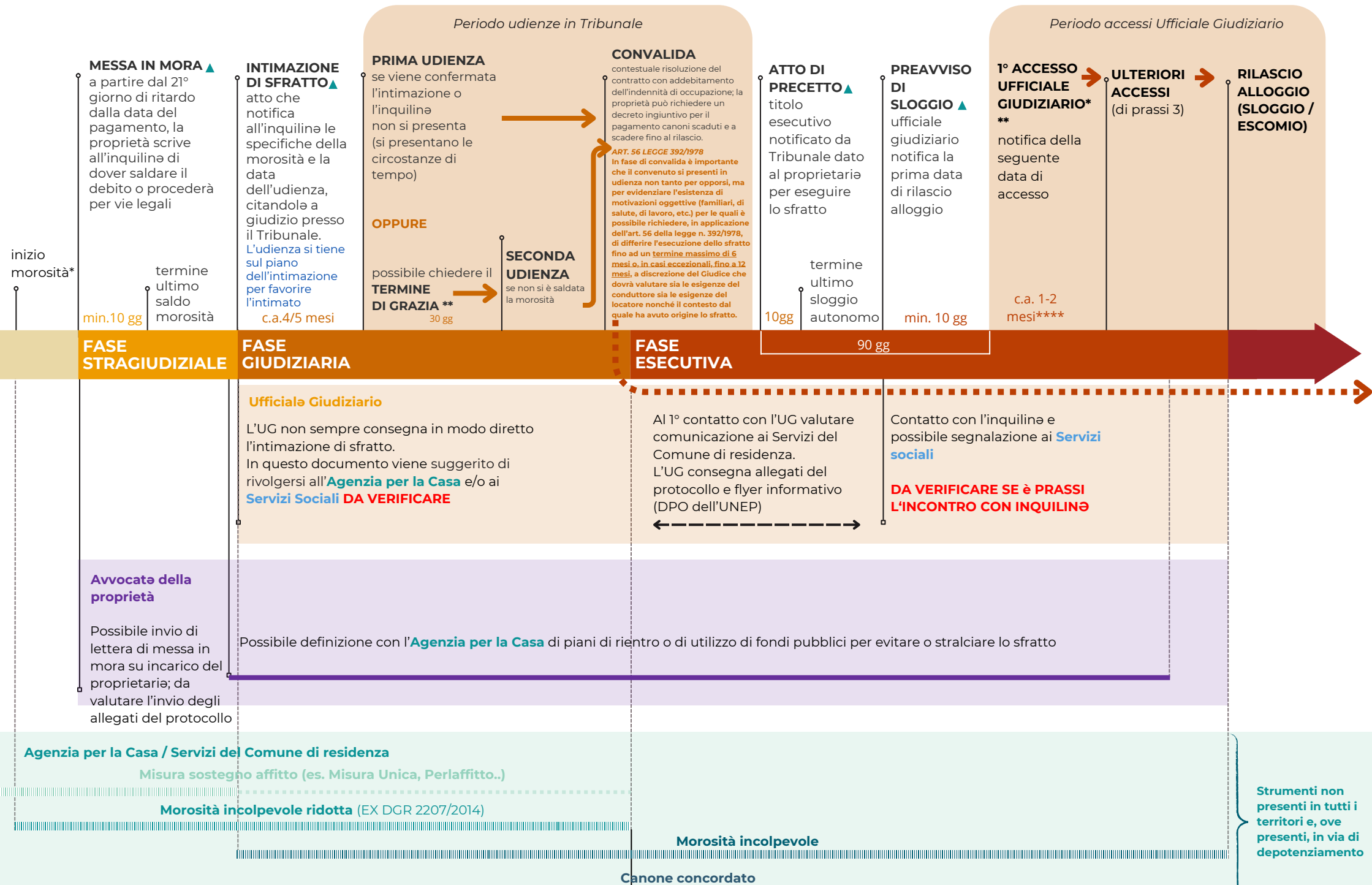


# Sfratto per morosità: iter e attori coinvolti



Mediazione con la proprietà e, dove presente, con l'**avvocato** per rientrare della morosità, valutando anche passaggio a 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)

Analisi morosità incolpevole (MI) o morosità incolpevole ridotta ed eventuale presentazione della domanda

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

Qualora questo non fosse possibile (nemmeno adoperando il contributo di morosità incolpevole) e non fosse presiposto un progetto di intervento da parte dei Servizi Sociali, supporto all'inquilino nella ricerca di un nuovo alloggio a canone concordato\_e segnalazione bandi per soluzioni abitative a costo calmierato.

## Assistente Sociale

### Fase preliminare

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

### Fase dell'esecuzione

Secondo c.d. Protocollo Escomi, che ha superato le Linee guida del 2015, i Servizi Sociali non possono essere fisicamente presenti in loco il giorno dello sfratto

### Fase dell'emergenza

Attivazione di interventi temporanei di sostegno abitativo subordinata alla presenza di specifiche condizioni]\*\*\*\*\*

Fonte: Linee guida per la gestione dell'emergenza sfratti: il ruolo del Servizio Sociale Professionale, elaborate dall'Ordine degli Assistenti Sociali nel 2015

## LEGENDA

▲ documento di cui va provata la ricezione, ad esempio tramite raccomandata; qualora non andasse a buon fine la consegna del documento, questo viene depositato in Comune

## NOTE

\* è necessaria la presenza titolo di occupazione regolare dell'alloggio

\*\* 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 è di 120 giorni

Richiedendo la grazia, l'inquilino si impegna a saldare il debito entro il termine definito dal Giudice; qualora non riuscisse a saldarlo, il procedimento giudiziario proseguirà.

Se il conduttore moroso si oppone alla convalida non può giovare del termine di grazia; se si oppone, sarà necessario introdurre la mediazione obbligatoria (onere del locatore, tranne che nel caso in cui il conduttore rilevi motivi diversi da quelli indicati nella convalida di sfratto).

\*\*\* 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..

\*\*\*\* 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.

\*\*\*\*\* con l'espressione "specifiche condizioni" le *Linee guida per la gestione dell'emergenza sfratti: il ruolo del Servizio Sociale Professionale*, elaborate dall'Ordine degli Assistenti Sociali nel 2015, intendono: presenza di fragilità sociale; assenza di situazioni di pregiudizio o abbandono per i minori e per le persone fragili; assenza di mezzi/risorse; assenza di una rete familiare adeguata e disponibile all'accoglienza