



MANUALE DI AUTODIFESA DAGLI SFRATTI



www.abitarenellacrisi.org

ABITARE NELLA CRISI

MANUALE DI AUTODIFESA DAGLI SFRATTI

1	Introduzione	4
2	Lamorosità	5
3	La finita locazione	6
	3.1 Canone libero	
	3.2 Canone concordato	
	3.3 Uso transitorio	
4	L'occupazione abusiva	7
5	Lo sfratto per morosità	8
	5.1 La lettera della proprietà	
	5.2 Intimazione di sfratto per morosità	
	5.3 L'udienza di convalida davanti al Giudice	
	5.4 L'udienza di verifica di convalida davanti al Giudice	
	5.5 L'atto di precetto	
	5.6 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto	
	5.7 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario	
	5.8 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario	
	5.9 L'esecuzione dello sfratto	
	5.10 Lo sfratto per morosità in breve	
6	Lo sfratto per morosità in assenza di contratto	12
7	Lo sfratto per finita locazione	13
	7.1 La lettera della proprietà	
	7.2 Intimazione di sfratto per finita locazione	
	7.3 L'udienza di convalida davanti al Giudice	
	7.4 L'atto di precetto	
	7.5 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto	

	7.6 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario	
	7.7 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario	
	7.8 L'esecuzione dello sfratto	
	7.9 Lo sfratto per finita locazione in breve	

8	Lo sfratto per occupazione abusiva di casa popolare	18
	8.1 La lettera della proprietà	
	8.2 L'atto di precetto	
	8.3 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto	
	8.4 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario	
	8.5 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario	
	8.6 L'esecuzione dello sfratto	
	8.7 Lo sfratto per occupazione abusiva di casa popolare in breve	
9	Primi consigli utili	20
10	Conclusioni	21
11	Contatti	22





1 INTRODUZIONE

Basta lacrime, basta brutti pensieri. **Sono centinaia di migliaia le persone in Italia che convivono loro malgrado con il problema degli sfratti.** Questo opuscolo vuole fornire a tutti gli strumenti di conoscenza necessari per affrontare lo sfratto. Questo opuscolo è un invito a non subire passivamente gli sfratti. Questo opuscolo è un invito a lottare insieme per i propri diritti e quelli dei propri figli. Insieme è possibile fare quello che da soli non è neppure possibile immaginare. Non sei tu che devi avere paura di chi ti vuole sfrattare, è chi ti vuole sfrattare che deve avere paura di te se ti organizzi con tanti altri come te...



2 LA MOROSITÀ

In base alla legge italiana viene considerato "moroso" l'inquilino che non abbia pagato anche una sola rata del canone di affitto con un ritardo di 20 giorni rispetto alla scadenza contrattualmente prevista o quando, decorsi infruttuosamente 60 giorni da una formale richiesta del locatore corredata di tutti i documenti necessari a comprovarla, non abbia corrisposto quanto dovuto per oneri accessori pari nel loro ammontare complessivo ad almeno due rate di canone.

Davanti a questa situazione il proprietario di casa può avviare la procedura di sfratto.

3 LA FINITA LOCAZIONE

La finita locazione è lo scadere del valore legale del contratto di affitto. In base alla legge italiana esistono 3 tipologie di contratto di locazione.

3.1 Canone libero

La durata minima di questo tipo di contratto è fissata per legge: 4 anni + 4 anni. Dopo i primi 4 anni il rinnovo è tacito, a meno che il proprietario non comunichi la disdetta 6 mesi prima della scadenza del contratto. La disdetta è consentita solo in alcuni casi tassativamente individuati dalla legge, come ad esempio la destinazione dell'abitazione a uso proprio del proprietario, la ricostruzione dell'edificio, l'intenzione di vendere l'immobile. Dopo gli 8 anni se le parti continuano ad eseguire il contratto senza sollevare alcunché, si ha un rinnovo tacito per un altro periodo di 4 anni, a sua volta rinnovabile; se una delle parti ha interesse a rinnovare il contratto, ma a condizioni diverse, deve comunicare la proposta di rinnovo all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto.

3.2 Canone concordato

Il contratto a canone concordato può essere stipulato solo nei Comuni ad alta densità abitativa e ha la durata di 3 anni. Al termine dei 3 anni le parti possono stipulare di comune accordo un nuovo contratto. In caso di mancata stipula di un nuovo contratto, il precedente si intenderà prorogato per legge per altri 2 anni, sempre che il proprietario, per esigenze personali, non abbia provveduto ad inviare tempestivamente all'inquilino la disdetta entro il termine di 6 mesi prima della scadenza triennale. Dopo i due anni di proroga dell'originario contratto se il proprietario non intende proseguire nella locazione deve inviare almeno 6 mesi prima della scadenza una comunicazione, tramite lettera raccomandata, di formale disdetta all'inquilino. Qualora non sia stata inoltrata la disdetta, né dato impulso a qualsiasi altra procedura, in assenza di comunicazioni formali tra le parti, il contratto si intenderà rinnovato automaticamente alle medesime condizioni precedenti per un nuovo biennio.

3.3 Uso transitorio

E' un contratto per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza transitoria ben individuata non turistica che può variare da 1 a 18 mesi. Se l'inquilino intende prolungare il contratto, prima della scadenza deve comunicare al proprietario con raccomandata il perdurare dell'esigenza transitoria. Se le esigenze di transitorietà sono state poste dal proprietario è necessario che quest'ultimo le confermi prima della scadenza, con apposita comunicazione all'inquilino: in caso contrario, se l'inquilino rimane nel godimento dell'immobile, il contratto diventa soggetto alla disciplina ordinaria, con durata di 4 anni+4 anni. Questa tipologia di contratto è utilizzabile anche per esigenze abitative di studenti universitari fuori sede. In questo caso la durata del contratto è variabile dai 6 ai 36 mesi. Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che l'inquilino non comunichi al proprietario la disdetta almeno 3 mesi prima della data di scadenza.



Con il termine occupazione abusiva si intende la presa in possesso di una casa che appartiene ad un altro soggetto, pubblico o privato. E' un reato previsto dall'articolo 633 del codice penale ed è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a due anni o con la multa da 103 euro a 1032 euro. Le pene si applicano congiuntamente, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso da più di cinque persone, di cui una almeno palesemente armata, ovvero da più di dieci persone, anche senza armi. Diverse sentenze della Corte di Cassazione hanno assolto l'occupante abusivo per aver agito in stato di necessità che può consistere oltre che in lesioni della vita o dell'integrità fisica, nella compromissione di un diritto fondamentale della persona come il diritto di abitazione, sempre che ricorrano, per tutto il tempo dell'illecita occupazione, gli altri elementi costitutivi, e cioè l'assoluta necessità della condotta e l'inevitabilità del pericolo.

5 LO SFRATTO PER MOROSITÀ



Quando l'inquilino si trova nella condizione di essere moroso (vedi punto 2) il proprietario può avviare la procedura di sfratto. Sia che trattasi di sfratto da abitazione privata che di sfratto da casa popolare la procedura è la stessa.

5.1 La lettera della proprietà

Il proprietario invia direttamente o tramite avvocato una lettera all'inquilino in cui si intima il pagamento della morosità pregressa.

5.2 Intimazione di sfratto per morosità

L'inquilino riceve una lettera raccomandata (normalmente di colore verde) che contiene la convocazione in Tribunale per l'udienza davanti al Giudice. E' molto importante andare a ritirare la raccomandata se non si è presenti in casa al momento della tentata consegna ed è ancora più importante presentarsi in orario all'udienza davanti al Giudice.

5.3 L'udienza di convalida davanti al Giudice

Durante l'udienza l'inquilino deve spiegare al Giudice i problemi economici per cui non è riuscito a pagare, deve dichiarare di essere disposto a pagare gli affitti arretrati, quindi deve chiedere al Giudice di concedere il "termine di grazia"; in questo modo può essere concesso un tempo, al massimo 90 giorni, per sanare la morosità e viene fissata una nuova udienza di convalida dello sfratto detta di verifica.

5.4 L'udienza di verifica di convalida davanti al Giudice

In questa udienza, se l'inquilino non è riuscito a pagare interamente la morosità, deve richiedere al giudice di poter usufruire del "maggior termine di rilascio". Da parte sua il Giudice convaliderà lo sfratto e fisserà una data a distanza almeno di un mese dall'udienza per il rilascio dell'immobile. Quel giorno nessuno sfratto verrà ancora eseguito.

5.5 L'atto di precetto

L'inquilino riceve tramite lettera raccomandata una lettera da parte dell'avvocato del proprietario intitolata "atto di precetto" in cui viene ordinato di lasciare libera la casa entro dieci giorni. Trascorso questo termine nessuno sfratto verrà ancora eseguito.

5.6 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto

L'ufficiale giudiziario invia all'inquilino una lettera raccomandata o passa direttamente a notificarla presso l'abitazione in cui è scritto il giorno e l'ora in cui si presenterà per eseguire materialmente lo sfratto, liberare la casa e sostituire la serratura della porta d'ingresso.

5.7 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario

Il giorno definito per l'esecuzione dello sfratto, l'ufficiale giudiziario si presenterà a casa dell'inquilino accompagnato dal proprietario e/o dal suo avvocato e da un fabbro incaricato di cambiare la serratura della porta d'ingresso di casa. Tranne in rarissimi casi l'Ufficiale Giudiziario al primo tentativo di sfratto non è accompagnato da Polizia e Carabinieri, pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio concederà una proroga e fisserà una nuova giornata in cui eseguire lo sfratto.

5.8 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario

Dopo la prima proroga anche nei successivi tentativi di esecuzione dello sfratto da parte dell'Ufficiale Giudiziario non è detto che vi sia la presenza di Polizia e Carabinieri e pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio l'inquilino può ricevere ulteriori proroghe e pertanto verranno fissate nuove giornate in cui eseguire lo sfratto.

5.10 LA PROCEDURA DI SFRATTO PER MOROSITÀ IN BREVE

1 LA LETTERA DELLA PROPRIETÀ



Il **PROPRIETARIO** invia una **LETTERA** in cui richiede il pagamento della morosità all'inquilino

2 INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ



L'inquilino riceve una **RACCOMANDATA** (di colore verde) che contiene la **CONVOCAZIONE IN TRIBUNALE**

! ATTENZIONE!

È importante **andare a ritirare la raccomandata** se non si è in casa al momento della consegna

3 UDIENZA DI CONVALIDA DAVANTI AL GIUDICE



All'udienza l'inquilino deve **SPIEGARE I PROBLEMI ECONOMICI PER CUI NON È RIUSCITO A PAGARE**

! ATTENZIONE!

- è importante **presentarsi in orario** all'udienza
- bisogna **dichiarare di essere disposto a pagare gli affitti arretrati**
- bisogna **chiedere al Giudice di concedere il "termine di grazia"**



in questo modo il giudice può concedere **AL MAX 90 GIORNI**, per sanare la morosità

a questo punto **VIENE FISSATA UNA NUOVA UDIENZA** di convalida dello sfratto

5.9 L'esecuzione dello sfratto

Il giorno dell'esecuzione dello sfratto, nel caso in cui l'inquilino non possa portare via tutte le sue cose subito, l'Ufficiale Giudiziario dovrà compilare l'inventario di tutto quello che è di proprietà dell'inquilino e che rimane all'interno dell'abitazione. In seguito gli viene concesso un certo numero di accessi da concordare con il proprietario della casa da cui è stato sfrattato per recuperare i suoi effetti ed il mobilio.

7 PRIMO PASSAGGIO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO



Il giorno dello sfratto si presentano a casa **L'UFFICIALE GIUDIZIARIO**, il **PROPRIETARIO** e/o il suo **AVVOCATO**, un **FABBRIO** per cambiare la serratura

! ATTENZIONE!

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

8 ULTERIORI PASSAGGI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

9 L'ESECUZIONE DELLO SFRATTO



Il giorno dell'esecuzione, se l'inquilino **NON PUÒ PORTARE VIA TUTTE LE SUE COSE**, l'ufficiale giudiziario deve **COMPILARE L'INVENTARIO** delle proprietà dell'inquilino rimaste in casa

L'inquilino concorda col proprietario **quando poter passare a ritirare il resto delle sue proprietà** che si trovano ancora nell'alloggio

4 UDIENZA DI VERIFICA DI CONVALIDA DAVANTI AL GIUDICE



Se l'inquilino non è riuscito a pagare interamente la morosità deve **RICHIEDERE IL "MAGGIOR TERMINE DI RILASCIO"**

quindi:

- il Giudice convalida lo sfratto
- fissa una data **A DISTANZA ALMENO DI UN MESE DALL'UDIENZA** per il rilascio dell'immobile

! QUEL GIORNO NESSUNO SFRATTO VERRÀ ANCORA ESEGUITO

5 L'ATTO DI PRECETTO



10 GIORNI

L'inquilino riceve una **RACCOMANDATA** da parte dell'avvocato detta "atto di precetto" **IN CUI SI ORDINA DI LASCIARE LA CASA ENTRO 10 GIORNI**

! QUEL GIORNO NESSUNO SFRATTO VERRÀ ANCORA ESEGUITO

6 LA LETTERA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO CON DATA E ORA DI ESECUZIONE DELLO SFRATTO



L'ufficiale giudiziario invia o passa a notificare una **RACCOMANDATA** con indicati il **GIORNO** e **L'ORA DELLO SFRATTO**



6 LO SFRATTO PER MOROSITÀ IN ASSENZA DI CONTRATTO

! IN ASSENZA di un regolare **CONTRATTO DI AFFITTO** il proprietario **NON PUÒ AVVIARE** la procedura di **SFRATTO**

l'inquilino si procuri un **AVVOCATO** per **DIMOSTRARE** di essere stato autorizzato a vivere in quella casa e che **PAGAVA UN AFFITTO IN NERO**

In assenza di un regolare contratto di affitto il proprietario non può avviare la procedura di sfratto ordinaria se non registrando il contratto di affitto per regolarizzarlo. Può invece tramite avvocato avviare un procedimento civile per occupazione senza titolo. È bene che l'inquilino si procuri un avvocato per dimostrare di essere stato autorizzato dal proprietario a vivere in quella casa e che pagava un affitto in nero. Prima del procedimento civile per occupazione senza titolo è facoltà dell'inquilino rivolgersi direttamente all'agenzia delle entrate per richiedere la registrazione del contratto ma questo comporta il pagamento di una multa.



7 LO SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

Quando l'inquilino si trova nella condizione della finita locazione (vedi punto 3) il proprietario può avviare la procedura di sfratto.

7.1 La lettera della proprietà

Il proprietario invia direttamente o tramite avvocato una lettera all'inquilino in cui si comunica il mancato rinnovo del contratto di affitto.

7.2 Intimazione di sfratto per finita locazione

L'inquilino riceve una lettera raccomandata (normalmente di colore verde) che contiene la convocazione in Tribunale per l'udienza davanti al Giudice. È molto importante andare a ritirare la raccomandata se non si è presenti in casa al momento della tentata consegna ed è ancora più importante presentarsi in orario all'udienza davanti al Giudice.

7.3 L'udienza di convalida davanti al Giudice

Durante l'udienza l'inquilino deve spiegare al Giudice i problemi che si troverebbe ad affrontare dovendo cambiare abitazione, quindi deve chiedere al Giudice di concedere il "massimo termine di rilascio". Se l'inquilino ha un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, con over 65, malati terminali, invalidi oltre il 66% all'interno del nucleo familiare e non possiede altra abitazione adeguata nella regione di residenza (riguarda anche famiglie con figli a carico) può richiedere al Giudice la proroga dello sfratto se disposta dal Governo.

7.4 L'atto di precetto

L'inquilino riceve tramite lettera raccomandata una lettera da parte dell'avvocato del proprietario intitolata 'atto di precetto' in cui viene ordinato di lasciare libera la casa entro dieci giorni. Trascorso questo termine nessuno sfratto verrà ancora eseguito.

7.5 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto

L'ufficiale giudiziario invia all'inquilino una lettera raccomandata o passa direttamente a notificarla presso l'abitazione in cui è scritto il giorno e l'ora in cui si presenterà per eseguire materialmente lo sfratto, liberare la casa e sostituire la serratura della porta d'ingresso.

7.6 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario

Il giorno definito per l'esecuzione dello sfratto, l'ufficiale giudiziario si presenterà a casa dell'inquilino accompagnato dal proprietario e/o dal suo avvocato e da un fabbro incaricato di cambiare la serratura della porta d'ingresso di casa. Tranne in rarissimi casi l'Ufficiale Giudiziario al primo tentativo di sfratto non è accompagnato da Polizia e Carabinieri, pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio concederà una proroga e fisserà una nuova giornata in cui eseguire lo sfratto.

7.7 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario

Dopo la prima proroga anche nei successivi tentativi di esecuzione dello sfratto da parte dell'Ufficiale Giudiziario non è detto che vi sia la presenza di Polizia e Carabinieri e pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio l'inquilino può ricevere ulteriori proroghe e pertanto verranno fissate nuove giornate in cui eseguire lo sfratto.

7.8 L'esecuzione dello sfratto

Il giorno che lo sfratto dovesse essere eseguito e l'inquilino non può portare via tutte le sue cose subito, l'Ufficiale Giudiziario dovrà compilare l'inventario di tutto quello che è di proprietà dell'inquilino e che rimane all'interno dell'abitazione. In seguito gli viene concesso un certo numero di accessi da concordare con il proprietario della casa da cui è stato sfrattato per recuperare i suoi effetti ed il mobilio.



7.9

LO SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE IN BREVE

1 LA LETTERA DELLA PROPRIETÀ



Il **PROPRIETARIO** invia una **LETTERA** in cui richiede il pagamento della morosità all'inquilino

2 INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ



L'inquilino riceve una **RACCOMANDATA** (di colore verde) che contiene la **CONVOCAZIONE IN TRIBUNALE**

! ATTENZIONE!

È importante **andare a ritirare la raccomandata** se non si è in casa al momento della consegna

3 UDIENZA DI CONVALIDA DAVANTI AL GIUDICE



All'udienza l'inquilino **DEVE ILLUSTRARE I PROBLEMI CHE SI TROVEREBBE AD AFFRONTARE DOVENDO CAMBIARE ABITAZIONE**

! ATTENZIONE!

- è importante **presentarsi in orario** all'udienza
- bisogna **chiedere al Giudice di concedere il "massimo termine di rilascio"**

>27.000€

se l'inquilino:

ha un **REDDITO ANNUO** lordo complessivo familiare **INFERIORE A 27.000 €**,



ha **OVER 65**, **MALATI TERMINALI** o **INVALIDI OLTRE IL 66%** all'interno del nucleo familiare



NON POSSIEDE ALTRA ABITAZIONE ADEGUATA NELLA REGIONE DI RESIDENZA*

PUÒ RICHIEDERE AL GIUDICE LA PROROGA DELLO SFRATTO se disposta dal Governo.

*non devono possederla neppure i figli a carico

4 L'ATTO DI PRECETTO



10
GIORNI

L'inquilino riceve una **RACCOMANDATA** da parte dell'avvocato detta "atto di precetto" **IN CUI SI ORDINA DI LASCIARE LA CASA ENTRO 10 GIORNI**



QUEL GIORNO NESSUNO SFRATTO VERRÀ ANCORA ESEGUITO



5 LA LETTERA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO CON DATA E ORA DI ESECUZIONE DELLO SFRATTO



L'ufficiale giudiziario invia o passa a notificare una **RACCOMANDATA** con indicati il **GIORNO** e **L'ORA DELLO SFRATTO**

6 PRIMO PASSAGGIO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO



Il giorno dello sfratto si presentano a casa **L'UFFICIALE GIUDIZIARIO**, il **PROPRIETARIO** e/o il suo **AVVOCATO**, un **FABBRIO** per cambiare la serratura



! ATTENZIONE!

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

7 ULTERIORI PASSAGGI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

8 L'ESECUZIONE DELLO SFRATTO



Il giorno dell'esecuzione, se l'inquilino **NON PUÒ PORTARE VIA TUTTE LE SUE COSE**, l'ufficiale giudiziario deve **COMPILARE L'INVENTARIO** delle proprietà dell'inquilino rimaste in casa

L'inquilino concorda col proprietario **quando poter passare a ritirare il resto delle sue proprietà** che si trovano ancora nell'alloggio

8 LO SFRATTO PER OCCUPAZIONE ABUSIVA DI CASA POPOLARE

Quando l'inquilino occupa abusivamente (vedi punto 4) una casa popolare, l'ente gestore delle case popolari può avviare la procedura di sfratto.

8.1 La lettera della proprietà

L'ente gestore delle case popolari invia direttamente o tramite avvocato una lettera all'inquilino in cui gli comunica di essere occupante senza titolo dell'alloggio e lo invita ad abbandonarlo.

8.2 L'atto di precetto

L'inquilino riceve tramite lettera raccomandata una lettera da parte dell'ente gestore delle case popolari intitolata "atto di precetto" in cui viene ordinato di lasciare libera la casa entro dieci giorni. Trascorso questo termine nessuno sfratto verrà ancora eseguito.

ATTENZIONE: In alcune città, come per esempio a Milano, dopo che l'inquilino riceve l'"atto di precetto" non seguono ulteriori comunicazioni e il tentativo di esecuzione dello sfratto avviene senza che venga comunicata data e ora.

8.3 La lettera dell'Ufficiale Giudiziario con data e ora di esecuzione dello sfratto

L'ufficiale giudiziario invia all'inquilino una lettera raccomandata o passa direttamente a notificarla presso l'abitazione in cui è scritto il giorno e l'ora in cui si presenterà per eseguire materialmente lo sfratto, liberare la casa e sostituire la serratura della porta d'ingresso.

8.4 Primo passaggio dell'Ufficiale Giudiziario

Il giorno definito per l'esecuzione dello sfratto, l'ufficiale giudiziario si presenterà a casa dell'inquilino accompagnato dall'ente gestore delle case popolari e/o dal suo avvocato e da un fabbro incaricato di cambiare la serratura della porta d'ingresso di casa. Tranne in rarissimi casi l'Ufficiale Giudiziario al primo tentativo di sfratto non è accompagnato da Polizia e Carabinieri, pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio concederà una proroga e fissa una nuova giornata in cui eseguire lo sfratto.

8.5 Ulteriori passaggi dell'Ufficiale Giudiziario

Dopo la prima proroga anche nei successivi tentativi di esecuzione dello sfratto da parte dell'Ufficiale Giudiziario non è detto che vi sia la presenza di Polizia e Carabinieri e pertanto davanti ad un fermo rifiuto a lasciare l'alloggio l'inquilino può ricevere ulteriori proroghe e pertanto verranno fissate nuove giornate in cui eseguire lo sfratto.

8.7 LO SFRATTO PER OCCUPAZIONE ABUSIVA DI CASA POPOLARE IN BREVE

1 LA LETTERA DELLA PROPRIETÀ



Il **PROPRIETARIO** invia una **LETTERA** in cui comunica all'inquilino di essere **OCCUPANTE SENZA TITOLO** e lo invita ad abbandonare la casa

2 L'ATTO DI PRECETTO



10
GIORNI

L'inquilino riceve una **RACCOMANDATA** da parte dell'avvocato detta "atto di precetto" **IN CUI SI ORDINA DI LASCIARE LA CASA ENTRO 10 GIORNI**

! QUEL GIORNO NESSUNO SFRATTO VERRÀ ANCORA ESEGUITO

! ATTENZIONE!

IN ALCUNE CITTÀ, come **MILANO**, dopo l'invio dell'atto di precetto **NON SEGUONO** ulteriori **COMUNICAZIONI** e il tentativo di esecuzione dello **SFRATTO AVVIENE SENZA CHE VENGA COMUNICATA DATA E ORA**.

3 LA LETTERA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO CON DATA E ORA DI ESECUZIONE DELLO SFRATTO



L'ufficiale giudiziario invia o passa a notificare una **RACCOMANDATA** con indicati il **GIORNO** e **L'ORA DELLO SFRATTO**

4 PRIMO PASSAGGIO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO



Il giorno dello sfratto si presentano a casa **L'UFFICIALE GIUDIZIARIO**, **L'ENTE GESTORE DELLE CASE POPOLARI** e/o il suo **AVVOCATO**, un **FABBRIO** per cambiare la serratura

! ATTENZIONE!

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

5 ULTERIORI PASSAGGI DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

se l'ufficiale **NON È ACCOMPAGNATO DA POLIZIA E CARABINIERI**, di fronte ad un fermo **RIFIUTO DI LASCIARE L'ALLOGGIO** concede una proroga **E FISSA UNA NUOVA DATA PER LO SFRATTO**

6 L'ESECUZIONE DELLO SFRATTO



Il giorno dell'esecuzione, se l'inquilino **NON PUÒ PORTARE VIA TUTTE LE SUE COSE**, l'ufficiale giudiziario deve **COMPILARE L'INVENTARIO** delle proprietà dell'inquilino rimaste in casa

L'inquilino concorda con l'ente gestore delle case popolari **quando poter passare a ritirare il resto delle sue proprietà** che si trovano ancora nell'alloggio

8.6 L'esecuzione dello sfratto

Il giorno che lo sfratto dovesse essere eseguito e l'inquilino non può portare via tutte le sue cose subito, l'Ufficiale Giudiziario dovrà compilare l'inventario di tutto quello che è di proprietà dell'inquilino e che rimane all'interno dell'abitazione. In seguito gli viene concesso un certo numero di accessi da concordare con l'ente gestore delle case popolari per recuperare i suoi effetti ed il mobilio.

9 PRIMI CONSIGLI UTILI

Se ti trovi in una di queste situazioni e non vuoi affrontarla da solo ma insieme a tante altre persone che si trovano nella tua stessa situazione contatta immediatamente lo sportello per il diritto all'abitare della tua città o più vicino al luogo in cui vivi. Trovi l'elenco degli sportelli in fondo all'opuscolo o sul sito www.abitarenellacrisi.org. Fallo subito appena viene avviato il procedimento di sfratto, non aspettare l'ultimo giorno.

Se non sei in grado di pagare tutta la morosità ti consigliamo di pagarne una parte. Quei soldi possono servirti per pagare la caparra di un altro appartamento e lo sfratto viene comunque convalidato se non si è pagato interamente il debito.

Il giorno dello sfratto fai in modo di essere in casa con tanta gente, chiama amici e parenti per una colazione tutti insieme: in tanti è più facile far valere le proprie ragioni. Se contatti uno degli sportelli della rete Abitare nella Crisi tante persone verranno al tuo sfratto per ottenere una proroga dall'Ufficiale Giudiziario.

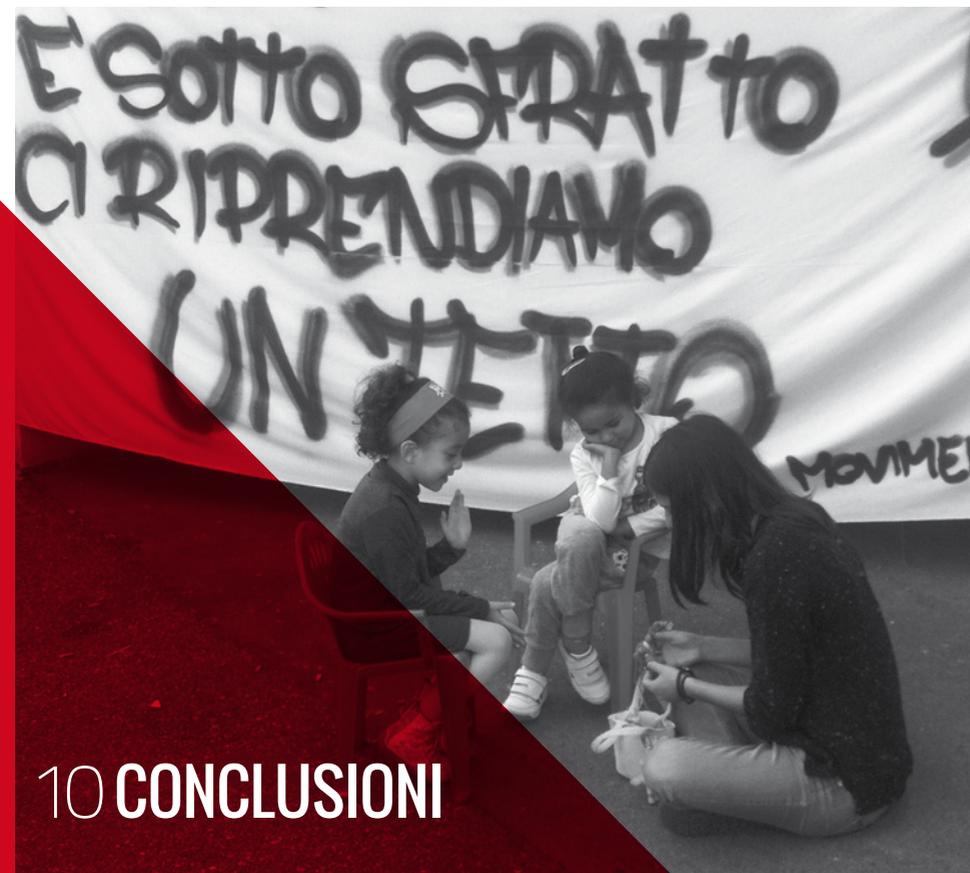
Se hai figli piccoli, fai in modo che siano presenti in casa il giorno dello sfratto: è più difficile per l'Ufficiale Giudiziario eseguire uno sfratto in presenza di minori. Se il bambino avesse la febbre fatti fare il certificato medico del dottore che lo attesta.

Se sei disabile o vivono disabili nella tua famiglia presenta all'Ufficiale Giudiziario la documentazione che lo attesta.

Se vivi in una casa privata senza contratto di affitto e il proprietario vuole sfrattarti stai attento, più volte è successo che venisse cambiata la serratura della porta da parte del proprietario in assenza dell'inquilino. Se contatti uno degli sportelli della rete Abitare nella Crisi qualcuno cercherà di far ragionare il proprietario di casa. Solitamente un evasore fiscale preferisce non veder comparire il proprio nome e cognome in rete e sui giornali.

In caso di sfratto per morosità da abitazione privata recati presso gli uffici del tuo Comune di residenza e fai domanda di inserimento nella graduatoria di emergenza delle case popolari.

Se sei in arretrato con il pagamento dell'affitto da casa popolare recati presso gli sportelli dell'ente gestore delle case popolari e richiedi un piano di rientro e rateizzazione del debito. Se anche poi non pagherai questo ti aiuterà comunque ad allungare il tempo di esecuzione dello sfratto.



10 CONCLUSIONI

Ricordati sempre che non c'è nulla di cui vergognarsi per essere sotto sfratto. Dovrebbero vergognarsi il Governo Nazionale, le Regioni e i Comuni, non chi non riesce a pagare un affitto. Ricordati anche che prima di pagare l'affitto è meglio occuparsi della salute e del benessere proprio e dei propri figli. Se anche un giorno verrai sfrattato non è la fine del mondo, se ti organizzi con tanti altri che sono nella tua stessa situazione non verrai lasciato solo. E' bene ricordare che in Italia nell'anno 2014 vi sono stati 77.278 sfratti esecutivi (fonte Ministero dell'Interno), vi sono centinaia di palazzi occupati dai Movimenti per il Diritto all'Abitare in cui vivono decine di migliaia di persone e migliaia di case popolari occupate da altrettante famiglie.

**UNITI SI VINCE
CASA, REDDITO E DIGNITA' PER TUTTI**

11 CONTATTI

SPORTELLI PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

ALESSANDRIA - MOVIMENTO PER LA CASA

Via Piave 63 c/o Laboratorio Sociale
Martedì ore 18.30 – 21

ASTI - COORDINAMENTO ASTI-EST

Via Monti 60
Martedì e venerdì ore 9.30 – 12.30

BOLOGNA - SOCIAL LOG

Viale Masini 10
Martedì ore 18 – 20 e sabato ore 10 – 12

BRESCIA - MOVIMENTO DI LOTTA PER LA CASA

Via Industriale c/o Cs Magazzino 47
Lunedì ore 20 – 21

CAGLIARI - MOVIMENTO DI LOTTA PER LA CASA

Via Lamarmora 126
c/o Sa Domu Studentato Occupato
Martedì ore 18 – 20

**CATANIA - COMITATO DI LOTTA PER LA CASA
CASA X TUTTI**

Via Montevergine 8
Mercoledì ore 15 – 17

COSENZA - PREDOCASA

Via Galeazzo di Tarsia (Palazzo Cosentini)
c/o Comitato di Quartiere Piazza Piccola
Martedì ore 16 – 20

Viale Parco/Via Popilia 39, ex area fdc

c/o Cpoa Rialzo
Giovedì ore 17 – 20

CREMONA - COMITATO ANTISFRATTO

Via Mantova 7/A c/o Csa Dordoni
Mercoledì ore 18 – 21

ABITARE NELLA CRISI
www.abitarenellacrisi.org**FIRENZE - MOVIMENTO DI LOTTA PER LA
CASA**

Via Palmieri 7 – zona Centro
Sfratti: martedì ore 17 – 19
Emergenza abitativa: venerdì ore 17 – 19

GENOVA - MOVIMENTO DI LOTTA PER LA CASA

Via delle Fontane 5
Lunedì ore 18 – 20.30

**MILANO - COMITATO ABITANTI GIAMBELLINO
LORENTEGGIO**

Via Manzano 4
c/o Base di Solidarietà Popolare
Mercoledì ore 17.30 – 19

**MILANO - SPORTELLO DI LOTTA PER LA CASA
CIMIANO**

Via Transiti 28 c/o Coa T28
Martedì ore 18 – 19

**MILANO – SPORTELLO DI LOTTA PER LA CASA
TICINESE**

Via Gola c/o Spazio Comune Cuore in Gola
Lunedì ore 18 – 19

MODENA - PREDOCASA

Via Carteria 51
c/o Ex deposito Carcerario Autogestito
1° e 3° giovedì del mese ore 18 – 20

NAPOLI - MAGNAMMECE O' PESONE

Piazza del Gesù Nuovo
c/o Laboratorio Occupato S.K.A.
Venerdì ore 18 – 20

Via Salvatore Rosa 75 c/o

ExScuola Schipa occupata
Mercoledì ore 18.30 – 20

PADOVA - COMITATO DI LOTTA PER LA CASA

Piazzetta Toselli / Via Varese 10
c/o Infospazio Chinatown
Mercoledì ore 18

PALERMO - PREDOCASA

Via San Basilio 17 c/o CS Ex Carcere
Mercoledì 15 – 17

PARMA - RETE DIRITTI IN CASA

via Mantova 24 c/o Casa Cantoniera
Martedì ore 18.30 – 20.30

**PAVIA - ASSEMBLEA PER IL DIRITTO ALLA
CASA**

Viale Indipendenza 42 c/o Si Cobas SdB
Martedì ore 21

PISA - PREDOCASA

Piazza dei Facchini
Martedì ore 18 – 20

**ROMA – MOVIMENTI PER IL DIRITTO
ALL'ABITARE
BLOCCHI PRECARI METROPOLITANI E
COORDINAMENTO CITTADINO LOTTA PER LA
CASA**

Viale delle Province 198
Martedì ore 17 – 19

Via dei Castani 42 (Centocelle)

Venerdì ore 17 – 19

Via Ostuni 7A (Quarticcio)

Mercoledì ore 18 – 20

Via Tiburtina 770

Mercoledì ore 18 – 20

Via Marica 84

Giovedì ore 16 – 19

Via Sambuci 3

Venerdì ore 18 – 20

Via Pellizzi 101 (Cinecittà)

1° e 3° giovedì del mese ore 13 – 15
e ore 17 – 19

Via Casal de Merode 6 (Tor Marancia)

Mercoledì ore 17.30 – 19.30

Via di Torrevecchia 156 (Torrevecchia)

Mercoledì ore 18 – 20

Via Fosciana 56 (Magliana)

Martedì ore 18.30 – 20

TORINO - PREDOCASA**Corso Regina Margherita 47**

c/o Csoa Askatasuna
Martedì ore 19.30

Corso Vercelli 440 c/o Pietra Alta Occupata

Martedì ore 19.30

Corso Cirié 7 c/o Spazio Popolare Neruda

Domenica ore 18.00

**TORINO - SPORTELLO DIRITTO ALLA CASA
ZONA SAN PAOLO****Via Millio 42 c/o Csoa Gabrio**

Giovedì ore 18.30 – 20.30

Via Muriaglio 11

Lunedì 18.30 – 20.30



UNITI SI VINCE **CASA, REDDITO E DIGNITA'** **PER TUTTI**

www.abitarenellacrisi.org

Scritto e stampato a dicembre 2015