

## INTIMAZIONE DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

(artt. [657](#) ss c.p.c.)

Schema di Valeria VASAPOLLO

### PRESUPPOSTI (ART [657](#) C.P.C.):

- prima della scadenza del contratto con rispetto dei termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali.
- dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione.

COMPETENZA Art. [661](#) C.P.C:  
TRIBUNALE IN CUI SI TROVA  
L'IMMOBILE

### PROPOSIZIONE DELLA DOMANDA (Art. [660](#) C.P.C.)

#### FORMA

Atto di citazione notificato a norma degli articoli [137](#) ss. c.p.c., esclusa la notificazione al domicilio eletto. Quando l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione.

#### CONTENUTO

Il locatore deve dichiarare nell'atto la propria residenza o eleggere domicilio nel comune dove ha sede il giudice adito, ai fini della notifica dell'eventuale opposizione ex art [668](#) c.pc. altrimenti l'opposizione prevista nell'articolo 668 e qualsiasi altro atto del giudizio possono essergli notificati presso la cancelleria.

L'atto deve contenere:

- 1) i requisiti indicati nell'art. [125](#) c.p.c;
- 2) l'invito a convenuto a comparire nell'udienza indicata, con l'avvertimento che se non compare o, comparendo, non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto ai sensi dell'articolo [663](#).

Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e quello dell'udienza debbono intercorrere termini liberi non minori di 20 giorni.

### ISCRIZIONE A RUOLO e COSTITUZIONE PARTI

Le parti si costituiscono depositando in cancelleria l'intimazione con la relazione di notificazione o la comparsa di risposta, oppure presentando tali atti al giudice in udienza (Art. [660](#) C.P.C.)

### ISCRIZIONE A RUOLO e COSTITUZIONE PARTI

Le parti si costituiscono depositando in cancelleria l'intimazione con la relazione di notificazione o la comparsa di risposta, oppure presentando tali atti al giudice in udienza (Art. [660](#) C.P.C.)

**UDIENZA**

**L'INTIMATO NON COMPARE O COMPARENDO NON SI OPPONE** ART. **663** C.P.C.  
Ex art . **660** C.P.C. e' sufficiente la comparizione personale dell'intimato

**L'INTIMATO COMPARE E SI OPPONE**  
Art. **665** ss. C.P.C.  
Ex art . **660** C.P.C, ai fini dell'opposizione e' sufficiente la comparizione personale dell'intimato

**IL LOCATORE NON COMPARE**  
ART. **662** C.P.C.  
Gli effetti della intimazione cessano

**Il giudice convalida la licenza o lo sfratto** e dispone con ordinanza in calce alla citazione **l'apposizione su di essa della formula esecutiva**; Nel caso che l'intimato non sia comparso, la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data dell'apposizione.

se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore **il giudice deve ordinare che sia rinnovata la citazione**

**L'intimato oppone eccezioni non fondate su prova scritta.** →  
Il giudice, su istanza del locatore, se **non sussistano gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto.** →  
L'ordinanza è immediatamente esecutiva, (può essere subordinata alla prestazione di una cauzione per i danni e le spese) (art. **665** C.P.C).

**NUOVA UDIENZA**

**l'intimato compare e si oppone**

**l'intimato non compare o comparendo non si oppone**

**Opposizione dopo la convalida**  
(art **668** C.P.C)

Se l'intimazione di licenza o di sfratto e' stata convalidata in assenza dell'intimato, questi puo' farvi opposizione solo se prova di non averne avuto tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore.

L'opposizione **non è più ammessa decorsi dieci giorni dall'esecuzione.**

L'opposizione si propone davanti al tribunale nelle **forme prescritte per l'opposizione al decreto di ingiunzione** in quanto applicabili.

L'opposizione **NON SOSPENDE** il processo esecutivo, ma il giudice, **con ordinanza non impugnabile, puo' disporre la sospensione per gravi motivi, imponendo, quando lo ritiene opportuno, una cauzione all'opponente.**

**IN OGNI CASO SE VIENE PROPOSTA OPPOSIZIONE**  
IL Giudice Pronunciati i provvedimenti previsti dagli articoli **665** e **666** dispone con **ORDINANZA di MUTAMENTO DEL RITO**  
ex articolo 426  
(Art. **667**. C.P.C)