

## **Locazione - disdetta - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 16279 del 04/08/2016**

Locazione ad uso abitativo - Proroga e disdetta ex art. 2 comma 5 della l. n. 431 del 1998 - Onere del locatore e posizione del conduttore - Mancata trattativa - Significato e conseguenze.

In tema di locazioni ad uso abitativo, il contratto si intende prorogato di un biennio - ex art. 2, comma 5, della l. n. 431 del 1998 - alla scadenza del triennio legale, sempre che il locatore non abbia comunicato la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con atto motivato scritto e preavviso semestrale, solo se il conduttore abbia anteriormente manifestato la volontà di rimanere nell'immobile, proponendo la stipulazione di un rinnovo rifiutato dalla controparte, oppure, se sia stata quest'ultima a formulare una richiesta in tal senso, respinta dal primo. Ne consegue che, in mancanza di una siffatta trattativa, la locazione deve considerarsi cessata senza disdetta, trovando applicazione il combinato disposto degli artt. 1596, comma 1, 1597, commi 1 e 2, e 1574, nn. 1 e 2, c.c.

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 16279 del 04/08/2016