

# Rinnovazione del contratto di locazione per mancata disdetta

(28/02/2008)

*Cass. civ. Sez. III, 24-08-2007, n. 17995*

La rinnovazione del contratto di locazione, benchè abbia ovviamente effetto dalla data della prima scadenza, quante volte dipenda dalla mancata disdetta entro un certo termine, trova la sua fonte nella legge che regola il rapporto al momento in cui quel termine scade ed è per converso impedita dalla manifestazione di una contraria volontà del locatore, secondo le regole poste dalla disciplina vigente al momento in cui quella volontà viene manifestata. Da quell'atto negoziale del locatore (o dalla mancanza di quell'atto in relazione alla disciplina legale), alla cui scelta è in definitiva correlata la sorte del contratto, esclusivamente dipende l'effetto impeditivo della prosecuzione del rapporto ovvero la rinnovazione del contratto, il cui presupposto e dunque in ogni caso legato ad una situazione definitivamente cristallizzatasi alla data di scadenza del termine per la comunicazione della disdetta da parte del locatore.

Costituisce infatti principio generale che, salve espresse disposizioni derogatorie da parte del legislatore, le condizioni di efficacia e gli effetti di un atto sono disciplinati dalla legge in vigore al momento in cui esso è adottato, al pari degli effetti della sua mancanza.

(Fonte: Condominio Web)