**Scuola di Formazione Forense “Pier Luigi Romano”**

**Dipartimento di diritto civile e procedura civile.**

**Congruità dello scambio negoziale e giusto prezzo. Rinegoziazione e riduzione ad equità dei contratti, anche alla luce della normativa speciale emanata in seguito alla pandemia da Covid 19 e delle nuove previsioni contenute nel Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza**

**Parere di Diritto Civile**

**12.07.2022**

Tizio e Caia, coniugati e genitori di due figli minorenni, hanno preso in locazione da Sempronio nel 2015 un immobile in centro storico per esercitarvi una attività di casa vacanze.

Con l’avvento improvviso della pandemia da Covid 19 gli stessi hanno visto drasticamente diminuire i propri guadagni fino ad azzerarsi; per tale ragione, costituendo quella l’unica attività della famiglia, hanno chiesto al proprietario Sempronio una rinegoziazione del canone di locazione per causa di forza maggiore, atteso che non riuscivano più a corrispondere regolarmente e per intero lo stesso ogni mese.

Sempronio, al contrario, non solo si è detto contrario alla rinegoziazione ma ha notificato a Tizio e Caia una diffida di pagamento dell’intero canone significando che, in caso di riduzione di esso, avrebbe iniziato l’azione legale nei loro confronti.

Il candidato, premessi brevi cenni in materia di congruità dello scambio negoziale e giusto prezzo, delimitati i confini tra rinegoziazione e riduzione ad equità dei contratti, assunte le vesti di legale di fiducia di Tizio e Caia, esprima parere motivato in ordine ai possibili comportamenti in giudizio che costoro possono adottare per evitare di subire l’azione legale.