



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VICENZA

Il Giudice Istruttore in funzione di giudice monocratico, Dott.ssa Biancamaria Biondo, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 4788/2017 del Ruolo Generale, avente ad oggetto: "pagamento somma"

PROMOSSA DA

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in persona del suo titolare sig. ██████████ ██████████ con sede in Bassano del Grappa (VI), via ██████████ P.Iva ██████████ elettivamente domiciliata in Bassano del Grappa, ██████████ presso lo studio degli avv.ti ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ dai quali è rappresentata e difesa per procura in calce all'atto di citazione.

Attrice

CONTRO

██████████ ██████████ nata a Bassano del Grappa (VI) ██████████ c.f. ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ nato a Marostica (VI) il ██████████ c.f. ██████████ entrambi residenti in Cassola (VI), ██████████ elettivamente domiciliati in Rossano Veneto, ██████████ ██████████ ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ ██████████ che li rappresenta e difende, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e di risposta

Convenuti

Conclusioni delle parti

PER L'ATTRICE

"In via principale:

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, contrariis reiectis:

1) Accertarsi e dichiararsi l'intervenuta risoluzione del contratto di incarico professionale sottoscritto tra le parti in data 11/11/2015 avente ad oggetto l'incarico di mediazione immobiliare per l'immobile sito in Romano d'Ezzelino, via ██████████/A;



2) Accertarsi e dichiararsi che l'intervenuta risoluzione del contratto di incarico professionale è stata determinata da grave inadempimento della sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED]

3) Accertarsi e dichiararsi che il contratto sottoscritto tra le parti in data 11/11/2015 avente ad oggetto l'incarico di mediazione immobiliare per l'immobile sito in Romano d'Ezzelino, via [REDACTED]A, prevedeva clausola penale;

4) Accertarsi e dichiararsi pertanto che la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] sono tenuti, in forza del proprio inadempimento, alla corresponsione della provvigione (penale) quantificata nella misura di € 9.150,00 oltre iva, così come previsto nel contratto;

5) In conseguenza di ciò, condannare la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] al pagamento della somma di € 9.150,00 oltre iva;

6) In ogni caso con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio.

In subordine

7) Accertarsi e dichiararsi l'intervenuta risoluzione del contratto di compravendita sottoscritto tra le parti in data 11/11/2015 avente ad oggetto l'incarico di mediazione immobiliare per l'immobile sito in Romano d'Ezzelino, via [REDACTED]A;

8) Accertarsi e dichiararsi che l'intervenuta risoluzione del contratto di compravendita è stata determinata da grave inadempimento della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

9) In conseguenza di ciò, condannare la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] al pagamento della somma di € 9.150,00 oltre iva, o in quella diversa somma che dovesse risultare in corso di causa;

10) In ogni caso con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio."

PER I CONVENUTI

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, provvedere come segue: **IN VIA PRELIMINARE:** ACCERTARE e DICHIARE che l'incarico professionale datato 11/11/2015 non presenta l'esistenza di clausole penali e, per l'effetto, ACCERTARE e DICHIARARE che, ex Art. 2950 C.C., l'azione per ottenere il diritto al pagamento della provvigione si sia estinta perchè prescritta essendo trascorso più di un anno. **IN SUBORDINE:** ACCERTARE che il petitum formulato dall'attore non rispetta i dettami dell'Art. 163 c.p.c., in particolare risulta incerto ed insensato l'oggetto della domanda, soprattutto quella subordinata e per l'effetto DICHIARARE la nullità della citazione ex



Art. 164 c.p.c.; in ogni caso con vittoria di spese e compensi professionali del giudizio, oltre IVA e C.P.A. e spese generali come per legge. IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: ACCERTARE e DICHIARARE la nullità delle clausole abusive e/o vessatorie contenute nel contratto sottoscritto dalle parti in data 11/11/2015 perché contrarie all'Art. 33 del Codice del Consumo e, per l'effetto RESPINGERE la domanda dell'attore che su esse si fonda; IN SUBORDINE: ACCERTARE e DICHIARARE l'improcedibilità della domanda attorea per il mancato esperimento della negoziazione assistita obbligatoria, ex Art. 3 D.L. 1332/2014; IN ULTERIORE SUBORDINE: per le motivazioni esposte in narrativa, ACCERTATO che i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] non siano inadempienti, RESPINGERE la domanda dall'attore perché infondata in fatto ed in diritto e CONDANNARE controparte ex Art. 96 c.p.c. nella misura di giustizia, stante l'evidente temerarietà della lite; IN ULTERIORE SUBORDINE: nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento – anche solo parziale – delle richieste proposte dall'attore, DISPORRE, ex Art. 1384 c.c., un'equa diminuzione della penale, qualora tale sia considerata, poiché, volendo evitare un indebito arricchimento, si ritiene sia manifestamente eccessiva; in ogni caso con vittoria di spese e compensi professionali del giudizio, oltre IVA e C.P.A. e spese generali come per legge”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Questa parte della sentenza viene omessa, alla luce del nuovo testo dell'art. 132, comma 2, numero 4, cpc (come riformulato dall'art. 45, comma 17, della legge 69 del 2009), nel quale non è più indicata, fra i contenuti della sentenza, la <<esposizione dello svolgimento del processo>>.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Questa parte della sentenza viene redatta alla luce del nuovo testo dell'art. 118, comma 1, disp. att. cpc (come riformulato dall'art. 52, comma 5, della legge 69 del 2009).

Con l'atto introduttivo del giudizio, incardinato avanti all'intestato Tribunale, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] conveniva in giudizio i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] al fine di ottenere, previo accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto di incarico professionale datato 11.11.2015 per inadempimento dei convenuti, la loro condanna al pagamento della somma di € 9.150,00 oltre iva, a titolo di penale.

A sostegno della domanda l'attrice esponeva:



-di avere ricevuto, in data 11.11.2015, un incarico esclusivo ed irrevocabile da parte di [REDACTED] e [REDACTED] per il reperimento di possibili acquirenti dell'immobile, di proprietà di quest'ultimi, sito in Romano d'Ezzelino;

-che il contratto d'incarico professionale prevedeva che le visite presso l'immobile, abitato dai venditori e dalla loro famiglia, fossero previamente concordate tra le parti;

-che, a partire dal mese di aprile 2016, i convenuti assumevano un atteggiamento ostruzionistico, impedendo all'ultimo momento gli appuntamenti fissati con il titolare dell'agenzia, dott. [REDACTED] ed omettevano di dare riscontro alle raccomandate inviate in data 10.05.2016 e 20.05.2016 contenenti la comunicazione di una proposta di acquisto dell'immobile perfettamente conforme alle condizioni di vendita pattuite nell'incarico di mediazione immobiliare;

-che, successivamente, i convenuti comunicavano a mezzo del loro legale che essi non erano in grado di formalizzare alcun impegno a vendere e che, dunque, vi era la necessità di rallentare le visite, per problemi connessi con il permesso a costruire relativo alla nuova abitazione ove si sarebbero dovuti trasferire;

-che detta comunicazione conteneva, altresì, la diffida a desistere dall'effettuare ulteriori telefonate ai clienti;

-che, pertanto, il dott. [REDACTED] pur avendo espletato il proprio incarico con correttezza e buona fede, veniva privato della possibilità di definire la vendita, a causa dell'inadempimento dei convenuti;

-che sussistevano, quindi, i presupposti per ottenere il risarcimento del danno, da quantificarsi in € 9.150,00 in forza della clausola penale di cui all'art. 8 del contratto di mediazione immobiliare, contemplante l'obbligo del venditore di corrispondere ugualmente la provvigione concordata "nel caso in cui impedisca all'agente immobiliare le visite all'immobile";

-di avere inutilmente intimato il pagamento del dovuto sulla base del grave inadempimento della controparte a mezzo di comunicazione del 6.06.2016.

Si costituivano in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] che svolgevano eccezioni preliminari di prescrizione del diritto alla provvigione, di nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto della domanda ai sensi dell'art. 164, quarto comma, c.p.c., d'improcedibilità della domanda per omesso esperimento della negoziazione assistita di cui all'art. 3 D.L. n. 132/2014.

Nel merito i convenuti contestavano la ricostruzione dei fatti operata in citazione, assumendo che l'incarico di mediazione era stato conferito al dott. [REDACTED] dopo



averlo informato che condizione fondamentale per la vendita della loro abitazione, in cui essi risiedevano con i tre figli minori, era il rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo immobile e la costruzione quanto meno parziale dello stesso che consentisse il trasferimento della famiglia ed il trasloco del mobilio.

Pertanto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] negavano di essersi resi inadempienti nei confronti dell'agenzia immobiliare, precisando di avere semplicemente richiesto di rallentare o rinviare le visite per impossibilità di lasciare nell'immediatezza la loro casa, in quanto, al momento della presunta proposta d'acquisto, il permesso di costruire non era stato ancora rilasciato dal Comune di Cassola in ragione di un ritardo inaspettato e sussistevano difficoltà organizzative legate anche alle gravi condizioni di salute in cui versava [REDACTED] madre della convenuta.

Deducevano, inoltre, che agli stessi non era mai stata inoltrata la proposta di acquisto menzionata dall'attrice e che quella prodotta in giudizio, visionata per la prima volta, erroneamente indicava quale proprietario dell'immobile posto in vendita un soggetto diverso (la società "[REDACTED] srl") e non era stata seguita dal versamento della caparra nella misura di almeno il 10%, come previsto dalla clausola n. 3 della lettera di incarico.

Per queste ragioni [REDACTED] e [REDACTED] contestavano la debenza della somma richiesta da parte attrice, rilevando che nulla era dovuto a fronte della formale rimessione del mandato comunicata dal dott. [REDACTED] in data 6.06.2016 e che, in ogni caso, la pretesa avversaria doveva ritenersi illegittima, siccome fondata su una pretesa clausola penale radicalmente nulla perché vessatoria ai sensi dell'art. 33 del Codice del Consumo.

In ultimo i convenuti svolgevano contestazioni in punto di quantum debeatur (in particolare con riferimento all'iva) e, per l'ipotesi di accoglimento della domanda di pagamento, chiedevano di ridursi equamente la penale ai sensi dell'art. 1384 c.c., giacché eccessiva e spropositata.

La causa, istruita in via documentale, veniva posta in decisione all'udienza del 15.09.2020, in cui le parti, precisate le conclusioni con le modalità "cartolari" previste dall'art. 83 co. 7 lett. h) D.L. 18/2020, chiedevano l'assegnazione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.



Anzitutto dev'essere rigettata l'eccezione di nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto della domanda ai sensi del combinato disposto degli artt. 163 n. 3 e 4 e 164, comma 4, c.p.c..

Sul punto vale osservare, in linea generale, che la nullità prevista dall'art. 164, comma 4, c.p.c. in materia di *editio actionis* si produce solo quando il *petitum* sia stato del tutto omesso o sia assolutamente incerto oppure manchi del tutto l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda.

Nello scrutinare la conformità dell'atto al modello legale, l'identificazione dell'oggetto della domanda va operata avendo riguardo all'insieme delle indicazioni contenute nell'atto di citazione e dei documenti in esso allegati, producendosi la nullità solo quando, all'esito del predetto scrutinio, l'oggetto risulti "assolutamente incerto" (Cass.Civ. Sez. Un. n. 8077/2012).

Inoltre, non sussiste nullità dell'atto di citazione ai sensi della summenzionata disposizione di legge, per violazione dell'art. 163 n. 3 e 4 c.p.c., se nell'atto introduttivo del giudizio risultano compiutamente esposti i fatti essenziali e direttamente rilevanti ai fini della decisione, costitutivi del diritto azionato, tenuto conto che la genericità della *causa petendi* è superabile dal potere di qualificazione giuridica dei fatti attribuito dal giudice, sempre che non si verifichi in concreto un pregiudizio per il diritto di difesa della controparte.

Nel caso di specie, facendo applicazione dei principi legislativi e giurisprudenziali sopra richiamati, si ritiene che [REDACTED] [REDACTED] nel proprio atto introduttivo, abbia operato allegazioni dotate di sufficiente specificità così da poter individuare inequivocabilmente la situazione sostanziale oggetto della pronuncia richiesta al Tribunale adito.

Invero, per quanto emerge dalla citazione, l'attrice ha introdotto la presente causa rilevando di avere ricevuto, in data 11.11.2015, un incarico per la vendita dell'immobile costituente l'abitazione dei convenuti, il quale, tuttavia, non sarebbe stato portato a termine per il comportamento ostruzionistico della controparte, integrante un'ipotesi di inadempimento contrattuale sanzionabile con la clausola penale di cui all'art. 8 del contratto di mediazione.

Pertanto, contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta, risulta chiaramente indicato tanto il "petitum", avendo l'attrice svolto un'azione di risarcimento del danno quantificato in un importo corrispondente a quello della provvigione pattuita in forza dell'art. 8 del contratto di incarico professionale dell'11.11.2015 (interpretato in



termini di clausola penale), quanto la "causa petendi", individuata nel grave inadempimento dei convenuti per avere ostacolato l'esecuzione dell'incarico conferito all'Agenzia immobiliare, non consentendo le visite presso l'immobile con i potenziali acquirenti ed omettendo di dar seguito ad una proposta d'acquisto perfettamente conforme alle condizioni di vendita stabilite nell'incarico di mediazione immobiliare.

Giova, peraltro, sottolineare come l'eventuale mancata allegazione di circostanze di fatto da cui desumere la fondatezza della domanda di risarcimento, ove riscontrata, non si risolverebbe in una questione di nullità della domanda, bensì in una questione di merito determinando il rigetto della domanda stessa.

L'eccezione in parola va, perciò, disattesa.

Sempre in via pregiudiziale dev'essere, altresì, rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita, atteso che la domanda attorea, fondandosi sull'inadempimento di obbligazioni discendenti da un contratto stipulato tra professionista e consumatore, non soggiace all'operatività dell'obbligo di negoziazione assistita, siccome espressamente escluso alla luce del dettato dell'art. 3 del D.L. n. 132/2014.

Proprio la qualifica rivestita dai convenuti di "consumatori" (circostanza del tutto pacifica in causa, non essendo in contestazione che l'incarico al mediatore sia stato conferito dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per scopi estranei all'esercizio di un'attività professionale o imprenditoriale) impone di esaminare prima di ogni altra questione di merito, rivestendo carattere preliminare ed assorbente, l'eccezione di parte convenuta relativa alla nullità della clausola n. 8 dell'incarico per la vendita immobiliare, costituente il titolo della pretesa azionata da [REDACTED] con riferimento alla disciplina speciale di cui al D.Lgs. n. 206 del 2005, recante il "Codice del consumo".

La norma che viene in rilievo nel caso di specie è quella contenuta nell'art. 33 del Codice del consumo, in tema di clausole vessatorie. Come noto, il primo comma dell'art. 33, citato, prevede che: "*Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto*". Il secondo comma dello stesso articolo pone una presunzione di vessatorietà con riferimento a quelle clausole che hanno per oggetto o per effetto di "*imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento,*



clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo" (lettera f).

Ai sensi del successivo art. 34 l'accertamento della vessatorietà di una clausola va compiuto *"tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende"*.

In altri termini, la vessatorietà di una penale in ragione del suo importo eccessivo può predicarsi in riferimento a clausole penali o pattuizioni analoghe che, in una valutazione del complessivo regolamento negoziale (e di circostanze esterne) risultino ab initio manifestamente eccessive (laddove nel diritto comune il carattere eccessivo della penale non è causa di nullità della clausola ma legittima il giudice ad operare una riduzione equitativa del suo ammontare -art. 1384 c.c.- sulla base di una valutazione che può tenere conto anche di circostanze sopravvenute).

Su tali basi occorre ora valutare la eventuale vessatorietà della clausola prevista nell'art. 8 dell'incarico di mediazione.

Orbene, nel caso in esame, il contratto di conferimento dell'incarico di mediazione, stipulato tra le parti per procurare vendita dell'immobile sito in Romano d'Ezzelino di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] prevede a carico del mediatore l'assunzione di una serie di obblighi, tra i quali, in particolare, l'obbligo di effettuare la pubblicità dell'immobile in modo da reperire potenziali acquirenti da accompagnare ad eventuali visite nonché di assistere il cliente sino all'atto notarile. A fronte di tale attività è previsto l'obbligo del soggetto che ha conferito l'incarico di corrispondere la provvigione commisurata al 3% del prezzo di acquisto, oltre Iva, in caso di conclusione dell'affare.

Il successivo art. 8, di cui si controverte, prevede che il venditore sia tenuto a corrispondere l'importo pattuito a titolo di provvigione nel caso, che qui interessa, in cui "impedisca all'agente immobiliare le visite all'immobile" (doc. 1 fascicolo attoreo).

Detta pattuizione è stata qualificata da [REDACTED] [REDACTED] in termini di clausola penale che, come è noto, si configura allorché le parti convengono che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti sia tenuto ad una determinata prestazione, con l'effetto di limitare il risarcimento del danno alla prestazione promessa, dovuta al creditore senza che quest'ultimo debba fornire la prova dell'esistenza e dell'entità del danno subito (art. 1382 c.c.).



Ebbene, ritiene il Tribunale che, nella fattispecie concreta, siffatta pattuizione abbia carattere vessatorio in ragione della commisurazione dell'importo della penale al valore della provvigione pattuita e, dunque, ad un compenso che, essendo a sua volta rapportato al valore dell'affare, risulta svincolato del tutto dai costi sostenuti dal mediatore, anche quando in tali costi si voglia ricomprendere il tempo e l'impegno profuso, in altri termini il costo della consulenza resa e dell'attività di promozione espletata.

Sul punto soccorrono i principi espressi dalla Suprema Corte che, con la sentenza n. 22357/10, ha stabilito che "In tema di mediazione, qualora sia previsto in contratto - per il caso in cui il conferente l'incarico rifiuti, anche ingiustificatamente, di concludere l'affare propostogli dal mediatore - un compenso in misura identica (o vicina) a quella stabilita per l'ipotesi di conclusione dell'affare, il giudice deve stabilire se tale clausola determini uno squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti e sia, quindi, vessatoria ai sensi dell'art. 1469 bis comma primo c.p.c. (ora art. 33 comma primo codice del consumo), salvo che in tale statuizione non sia chiarito che, in caso di mancata conclusione dell'affare per l'ingiustificato rifiuto, il compenso sia dovuto per l'attività fino a quel momento esplicata. Qualora, invece, il rifiuto di concludere l'affare tragga origine da circostanze ostative, di cui il conferente l'incarico abbia omesso di informare il mediatore al momento della conclusione del contratto o cui abbia dato causa successivamente, è configurabile una responsabilità dello stesso conferente per la violazione dei doveri di correttezza e buona fede. In tal caso la previsione dell'obbligo di pagare comunque la provvigione può integrare una clausola penale, soggetta al diverso apprezzamento di cui all'art. 1469 bis, comma terzo, numero 6 c.c., (ora art. 33, comma secondo, lettera f, codice del consumo), concernente la presunzione di vessatorietà delle clausole che, in caso di inadempimento, prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva".

Alla stregua di tale orientamento, dunque, il patto con cui si prevede il diritto del mediatore ad un compenso anche in caso di mancata conclusione dell'affare è ammissibile (cfr. Cass Civ n. 7067/2002) e va collegato ad un fatto diverso dal diritto alla provvigione, che può essere l'aver svolto per un certo periodo di tempo una concreta attività nella ricerca di terzi interessati all'affare e avere raggiunto il risultato in un certo termine o anche non esservi pervenuto, se prima della scadenza la parte abbia ritirato l'incarico o, come dedotto nel caso di specie, abbia fatto sì che lo stesso non sia portato a termine, impedendo le visite presso l'immobile e non aderendo ad



una proposta di acquisto sulla base di un fatto (rilascio del permesso di costruire della futura casa di abitazione) non dedotto nel contratto di mediazione quale condizione per la conclusione della compravendita.

Il compenso così previsto trova, quindi, la sua causa nell'attività del mediatore che abbia adempiuto all'obbligo di impegnare la propria organizzazione nella ricerca del terzo interessato all'affare, ma nella relativa pattuizione deve essere esplicitato che in caso di rifiuto ingiustificato del proponente alla conclusione dell'affare il compenso sarà dovuto per l'attività sino a quel momento esplicitata. Se tanto non sia chiaro, l'adeguatezza del corrispettivo per l'ipotesi di mancata conclusione dell'affare dovrà essere apprezzata dal giudice, che potrà concludere nel senso del significativo squilibrio delle prestazioni e, dunque, per la nullità della clausola ex art. 36, comma 1, del codice del consumo, segnatamente se il diritto al compenso per il caso di mancata conclusione dell'affare sia fissato in misura indipendente dal tempo per il quale l'attività del mediatore si è protratta prima del rifiuto del proponente.

Riportando i principi esposti al caso di specie, va considerato che i rapporti tra le parti sono stati disciplinati da un modulo contrattuale predisposto dal mediatore e che la clausola di cui all'art. 8 non reca alcuna indicazione che il compenso in misura pari alla provvigione è stato previsto per le attività svolte dall'agenzia prima del manifestarsi della causa ostativa alla prosecuzione dell'incarico (individuata da [REDACTED] nel comportamento ostruzionistico perpetrato dai clienti, i quali, a partire dal mese di aprile 2016, avrebbero impedito le visite presso l'immobile posto in vendita), il che ne comporta la vessatorietà.

A nulla rileva, ai fini dell'operatività dell'esclusione prevista dall'art. 34 comma 4 del Codice del Consumo, la circostanza che il modulo in questione, sottoscritto dal venditore, specifichi che talune clausole, tra cui quella n. 8, "sono state oggetto di trattativa individuale" e sono state specificatamente approvate, gravando sul professionista l'onere di fornire la prova positiva che la clausola in contestazione è stata oggetto di una trattativa idonea ad escludere l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore, in quanto caratterizzata dagli imprescindibili requisiti della individualità, serietà ed effettività (Cass.Civ. n. 24262/2018).

Detto onere probatorio non è stato assolto dall'attrice che non ha articolato alcuna istanza istruttoria tesa a dimostrare il contenuto e le modalità di svolgimento di tale asserita trattativa.



Ne deriva la vessatorietà della clausola posta a fondamento della pretesa di pagamento, con la conseguenza che nulla spetta a parte attrice a titolo di penale.

La domanda di [REDACTED] [REDACTED] va, perciò, rigettata, senza che debbano essere esaminate le ulteriori questioni sollevate dalle parti, da ritenersi assorbite dalla declaratoria di nullità della clausola contrattuale azionata in giudizio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella misura liquidata come da dispositivo ex D.M. n. 55/2014, con applicazione dei valori medi dello scaglione di riferimento (da € 5.200,00 ad € 26.000,00), ridotti del 50% quanto alla fase istruttoria e con esclusione dell'aumento ex art. 4 co. 2 indicato nella nota spese dell'avv. [REDACTED] tenuto conto che la posizione del tutto identica dei convenuti non ha determinato alcun apprezzabile incremento dell'attività difensiva svolta.

Non sussistono i presupposti per una pronuncia di condanna dell'attrice anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c., e pertanto la relativa domanda va rigettata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 4788/2017 R.G., ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa, così provvede:

- 1)** accerta e dichiara la nullità della clausola di cui all'art. 8 dell'incarico di mediazione immobiliare datata 11.11.2015, oggetto di causa, in quanto vessatoria ai sensi dell'art. 33 del Codice del consumo;
- 2)** per l'effetto, rigetta la domanda di pagamento della penale prevista nella clausola nulla di cui al capo 1 del presente dispositivo;
- 3)** condanna [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, alla rifusione in favore della parte convenuta delle spese processuali, liquidate in complessivi **€ 4.355,00** per compenso professionale d'avvocato, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge;
- 4)** rigetta la domanda di parte convenuta di condanna ex art. 96 c.p.c.

Così deciso in Vicenza, il 20 gennaio 2021

Il Giudice

Dott.ssa Biancamaria Biondo

