

## ATTO DI TRANSAZIONE

\*\*\* \*\*

tra le parti:

A) Sigg.ri Mohamed Lahlou, nato a Casablanca (Marocco) il 22/04/1967, C.F. LHLMD67D22Z330Q, e Touriya Lahlioui, nata a Fes (Marocco) il 15/08/1069, C.F. LHLTRY69M55Z330G, entrambi residenti in Cles (TN), via delle Scuole n. 7, nella loro qualità di comproprietari della P.M. 2 della p.ed. 51/2 in CC Cles, casa di abitazione ubicata in via delle Scuole n. 7, qui di seguito anche chiamati *committenti*

e

B) arch. Francesca Giovannini, nata a Cles (TN) il 9/08/1984, residente in Ville d'Anaunia, frz. Tassullo, via de Le Bascere n. 1, numero di iscrizione all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento: 1526, qui appresso anche chiamata *professionista*

## PREMESSO

- nel tardo agosto dell'anno 2021 i committenti contattavano telefonicamente l'arch. Francesca Giovannini per informazioni sulle detrazioni "ecobonus 110%" e "bonus casa ristrutturazione al 50%" per l'appartamento di Cles, via delle Scuole n. 7;

- a seguito del primo contatto, seguiva un sopralluogo alla casa di via delle Scuole da parte della professionista che assumeva dai committenti l'incarico di provvedere alla ristrutturazione della loro casa di abitazione;

- la professionista si offriva e si faceva carico di reperire a sua insindacabile scelta e discrezione l'impresa edile a cui affidare i lavori, il coordinatore per la sicurezza ed anche il "general contractor" verso il quale far operare dai

LAHLIOU TOURIYA

Lahlou

committenti la cessione dei crediti derivanti dal “bonus casa 50 % e 90 %” e dall’ “ecobonus 110 %” che la professionista assicurava poter essere usufruiti dai committenti;

- oltre a quanto dedotto nel punto precedente, la professionista assumeva l’obbligo di redigere e depositare presso il Comune di Cles le tavole progettuali, le relazioni integrative, le certificazioni, tutti gli elaborati, i moduli, gli atti ed i documenti necessari per la richiesta e l’ottenimento del titolo abilitativo per l’esecuzione dei lavori concordati, l’esatta consistenza ed il costo dei quali è precisamente reperibile nell’**allegato 1** (composto dal “computo metrico estimativo delle opere necessarie per il completamento dei lavori” e da n. 3 tavole progettuali) e nell’**allegato 3** (“contabilità dei lavori eseguiti fino al 31/07/2023”), da leggersi congiuntamente, e che sottoscritti dalle parti divengono parte integrante del presente atto transattivo;

- la professionista assumeva il preciso impegno secondo cui si sarebbe occupata della gestione di tutti gli aspetti sia tecnici sia burocratici sia amministrativi dei lavori, dall’inizio fino alla fine dei predetti, gestendo in autonomia i rapporti con l’impresa ed il general contractor da lei prescelti ed incaricati, con l’unico onere per i committenti di scegliere piastrelle, sanitari e serramenti interni e di eseguire i pagamenti delle fatture che la predetta professionista avrebbe fatto avere mano a mano ai committenti con le indicazioni per i pagamenti;

-secondo in conteggi eseguiti dalla professionista e stando alle sue rassicurazioni, i committenti avrebbero sostenuto un esborso personale non recuperabile e non compensabile quantificato al massimo in € 30.000,00, dato che i restanti importi dei lavori – secondo le garanzie fornite dalla professionista - sa-



rebbbero stati tutti compensati e recuperati tramite bonus casa 50 % e 90 % ed ecobonus 110 %;

-la contabilità sarebbe stata redatta dalla professionista in maniera tale da non far superare ai committenti, quale quota massima e finale a loro carico, l'importo di cui al punto precedente (€ 30.000,00);

- in ordine alla redazione della contabilità, dell'esecuzione dei lavori, alla fatturazione dei predetti ed alla gestione delle cessioni del credito, la professionista aveva chiesto ed ottenuto la massima ed insindacabile libertà di azione al fine di far ottenere ai committenti il risultato prefissato;

- inoltre, la professionista era incaricata di procedere con la nuova descrizione dell'immobile presso il Libro Fondiario ed il nuovo accastamento dell'immobile a seguito dei lavori, posto che l'aumento di cubatura e la variazione di classe dei locali inducono la variazione della rendita catastale;

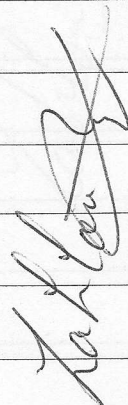
- la professionista aveva garantito ai committenti che i lavori sarebbero iniziati a gennaio 2022 e terminati sicuramente entro la metà di gennaio 2023;

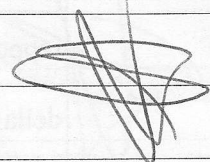
- la professionista depositava in data 4 febbraio 2022 presso il Comune di Cles la "s.c.i.a." prot. n. 2575, che attualmente – nonostante i plurimi solleciti da parte del Comune e dei committenti – è ancora sprovvista degli allegati necessari ed è pertanto sospesa a far data dal 21 marzo 2022 per disposizione del Comune predetto (**allegato 2**);

- per iniziativa e istruzioni impartite dalla professionista, che faceva intervenire l'impresa da lei designata, i lavori venivano parzialmente eseguiti. I lavori eseguiti sono puntualmente descritti e quantificati nell'**allegato 3** ("contabilità dei lavori eseguiti fino al 31/07/2023");

- i lavori che invece ancora mancano e che devono essere realizzati sono quel-

LAHLIOU TOURNA





li descritti nell'**allegato 1**;

- i committenti scoprivano loro malgrado a lavori parzialmente eseguiti che il titolo abilitativo dei lavori era sospeso e pertanto intimavano il divieto di prosecuzione di quelli mancanti (16.06.2023, episodio noto alle parti firmatarie);

- i committenti hanno fino a ora versato (in data 5.12.2022) l'importo di € 14.635,26 come da disposizioni, coordinate IBAN e causale indicate dalla professionista (**allegato 4**);

- medio tempore, i committenti hanno dovuto reperire un alloggio sostitutivo per tutta la durata dei lavori nella loro casa di abitazione e attualmente versano un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 oltre alle spese condominiali accessorie (**allegato 5**, contratto di locazione registrato);

- a tutt'oggi la "s.c.i.a." depositata presso il Comune di Cles il 4.02.2022 è ancora sospesa ed i lavori non sono proseguiti dopo l'intimazione del divieto di prosecuzione da parte dei committenti;

- i committenti hanno rammostrato alla professionista svariati motivi di doglianza per i quali le hanno espressamente richiesto di porre idoneo rimedio al fine di permettere loro di vedere ultimata la loro casa secondo il progetto ed il computo di cui all'**allegato 1** e all'**allegato 3**;

- preciso intento delle parti è quello di tentare la composizione bonaria dei rapporti pendenti ed addivenendo ad una risoluzione pacifica e consensuale della vertenza evitando il contenzioso giudiziale già minacciato dai committenti a tutela dei loro diritti;

#### **TUTTO QUANTO PREMESSO**

con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti come sopra indicate convengono e stipulano quanto segue per comporre ami-



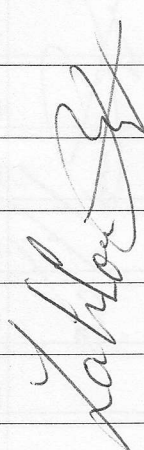
chevolmente la controversia alle seguenti condizioni:

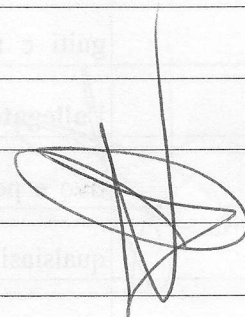
- la professionista, entro 8 giorni dalla stipula della presente transazione, termine non prorogabile, si obbliga a versare ai committenti con bonifico bancario (sul conto corrente IBAN IT 9310604534670000007300007 presso Sparkasse intestato a Lahlou Mohamed) l'importo di € 14.635,26 quale rimborso del pagamento da essi eseguito il 5.12.2022;

- la professionista si impegna ad integrare, con deposito presso il Comune di Cles, gli allegati mancanti alla pratica edilizia "s.c.i.a." prot. n. 2575, attualmente sospesa e la cui integrazione è già stata chiesta dal Comune, e più in generale la professionista si obbliga a redigere e a depositare tutti gli atti, i documenti e le certificazioni occorrenti per regolarizzare ai sensi di legge il titolo abilitativo edilizio "s.c.i.a." prot. 2575 del 4.02.2022 e poter conseguentemente proseguire e terminare i lavori presso l'abitazione dei committenti in ottemperanza alla normativa vigente, senza pregiudizio ai committenti e senza violazioni di alcuna norma di legge e nel termine temporale convenuto più sotto;

- ella dovrà altresì eseguire la compilazione delle certificazioni di conformità e la certificazione di fine lavori con il rilascio del relativo certificato di agibilità;

- la professionista si impegna e si obbliga in proprio a far eseguire tutte le lavorazioni e l'installazione degli impianti e le forniture (tra cui porte interne, piastrelle già scelte dai committenti e tutto quanto necessita per rendere l'appartamento finito e pronto per essere abitato con esclusione dei soli mobili e degli arredi) e più in generale si obbliga a far eseguire a sue spese tutti i lavori ancora mancanti e precisamente quelli dell'**allegato 1** entro il termine pe-

L A H L O U I T O U R I X A  




rentorio del 31 gennaio 2024;

- durante i lavori dovrà essere scrupolosamente osservata e rispettata anche la normativa antinfortunistica attualmente vigente;

- tutti i lavori saranno gestiti e diretti dalla professionista che provvederà a chiamare ed incaricare l'impresa, gli artigiani, i professionisti ed i fornitori per far svolgere tutte le lavorazioni e le forniture dedotte nell'**allegato 1**;

- la professionista si impegna e si obbliga a pagare le relative fatture di tasca sua senza nulla chiedere a titolo di rimborso ai committenti;

- eventuali fatture che ai committenti saranno inoltrate da imprese, artigiani, professionisti e fornitori per le lavorazioni e le forniture già approntate nell'immobile dei committenti, e quindi per lavorazioni e forniture dedotte nell'**allegato 3**, saranno direttamente pagate dalla professionista oppure da lei rimborsate ai committenti qualora da essi pagate (nel caso di pagamento delle predette fatture da parte dei committenti, la professionista si obbliga a rimborsare loro l'importo entro 15 giorni dalla richiesta di rimborso);

- in altre parole, i lavori e le forniture presso l'abitazione dei committenti come dedotti e descritti nelle tavole progettuali, nella contabilità dei lavori eseguiti e nel computo metrico estimativo che costituiscono l'**allegato 3** e l'**allegato 1**, vengono integralmente pagati dalla professionista a titolo transattivo e per l'effetto i committenti non avranno alcun esborso da sostenere a qualsiasi titolo per le lavorazioni e le forniture nella loro casa di abitazione di via delle Scuole n. 7 secondo l'**allegato 3** e l'**allegato 1**;

- la professionista, inoltre, si impegna e si obbliga entro il termine tassativo del 28 febbraio 2024 ad intavolare ed accatastare in maniera corretta e compiuta la casa dei committenti nella consistenza e con le caratteristiche che sa-



ranno presenti al termine dei lavori e ad ottenere l'agibilità;

- qualora la professionista dovesse omettere, in tutto od in parte, l'adempimento delle obbligazioni che ella assume con la stipula del presente atto di transazione, e quindi alla data inderogabile del 31 gennaio 2024 dovessero risultare mancanti in tutto od in parte lavorazioni o forniture, la predetta professionista si obbliga a versare ai committenti, tassativamente in data 1 febbraio 2024, gli importi corrispondenti alle lavorazioni mancanti, importi che saranno quantificati secondo le voci ed i costi riportati nel computo metrico estimativo di cui all'**allegato 1** che quindi sin d'ora si intendono approvati;

- conseguentemente, decorso il termine concordato del 31 gennaio 2024, i committenti saranno liberi di far eseguire lavorazioni e forniture ai soggetti che essi decideranno di incaricare con loro determinazione insindacabile;

- qualora invece la professionista non dovesse ottemperare, in tutto od in parte, alle obbligazioni che ella è tenuta ad adempiere tramite la propria opera professionale di architetto (lavori di redazione, compilazione e deposito di certificati, atti e documenti; attività di progettazione e coordinamento; direzione lavori in proprio o a mezzo di suoi delegati da lei retribuiti; individuazione, nomina e retribuzione economica del coordinatore per la sicurezza; intavolazioni ed accatastamenti; compilazione di certificazioni di conformità e di fine lavori, eccetera) e quindi alla data inderogabile del 28 febbraio 2024 dovessero risultare in tutto od in parte inadempite le prestazioni professionali qui dedotte, i costi delle prestazioni professionali omesse saranno quantificate monetariamente secondo le tabelle di legge vigenti (vidimate dal competente Ordine professionale) ed ella verserà tassativamente in data 1 marzo 2024 ai committenti questi importi in modo tale che i predetti committenti possano re-

tribuire un altro tecnico che si surrognerà all'arch. Giovannini nel compimento delle operazioni tecniche/amministrative necessarie allo svolgimento dei lavori e all'ottenimento della regolarità tavolare e catastale e dell'agibilità;

- l'elencazione degli adempimenti a carico della professionista di cui al punto precedente è meramente indicativa e non esaustiva tenendo ben presente che il fine dell'agire della professionista deve essere quello di far rientrare i committenti nel possesso del loro immobile ristrutturato secondo l'**allegato 1** e l'**allegato 3**, abitabile in senso fisico – materiale ed assolutamente regolare dal punto di vista tavolare, catastale, urbanistico ed in senso lato sotto tutti gli aspetti amministrativi;

- in altre parole, come conseguenza delle obbligazioni e degli adempimenti tutti così come dedotti nel presente atto, la professionista arch. Francesca Giovannini si obbliga a pagare con denaro proprio tutte le opere descritte e quantificate nel progetto e nel computo metrico che costituiscono l'**allegato 1** e l'**allegato 3** senza nulla chiedere ai committenti a titolo di rimborso o di compartecipazione, curando e svolgendo a titolo gratuito tutte le operazioni e gli adempimenti di progettazione, deposito, direzione lavori, redazione di contabilità, pagamenti delle fatture, ordine dei materiali, reperimento imprese ed artigiani, conferimento degli incarichi alle imprese ed agli artigiani, reperimento e incarico ad un eventuale general contractor e gestione dei rapporti con il predetto, gestione delle cessioni dei crediti, redazione certificazioni e asseverazioni e certificati di conformità, accatastamento, intavolazione ed agibilità, mentre – dal lato loro - ai committenti viene attribuito il diritto di vedere realizzate nella loro casa tutte le predette opere senza sostenere alcun costo né per le lavorazioni né per la progettazione né per adempimenti burocrati-

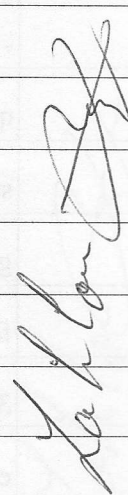


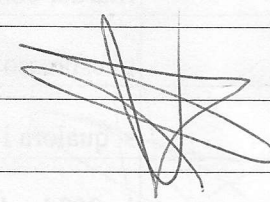
tici, amministrativi o contabili di alcun genere;

- tutti i costi diretti, indiretti, legati o meramente occasionati ai lavori ed alle forniture di cui all'**allegato 1** ed all'**allegato 3** saranno integralmente sostenuti dalla professionista;

-i committenti hanno stipulato con Sparkasse (**all. 6**) un mutuo dell'importo di € 60.000,00 per: A. procurarsi la quota di denaro che originariamente doveva rimanere a loro carico secondo il primigenio computo metrico e secondo la prima regolamentazione dei rapporti economici impostati dalla professionista tra quest'ultima ed i committenti e tra i committenti e le imprese / artigiani / fornitori designati (€ 30.000,00 per la ristrutturazione dell'immobile) e per: B. acquistare arredi e completare le opere minori (€ 30.000,00 per "esigenze di liquidità finanziaria"). Orbene, la somma erogata è già stata usata in parte per pagare gli affitti della residenza sostitutiva e per il residuo sarà invece usata per opere minori di completamento non dedotte nell'**allegato 1** o nell'**allegato 3** nonché per l'acquisto di arredi. All'uopo va idoneamente specificato quanto segue: il mutuo è stipulato con la formula del preammortamento secondo lo stato di avanzamento lavori, ovvero € 47.000,00 sono già stati consegnati ai mutuatari che stanno versando solo la quota interessi, mentre il residuo di € 13.000,00 sarà corrisposto da Sparkasse solamente nel caso in cui entro il 31 gennaio 2024 i mutuatari dimostrino di avere completato i lavori; alla data del 31 gennaio 2024, infatti, inizierà a decorrere l'ammortamento secondo quanto previsto contrattualmente. Nell'ipotesi in cui i lavori non saranno svolti entro il 31 gennaio 2024, l'istituto bancario non erogherà le ulteriori somme previste ed applicherà inoltre i maggiori costi e le condizioni più gravose dedotte nel contratto di mutuo (**allegato 6**, contratto di

LAHLUI TOURIXA





mutuo). Posta la premessa, le parti quindi si accordano, ed in tal senso la professionista assume il preciso obbligo nei termini seguenti: qualora i lavori di cui all'**allegato 1** (lavori non ancora realizzati) non fossero terminati entro il 31 gennaio 2024, la predetta professionista rimborserà ai committenti l'intero importo del mutuo da essi percepito, ovvero si obbliga a versare loro entro il 15 febbraio 2024 la somma di € 60,000,00 quale somma concordata e dovuta a ristoro del danno da essi patito, danno che non deve essere provato dai committenti;

- in ogni caso, anche a prescindere dalle previsioni di cui al punto precedente, qualora i lavori non siano conclusi entro il 31 gennaio 2024, le parti espressamente pattuiscono una penale a carico della professionista nei termini seguenti: "Qualora entro il giorno 31 gennaio 2024 la professionista non abbia fatto concludere i lavori tutti indicati e descritti nell'**allegato 1** e nell'**allegato 3**, in aggiunta alla rifusione degli importi corrispondenti ai lavori non ancora eseguiti secondo i predetti allegati, la professionista verserà ai committenti in data 15 febbraio 2024, senza alcuna dilazione, la somma di € 60.000,00 quale penale per il suo inadempimento" (clausola penale convenuta per il semplice ritardo, con esonero della prova del danno da parte dei committenti e con patto espresso di irriducibilità della penale).

- qualora i lavori di cui all'**allegato 1** non fossero terminati entro il 31 gennaio 2024 – la predetta professionista verserà inoltre ai committenti il rimborso del canone mensile di affitto e le spese accessorie di locazione da questi sostenute dal 1 febbraio 2024 fino al 30 luglio 2024 (data di presumibile completamento dei lavori che non va né dimostrata né eccepita dalle parti contraenti);



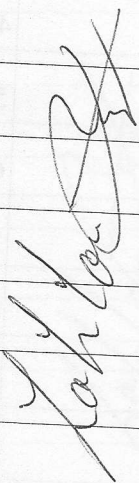
- nel caso invece in cui la professionista farà eseguire entro il 31 gennaio 2024 tutte le lavorazioni e farà effettuare le forniture ed i lavori di posa come dedotto nell'**allegato 1**, consegnando ai committenti entro il 31 gennaio 2024 la casa finita, ella allora non dovrà corrispondere nulla ai committenti a titolo di di penale con riferimento alla concessione del mutuo con Sparkasse di cui si è detto più sopra;

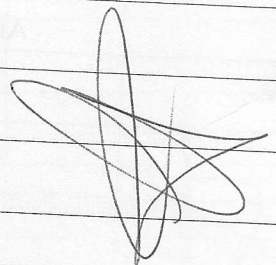
- qualora i committenti, a causa dei lavori eseguiti nella loro proprietà su progetto, direzione e gestione della professionista oppure a causa della compilazione di moduli, richiesta di agevolazioni, sovvenzioni e detrazioni fiscali determinati o comunque in dipendenza dei lavori di cui all'**allegato 1** ed all'**allegato 3**, dovessero patire pregiudizi economici quali sanzioni o richieste di restituzioni o richieste di pagamenti da parte della pubblica amministrazione, la professionista si impegna e si obbliga a manlevare i committenti da tutte le fattispecie di obbligazione pecuniaria a cui i predetti saranno sottoposti, versando le somme in proprio o rimborsandole immediatamente all'atto della richiesta motivata, in ciò riconoscendo la predetta professionista a se stessa la piena responsabilità per la gestione della pratica di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica della casa di abitazione dei committenti;

- ovviamente, la professionista nulla dovrà risarcire o rimborsare per errori o condotte dannose ascrivibili ad altri professionisti intervenuti in sua sostituzione nel caso di inerzia della stessa arch. Giovannini.

A fronte del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni che l'arch. Giovannini assume con la stipula del presente atto di transazione, e committenti rinunciano a far valere in sede civile ed in sede penale qualsiasi doglianza contro la professionista per tutte le circostanze dedotte in questo atto.

LAHLI OUI TOURIA





\*\* \*\*\*\*\* \*\*

Il presente atto si compone di n. 12 (leggonsi:dodici) pagine dattiloscritte senza nessuna apposizione di correzioni, cancellazioni, abrasioni od aggiunte in carattere stampato difforme oppure manoscritto o non allineato alle righe di stampa, eccezion fatta per le firme manoscritte, e termina con n. 11 asterischi.

Allegati: 1) n. 3 tavole progettuali singole (numerate da 1 a 3) e computo metrico estimativo – opere necessarie per il completamento dei lavori;

2) “s.c.i.a.” prot. n. 2575 del Comune di Cles del 4.02.2022;

3) contabilità delle opere già eseguite al 31.07.2023;

4) contabile del bonifico di data 5.12.2022 dell’importo di € 14.635,26;

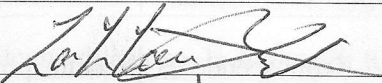
5) contratto di locazione di immobile ad uso abitativo;

6) contratto di mutuo rep. n. 63996, raccolta n. 23610, stipulato in data 20.02.2023 a ministero del notaio dott.ssa Patrizia Pagano.

Cles, li 2 ottobre 2023.

I COMMITTENTI:

Sig. Mohamed Lahlou

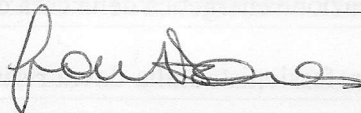


Sig.ra Touriya Lahlioui



LA PROFESSIONISTA:

Arch. Francesca Giovannini



\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*