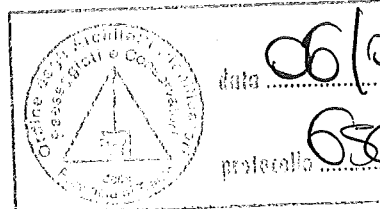


Spettabile Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori della Provincia di Trento

Vicolo Galasso, 19

38122 TRENTO



Segnalazione delle condotte dell'architetta Francesca Giovannini, matricola A 1526

Io sottoscritto Mohamed Lahlou, nato a Casablanca (Marocco) il 22/04/1967, C.F. LHLMMMD67D22Z330Q, residente in Cles (TN), via delle Scuole n. 7, espongo e lamento quanto segue.

Io e la mia famiglia contattavamo telefonicamente l'arch. Francesca Giovannini nel tardo agosto 2021 per informazioni sulle detrazioni Ecobonus 110% e bonus ristrutturazione al 50% per l'appartamento di Cles, via delle Scuole n. 7, di proprietà mia e di mia moglie (p.ed. 51/2 in CC Cles). Ci mettevamo d'accordo telefonicamente e fissavamo un appuntamento per il sopralluogo (non ricordo la data precisa).

Preciso che, per la pratica di ristrutturazione della casa, gran parte dei contatti nonché la totalità delle comunicazioni via email e via WhatsApp sono state gestite da mia figlia Yasmine Lahlou, nata a Cles il 2/06/2021, che ha la qualifica professionale di geometra e che, come studentessa iscritta a ingegneria, è a casa e quindi ha più tempo libero rispetto a me che spesso devo essere assente da Cles per lavoro. Talvolta sui social, per maggiore comodità, ella si identifica come "Jassmine". Gli incontri in persona con l'architetta, invece, in genere hanno visto la presenza mia e di mia figlia insieme.

L'architetta si recava a casa nostra e dopo aver osservato e valutato l'immobile ci diceva che era possibile fare i lavori di efficientamento energetico e di ristrutturazione. Per proseguire e stilare un preventivo l'architetta ci richiedeva la documentazione sull'immobile che mia figlia le inoltrava tramite mail in data 27/08/2021. L'email dell'arch. Giovannini è "info@adilab.eu" (all. 1).

Dopo numerosi solleciti ci veniva recapitato dall'architetta via email in data 20/10/2021 il preventivo riferito alla ristrutturazione tramite detrazioni al 50% o al 90% (all. 2).

Pochi giorni dopo ci consegnava fisicamente il primo computo metrico diviso per

(all. 3). Durante questo incontro ci spiegava anche come si sarebbe proceduto con i lavori e che la cessione del credito sarebbe stata affidata ad un "general contractor" di cui non ci diceva il nome. Inoltre, ci rassicurava sul fatto di non preoccuparci, **che lei si sarebbe occupata di tutto dall'inizio fino alla fine dei lavori.**

Essendo oramai ottobre inoltrato, ci faceva sapere che avrebbe iniziato a cercare: 1. un'impresa a cui affidare i lavori; 2. un general contractor per cedere il credito del superbonus. Ci assicurava inoltre che avrebbe preparato tutta la documentazione per il cantiere. L'architetta ci informava anche che i lavori di efficientamento energetico (cappotto, pannelli solari etc.) non si sarebbero potuti svolgere durante il periodo invernale e che quindi la pianificazione temporale imponeva di trovare un'impresa e iniziare i soli lavori di ristrutturazione interna con bonus al 50%.

Dopo nostre molteplici chiamate al telefono senza risposta e svariati messaggi WhatsApp peraltro ignorati, venivamo finalmente a sapere che l'architetta aveva trovato un'impresa e che stava organizzando il tutto. Si allega, stampata, tutta la chat completa dall'inizio alla fine per comodità di reperimento dei singoli messaggi (all. 4). Si precisa che la predetta chat, così come le email, sono conservate sul telefonino e sul pc per eventuale esibizione.

In data 15/11/2021 tramite messaggio WhatsApp l'arch. Giovannini ci informava che la ditta edile da lei prescelta e che doveva venire da noi aveva ritardi in un altro cantiere e che sarebbe stata disponibile dai primi di gennaio e che quindi ella avrebbe trovato un modo di trovarne un'altra disponibile nell'immediato.

In data 29/11/2021, dopo averla cercata telefonicamente ma senza risposta, mia figlia le scriveva un messaggio WhatsApp chiedendo di sapere una data di inizio lavori ben determinata e se fosse stato possibile avere la documentazione e firmare il contratto e gli elaborati inerenti.

L'architetta rispondeva al messaggio WhatsApp l'indomani (21/11/2021) scusandosi e scrivendo che il successivo mercoledì (24/11/2021) si sarebbe incontrata con l'impresa per definire il tutto (sottolineo che l'architetta non ci ha mai chiesto di partecipare a nessun incontro né con un'impresa edile né con un general contractor).

Al nostro ennesimo sollecito in data 24/11/2021 e dopo svariate chiamate senza risposta, l'architetta fissava un incontro e ci incontravamo in data 4/12/2021 dove ella ci portava la "scia" del Comune e la compilava con i miei dati facendomela

sarebbero iniziati verso gennaio 2022 (**all. 5**, email del 7/2/2022 con scia depositata in Comune munita di data 4/2/2022, il che significa che ha atteso ben 2 mesi prima di depositarla).

A gennaio 2022, sempre dopo numerose chiamate senza risposta (tentativi protratti per giorni), ci scriveva tramite messaggio WhatsApp che al momento non aveva nessuna notizia concreta perché sia le imprese sia il general contractor erano ancora in ferie.

In data 11/01/2022 ci fa sapere che l'indomani (12/01/2022) si sarebbe vista con l'impresa per organizzare il tutto di nuovo. Io non sono mai stato invitato a partecipare ad alcun incontro con l'impresa designata dall'architetta né con il contractor individuato dalla medesima professionista.

Sempre dopo numerose chiamate senza risposta e solleciti, riuscivamo a fissare un appuntamento e sempre tramite messaggio in data 15/01/2022, chiedevamo di nuovo se potevamo avere i documenti e il progetto in modo da vederli.

L'appuntamento viene spostato e riuscivamo a vederci il giorno 19/01/2022, dove l'architetta ci assicurava sul fatto di avere ancora accesso al superbonus 110% e mi chiedeva di inviarle i documenti di identità miei e di mia moglie. Sempre dopo numerose chiamate senza risposta, mia figlia le scriveva un messaggio su WhatsApp in data 29/01/2022 e la Giovannini rispondeva che stava organizzando le ultime cose e che ci avrebbe fatto sapere lunedì (ovvero il 31 gennaio del 2022).

In data 01/02/2022 la ricontattavamo per chiederle quando si iniziava effettivamente i lavori in cantiere e se potevamo avere la scia protocollata. Ella rispondeva che l'indomani aveva l'appuntamento in comune per depositarla e che ce l'avrebbe mandata più tardi (!).

Sempre dopo innumerevoli solleciti, l'architetta ci inviava tramite mail in data 7/02/2022 la scia protocollata (come già spiegato sopra) e dopo numerose chiamate senza risposta per giorni riuscivamo a farci fissare un appuntamento solamente il 17/03/2022 dove l'architetta ci faceva sapere che i lavori sarebbero iniziati il 4/04/2022 e che per il 2/04/2022 dovevamo uscire di casa. Alchè le facevamo presente tramite messaggio della necessità di assicurare i vicini di casa in merito ai nostri lavori di ristrutturazione (**all. 4**, chat del 20/03/2022).

Nel frattempo, io e la mia famiglia ci trasferivamo a Ville d'Anaunia – fraz. Nanno presso nostri parenti, affollando il loro appartamento che deve essere liberato a

brevissimo e pertanto anche noi ci troveremo nel giro di poche settimane sprovvisti di un alloggio.

In data 2/04/2022 ricontattavamo l'architetta facendole sapere che avevamo traslocato e chiedendo aggiornamenti. In chiamata a voce mi diceva che c'erano *"dei ritardi dovuti al 110%"* e che mi avrebbe fatto sapere. Alchè mia figlia la ricontattava tramite messaggio su WhatsApp chiedendo se ci fossero delle novità. L'architetta rispondeva che stava attendendo notizie dall'impresa. Mia figlia le chiedeva a questo punto se non fosse sicura che i lavori partissero lunedì 4/04/2022. Ignorando ella del tutto il messaggio, riuscivamo a risentirci solo due settimane dopo in data 15/04/2022 e l'architetta diceva di non conoscere il motivo per cui l'impresa non aveva ancora iniziato i lavori.

In data 28/04/2022 tramite messaggio WhatsApp ci assicurava al 100% che i lavori sarebbero ripartiti il lunedì dopo (2/05/2022).

Il 2/05/2022 la ricontattavamo in chat, e ci faceva sapere che stava attendendo notizie dall'impresa; dopo averla cercata innumerevoli volte tramite telefono senza risposta, rispondeva in data 4/05/2022 che era in ospedale e che stava riscontrando *"problemi con le banche"*.

Alchè mia figlia la ricontattava per fissare un appuntamento in presenza e discutere della situazione. Ci vedevamo in data 12/05/2022 e l'architetta ci faceva sapere che vi erano ritardi dovuti al fatto che le banche avevano bloccato la pratica del 110 e che al momento non si poteva proseguire finché non fosse sbloccato il tutto. Noi chiedevamo se potevamo procedere coi lavori al 50%, ella rispondeva di no.

In data 6/06/2022 tramite messaggio vocale (**vocale 1 sulla chiavetta usb allegata**) su WhatsApp l'arch. Giovannini ci faceva sapere che l'impresario che doveva iniziare i lavori di ristrutturazione aveva il padre in fin di vita e chiedeva se potevamo attendere visto che egli doveva stargli accanto 24 ore al giorno; mi diceva inoltre che mi avrebbe fatto avere i contratti con il general contractor da firmare; **da notare che i suddetti contratti non mi sono mai stati consegnati dall'architetta**, e trattasi di un elemento importante come si vedrà leggendo più avanti.

Dopo aver cercato di contattarla telefonicamente senza risposta scrivevamo un messaggio WhatsApp in data 22/06/2022 dove le chiedevamo se avesse novità perché in caso di impossibilità a procedere con i lavori sarebbe stato meglio saperlo

messaggio WhatsApp rispondeva dicendo che in mattinata era stata a casa nostra a vedere le ultime cose e che venerdì 24/06/2022 sarebbero iniziati i lavori **(sottolineo il fatto che noi non eravamo stati informati dell'incontro tra architetta e impresa in quella mattinata).**

Il venerdì 24/06/2022 gli operai si sono presentati verso tarda mattinata e hanno demolito due/tre tramezze e se ne sono andati via. Alla domanda di mia figlia Yasmine sul motivo per cui erano venuti così tardi hanno risposto che venendo da Trento non si possono permettere di venire alle 8.00 del mattino (sottolineo che, da lì in poi, tutte le volte che sono venuti gli operai sono sempre arrivati verso le 10.00 del mattino e staccato verso le 16.00 facendo la pausa pranzo a mezzogiorno).

Dopo quella mattinata di lavori gli operai non si ripresentavano in cantiere, alché mia figlia sollecitava l'architetta in data 29/06/2022 e le scriveva un messaggio WhatsApp in data 01/07/2022 in cui lamentava che gli operai ancora non si facevano vedere. L'architetta la ricontattava telefonicamente e le diceva di contattare direttamente l'impresario (!). Di lì a qualche giorno (5.7.2022) l'arch. Giovannini mandava via chat il contatto dell'impresa ("vcf", vedasi l'all. 4). ~~206~~

Contattato telefonicamente l'impresario, di cui non sapevamo nulla essendo stato incaricato direttamente dall'architetta, egli ci diceva che c'erano problemi col 110% e che *"senza soldi non si lavora"* e che ci avrebbe tenuto aggiornati. **Preciso che né l'architetta né l'impresa ci aveva mai chiesto di versare del denaro.**

Tutto il mese di luglio i lavori sono stati fermi, l'impresa ha lavorato un giorno il mese di giugno in cui ha demolito le tramezze e per tutto il mese di luglio la scusante è stata quella dei ritardi e del blocco del 110%. In data 16/08/2022 i lavori ripartivano con la ristrutturazione interna ma gli operai non venivano tutti i giorni (due volte, massimo tre alla settimana e con orario dalle 10.00 alle 12.00 e ripresa dalle 14.00 alle 16.00).

I lavori proseguivano saltellanti, con gli operai che si presentavano due o tre giorni alla settimana e poi sparivano per 2 settimane. A settembre, ci incontravamo con l'elettricista e l'idraulico che ci illustravano come intendevano procedere con l'impiantistica.

I lavori si fermavano per la fine di settembre e dopo aver cercato di contattare l'architetta senza risposta, riuscivamo a sentirci telefonicamente e l'unica spiegazione che ci dava è che era malata a casa e non sapeva perché i lavori non

A quel punto, abbiamo iniziato ad avere la marcata impressione che l'architetta Giovannini non riuscisse a gestire la situazione e che tutto le fosse sfuggito di mano. Nonostante questo, ella non faceva però nulla per adempiere all'incarico che le avevamo affidato e non riscontrava le nostre legittime richieste di chiarimenti e di interventi fattivi.

Dopo immensi sforzi, riuscivamo a ricontattare l'architetta e a fissare un appuntamento per chiarire per il giorno 15/10/2022. In questo incontro ci portava i contratti da stipulate con il fantomatico general contractor e ci consegnava **un nuovo computo metrico** spiegandoci che, se volevamo che i lavori procedessero, avremmo dovuto versare al general contractor metà dei soldi indicati nel computo metrico dei lavori con detrazione al 50%. Alché **noi le chiedevamo di mostrarci le fatture e di lasciarci del tempo per esaminare queste contratti** (all. 6, contratti con firma in bianco e computo metrico)

L'architetta mandava a mia figlia un messaggio vocale in data 20/10/2022 chiedendo se avessimo visto e letto i contratti e se poteva emettere le fatture del 50% (**vocale 2 sulla chiavetta usb allegata**). Mia figlia la contattava telefonicamente chiedendole se prima potessimo avere i SAL e chiedendo di vedere queste fatture e le faceva notare che, analizzando questi contratti, le somme indicate non coincidevano con i conteggi fatti nel computo metrico (**Sottolineo che io questi contratti non li ho mai firmati**).

Nel frattempo, l'architetta ci chiedeva di preparare un preventivo per le piastrelle (io ne avevo già procurati due durante l'estate ma con quei due fornitori l'architetta aveva dichiarato di "*non lavorarci*") e se possibile richiederlo al fornitore dell'idraulico. Prendevamo allora appuntamento ottenendo questo preventivo.

In data 31/10/2022 ci incontravamo con la dott.ssa Giovannini in cantiere e di nuovo ella chiedeva di questi contratti; noi chiedevamo di avere la copia dei contratti modificata con le somme coincidenti con il computo che ci aveva dato e se potevamo iniziare ad ordinare le piastrelle (i lavori in questo periodo erano fermi). L'architetta rispondeva che me li avrebbe preparati e inviati tramite email e che il preventivo fatto lo avrebbe dato all'impresario così che egli potesse procedere con l'ordine.

Nei giorni seguenti provavamo a contattarla telefonicamente senza risposta; mia

chiedendole di questi contratti aggiornati (mi servivano con le somme corrette anche per poter richiedere il mutuo in banca). L'architetta rispondeva dicendo che avrebbe preparato un riepilogo dei costi e chiedendo quando all'incirca avrei ottenuto i soldi dalla banca (**il riepilogo e i contratti modificati non ce li ha più consegnati nonostante le richieste in tal senso inoltrate da mia figlia telefonicamente**).

L'architetta iniziava a diventare insistente sul fatto che io dovessi versare la quota dei lavori con detrazione al 50% al general contractor, e pertanto continuavo tramite mia figlia a chiederle di avere le fatture e se possibile il contatto del general contractor in modo da spiegargli che era questione di giorni finchè la banca non avesse erogato il prestito. **L'architetta non ci voleva dare in alcun modo il contatto del general contractor, il che mi faceva sorgere notevoli dubbi e decidevo di cercare in autonomia chi fosse questo fantomatico contractor.** Con i dati reperiti sulla bozza di contratto che ella ci aveva dato, facevamo una ricerca su internet e trovavamo la sede del contractor (N.E.G Group S.r.l. in persona del suo amministratore Sig. Faraz Ahmad con sede legale in Trento, via del Brennero n. 248).

Il giorno 21.11.2022 l'architetta mandava un messaggio vocale (vocale 3 nella allegata chiavetta usb) in cui garantiva che i lavori sarebbero stati terminati entro la _____ metà _____ di _____ gennaio _____ 2023.

Il giorno 22/11/2022 mi recavo con mia figlia dal summenzionato general contractor, cercavo l'amministratore e gli chiedevo informazioni sul mio cantiere, sulla somma che avrei dovuto versare e sul motivo per cui il cantiere si era fermato da più di un mese. Il general contractor ci spiegava che il nostro cantiere l'aveva effettivamente preso in mano verso la fine di luglio e che di quello che era successo prima non era al corrente. Inoltre, mi sottolineava che eravamo i primi clienti dell'architetta Giovannini che si presentavano da lui, dato che l'architetta Giovannini non gli fornisce mai i contatti dei clienti con i quali lo pone in rapporto contrattuale. Mi rassicurava sull'entità della quota da versare e diceva che i lavori sarebbero ripresi pochi giorni dopo.

In data 28/11/2022 – 29/11/2022 scrivevamo alcuni messaggi WhatsApp all'architetta chiedendole i dati bancari e l'intestazione del general contractor a cui io avrei dovuto versare i soldi e chiedevamo se il bonifico dovesse essere ordinario

un bonifico ordinario (si veda chat del 29.11.22) e, **anziché la fattura intera, mi mandava 28/11 via WhatsApp dei ritagli di un documento non meglio specificato (all. 7). L'architetta non mi ha infatti mai mandato la fattura per il pagamento che ho eseguito.** Una volta effettuato il bonifico, i lavori riprendevano saltellanti di nuovo e si interrompevano dopo 2 settimane scarse di lavoro essendovi le festività di Natale. Inoltre, succedeva anche che, durante i lavori di quei giorni, una vecchia tubazione dell'acqua venisse danneggiata con il martello pneumatico con conseguenti perdite di acqua dal soffitto dell'abitazione della vicina al piano di sotto. L'architetta diceva *"nessun problema, si sistema"*, e due giorni dopo (22/12/2022) mandava un idraulico che metteva un tappo temporaneo e diceva di chiudere l'acqua dell'appartamento ogni qual volta si finiva la giornata di lavoro. Il problema permane tuttora.

Le feste passavano, e dopo numerosi solleciti e chiamate all'architetta, i lavori riprendevano per 2 settimane scarse a metà gennaio.

Preciso che io non avevo contatto diretto con l'impresa, dato che era sempre l'architetta il mio referente per tutti i lavori dato che ella si era assunta l'onere di reperire i soggetti tenuti ad eseguire i lavori e di incaricarli gestendo tutti gli avvenimenti in cantiere.

Il 9/02/2023 l'architetta ci faceva sapere telefonicamente che aveva fatto richiesta di occupazione del suolo pubblico presso il Comune di Cles per il posizionamento dei ponteggi e chiedeva se potevo avere il consenso del vicino per appoggiare i ponteggi nel suo giardino.

La richiesta di occupazione però non l'ha mai depositata, dato che noi abbiamo verificato e non c'è depositato alcunché in Comune.

Inoltre, sempre il 7/02/2023, chiedevamo via WhatsApp all'architetta la motivazione per cui i lavori erano fermi e, come sempre, la risposta è stata che avrebbe contattato l'impresa e mi avrebbe fatto sapere.

A quel punto, telefonavamo noi all'impresa chiedendo direttamente spiegazioni. L'impresario ci faceva quindi sapere che il general contractor non versava i soldi come d'accordo e che egli avrebbe aspettato finché non avesse ricevuto i soldi per lavorare. Cogliendo l'occasione chiedevamo anche all'impresario se aveva proceduto con il preventivo delle piastrelle (così da portarci avanti) ed egli ci

Chiedevamo anche informazioni sulle finestre e sulle porte interne e con nostra grande sorpresa apprendevamo che erano già state ordinate! (senza nemmeno consultare me e la mia famiglia; nessuna scelta è stata fatta da parte nostra; l'architetta non ci aveva informato di nulla). Dopo aver concluso la chiamata con l'impresario, mia figlia contattava telefonicamente il general contractor chiedendo spiegazioni sul perché i soldi non venissero versati ed egli replicava di avere sempre versato i soldi come da contratto ma che l'impresario continuava a chiederne più di quanto stipulato per portar avanti un cantiere che doveva esser già concluso.

Allora, decidevamo di fissare un appuntamento e di recarci di persona dal general contractor per discutere la cosa al meglio. In data 21/02/2023 io e mia figlia Yasmine andavamo dal general contractor che **ci mostrava dei contratti firmati (contratti che io non avevo mai visto)** e mi spiegava le quote concordate con l'architetta e l'impresario. Io, osservando meglio, notavo che quei contratti, che apparentemente recavano la mia firma, in realtà io non l'ho mai firmati: quella non è la mia firma.

Il general contractor ci spiegava che i documenti con la firma di mio papà erano stati a lui consegnati dall'arch. Giovannini, la quale quindi ha depositato scientemente dei documenti con firma artefatta.

Su richiesta del contractor di sottoscrivere da parte mia 3 contratti per sanare l'originaria falsità della sottoscrizione, provvedevo a farlo, firmando in data 27.2.2023 i contratti nn. 110E22054, 5022054, 110E22053 (li deposito qui come **all. 8**).

Non ho firmato nessun altro documento, né prima né dopo, e quindi – al fuori dei tre appena indicati – tutti gli altri documenti che apparentemente riportano la mia firma, in realtà hanno una firma fasulla, non apposta da me.

Il 25.5.2023, la segretaria del general contractor, su nostra richiesta, trasmetteva via email a mia figlia il link per scaricare tutti i documenti in loro possesso riportanti la mia firma (**all. 9**). Ad eccezione dei documenti che ho inserito nell'**all. 8** (ovvero i 3 contratti da me firmati il 27.2.2023), **tutti gli altri documenti dell'all. 9 riportano una firma che non è la mia e, come già spiegato, essi sono stati consegnati al general contractor dall'arch. Giovannini.** Si veda a tal proposito l'email di data 25.5.2023 della Sig.ra Barbara Mamok segretaria del general

dell'architetta dei documenti con firma artefatta (all. 9). Come si vede, si tratta di un numero molto cospicuo di atti. L'allegato 9 è costituito dalla email della Sig.ra Mamok e dai documenti riportanti la mia firma falsa (con freccia rossa ho indicato le firme che non sono mie); i documenti che non riportano la mia firma falsa non li ho stampati.

Mia figlia tentava a quel punto di contattare l'architetta per ottenere le doverose risposte, ma le chiamate rimanevano tutte senza risposta. Alcuni giorni dopo mia figlia riusciva a parlare con **l'architetta la quale dichiarava che non era colpa sua se il general contractor non pagava;** e le chiedeva anche di spiegare le firme false sui contratti, ma dalla dott.ssa Giovannini siamo ancora in attesa di giustificazioni sul punto.

I lavori riprendevano di nuovo saltellanti verso l'inizio di marzo 2023 per circa due settimane. Mia figlia riusciva a sentire di nuovo per miracolo l'architetta e chiedeva e insistentemente una data di fine lavori visto che stiamo trascinando un piccolo cantiere da un anno. Come sempre il ritornello era che "avrebbe sentito l'impresa e ci avrebbe fatto sapere".

I lavori si fermavano, di nuovo, verso la metà di marzo al che mia figlia contattava il general contractor e chiedeva spiegazioni. Il general contractor non era al corrente di questo estenuante tergiversare dell'impresa nel nostro cantiere ed affermava che avrebbe sentito l'impresario e poi ci avrebbe aggiornati. Mia figlia contattava a quel punto l'architetta chiedendo spiegazioni e l'unica – solita - risposta è che "il general contractor non paga e senza soldi l'impresario non lavora". Data la situazione, Yasmine insisteva sul fatto che vogliamo avere una data certa di fine lavori e tutta la documentazione di cantiere. L'architetta di nuovo ha affermato che ci avrebbe mandato tutto (come del resto ha sempre dichiarato) ma niente ci ha finora consegnato.

L'architetta continuava ostinatamente a non rispondere al telefono, talvolta per settimane intere e appena riuscivamo a metterci in contatto con lei la scusa era sempre quella del "general contractor che non paga".

A noi poco importa del fatto che sia il contractor che non paga oppure l'impresa non affidabile, dato che entrambi questi soggetti sono stati scelti autonomamente dall'architetta che con noi si era assunta l'obbligo di gestire ogni aspetto del cantiere tra cui la scelta di terzi soggetti a cui affidare a sua discrezione lo

svolgimento di prestazioni e la fornitura di servizi. Ad aprile 2023 nessuno si è presentato in cantiere a lavorare (viste le feste pasquali) e verso la metà del mese (17/04/2023) gli operai passavano in cantiere depositando i serramenti nell'atrio comune della casa dicendo alla vicina che l'indomani sarebbero venuti a montarli. L'indomani nessuno si è presentato, e i serramenti sono rimasti nell'atrio per circa 10 giorni arrecando disturbo ai vicini; l'architetta, da noi informata della problematica, non ha cercato in alcun modo di sistemare la situazione.

Verso la seconda settimana di maggio 2023, i lavori riprendevano saltellanti di nuovo, per circa due settimane e poi si sono fermati di nuovo. Contattata l'architetta chiedendo spiegazioni sul perché si sono fermati, la sua risposta è (ovviamente) che "il general contractor non paga". Nel frattempo, l'impresario ha contattato mia figlia dicendo che il preventivo fatto a novembre per le piastrelle non va bene e che ci avrebbe portato lui da un suo fornitore di fiducia. Sperando che la situazione si smuovesse, abbiamo ordinato le piastrelle dal fornitore da cui l'impresario ci ha portati, ma le cose non sono cambiate ed i lavori sono sempre fermi.

Preciso che né io né mia figlia non siamo mai stati informati dall'architetta Giovannini sulle generalità e la denominazione dell'impresa edile, nonostante le nostre richieste. Ella si limitava, in data 5/07/22, a scrivere via WhatsApp a mia figlia il contatto telefonico dell'impresario (dalla dott.ssa Giovannini non siamo mai riusciti a sapere nulla in più dato che l'architetta non ce l'ha mai presentato e lo chiamava talvolta "Davide" talaltre "Nicola"). Solamente con l'email del 25 maggio inviatoci dalla Sig.ra Mamok (**all. 9**) scoprivamo che il contractor aveva subappaltato alla ditta edile Faggiano di cui sono riportati i dati nel contratto di subappalto inviatoci.

All'ennesimo sollecito da parte di mia figlia e alla solita risposta da parte dell'architetta, decidevamo di prendere in mano la situazione direttamente. Mia figlia Yassmine si recava in Comune a Cles in data 24/05/2023 a controllare la pratica depositata. Il tecnico comunale l'ha informava allora che la scia depositata il 4.2.2022 è stata sospesa dal Comune nel maggio 2022 per mancato deposito delle integrazioni richieste all'architetta in data 21/03/2022 (**all. 10**) e preannunciava che avrebbe coinvolto l'Ordine professionale degli Architetti, dato che a distanza di più di un anno l'architetta non ha ancora depositato in Comune quanto richiesto.

Mia figlia rimaneva basita nell'apprendere ciò, dato che è evidente che i lavori in casa nostra sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo, e di questo l'architetta era (o avrebbe dovuto essere) ben consapevole, con tutti i rischi e le violazioni di legge conseguenti, anche in punto sicurezza. L'architetta Giovannini, pochi minuti dopo, contattava mia figlia al telefono chiedendo il motivo per cui si era recata in Comune. Yasmine spiegava che ci eravamo stufati di come ha gestito la situazione da un'anno a questa parte e che quindi ha iniziato a cercare delle spiegazioni. Inoltre, mia figlia chiedeva all'architetta anche com'è possibile che ella non abbia integrato la scia già l'anno scorso visto che il comune le aveva recapitato una PEC di richiesta il 21/03/2022. **La risposta dell'architetta è stata che non aveva visto la PEC (!!!!) e che avrebbe integrato la scia l'indomani ovvero il 25/05/2023.**

Il giorno dopo, mia figlia si è recata dal general contractor per ulteriori spiegazioni ed egli le ha riferito che ha sempre versato le somme come da contratti e che **l'architetta avrebbe mostrato all'impresario un computo diverso con importi totali più elevati** ed è per quello che l'impresario continua a chiedere altri soldi per finire i lavori.

Quindi, da quel che pare, l'architetta ha redatto due computi diversi portando in inganno sia noi sia il contractor sia l'impresa.

Da noi informata del fatto che ci siamo accorti di tutte le mancanze e delle gravi azioni da lei commesse, la dott.ssa Giovannini con imbarazzante disinvoltura in data 25/05/2023 ci ha dichiarato di essere disposta a mettere sul tavolo soldi suoi pur di farci finire i lavori (**all. 4, chat WhatsApp**).

Conferendo l'incarico all'arch. Giovannini, e facendo affidamento sulle assicurazioni che ella ci forniva e sentendoci garantiti dagli obblighi che la predetta professionista si era assunta, io e la mia famiglia abbiamo intrapreso i lavori di ristrutturazione della nostra casa con la sicurezza che nel giro di pochi mesi l'immobile sarebbe stato ristrutturato ed ultimato in modo da poter riprendere ad abitarlo, il tutto con i benefici fiscali per le ristrutturazioni (bonus 50 % e superbonus 110 %).

Allo stato attuale delle cose, purtroppo, la mia casa non è abitabile posto che i lavori, condotti a singhiozzo e con le problematiche sopra descritte, non sembrano essere destinati a celere ultimazione e – da quel che sembra – il pagamento da me

parlante non è idoneo ad essere portato in detrazione fiscale, con il pregiudizio economico che me ne deriva.

A fronte delle mie lamentele, inoltrate all'arch. Giovannini tramite mia figlia Yasmine, la risposta alquanto indisponente della professionista è stata, in più di una occasione: *“Ma cosa volete, che vi state facendo la casa gratis?!”*.

Io non sono un morto di fame, ho sempre lavorato e con il mio stipendio ho mantenuto la famiglia, fatto studiare i figli e comprato la casa e non reputo giusto che un professionista mi possa trattare con questi toni indisponenti ed irrispettosi.

Da tutto quanto esposto, a opinione dello scrivente, le condotte poste in essere dal'arch. Giovannini sono in astratto idonee a qualificarsi come violazioni del vigente codice deontologico degli architetti (testo in vigore dall'aprile 2021), e indicativamente ma non esaustivamente:

- Art. 3 (Obblighi nei confronti del pubblico interesse), che impone che l'operato dell'architetto sia improntato al rispetto delle norme di legge con riferimento al deposito da parte dell'arch. Giovannini di documenti con firma artefatta / falsificata e nell'aver permesso lo svolgimento di lavori in assenza di titolo abilitativo (scia sospesa dal Comune di Cles da un anno per mancata produzione dei documenti richiesti);
- Art. 5 e art. 14 (Lealtà e correttezza), che impongono che l'attività del professionista nei confronti del committente sia basata sui canoni di lealtà, correttezza e diligenza, con riferimento all'aver sottaciuto al committente elementi fondamentali dell'incarico ricevuto quali ad esempio che la scia abilitativa dei lavori fosse sospesa, all'aver falsificato le firme del committente, ad avere redatto due computi estimativi differenti all'insaputa del committente consegnandone all'impresa uno diverso da quello consegnato al committente, all'omettere in maniera sistematica di rispondere al telefono per fornire i chiarimenti richiesti dal committente, nell'accampare reiteratamente scusanti per il proprio operato quali “il general contractor non paga” laddove il soggetto tenuto a rendere conto a me del proprio operato e dei soggetti da lei incaricato è solo l'architetta Giovannini;
- Art. 5 bis (Legalità), che punisce i reati che possano compromettere la propria reputazione professionale o l'immagine della categoria, con riferimento al deposito da parte dell'arch. Giovannini di documenti con firma artefatta /

abilitativo (scia sospesa dal Comune di Cles un anno fa per mancata produzione dei documenti richiesti);

- Art. 8 (Competenza e diligenza), che impone all'architetto di svolgere l'attività professionale secondo scienza, coscienza e perizia qualificata e che pone l'obbligo di rifiutare l'incarico qualora il professionista non possa svolgerlo con sufficiente cura e competenza, con riferimento alle evidenti difficoltà manifestate dall'arch. Giovannini nel gestire la pratica edilizia (scia) presso il Comune di Cles, nell'aver scelto con carente cura l'impresa a cui affidare i lavori omettendo di sorvegliare verificare e organizzare il cantiere, fornendo indicazioni sbagliate per l'esecuzione del bonifico ai fini della detrazione fiscale, per essersi resa indisponibile quando necessitavano chiarimenti da parte del committente, per avere omesso di consegnare al committente il riepilogo dei costi ed i contratti modificati a seguito della espressa richiesta del 7/11/2022;
- Art. 10 (Verità), che attribuisce la qualità di illecito disciplinare alla produzione di falsi in documenti e/o dichiarazioni, con riferimento alla produzione da parte dell'arch. Giovannini di contratti con le mie firme false, contratti da me mai visti né tantomeno firmati, come visto sopra;
- Art. 27 (Esecuzione dell'incarico), che obbliga il professionista a svolgere l'incarico con diligenza e perizia, informando il committente con semplicità e chiarezza sugli elementi essenziali dell'incarico, del suo svolgimento e di ogni sua evoluzione, rettificando gli errori le inesattezze o le omissioni commessi, con riferimento all'aver sottaciuto da parte dell'arch. Giovannini al committente che la scia era stata sospesa dal Comune, all'aver tenuto celate le generalità dell'impresa edile prescelta, all'aver negato al committente la consegna delle fatture per i pagamenti che la predetta richiedeva al committente di eseguire, all'aver negato al committente la consegna del riepilogo dei costi e dei contratti modificati e all'aver omesso di porre in essere tutte le iniziative al fine di risolvere le problematiche inerenti al cantiere affinché i lavori proseguissero in maniera regolare;
- Art. 30 (Inadempimento) ed art. 33 (Restituzione dei documenti), con riferimento alle condotte di cui al punto precedente;

Per tutte le violazioni di cui alla narrativa che precede, io sottoscritto Mohamed

qualora fossero riconosciute le gravi violazioni deontologiche, di voler irrogare all'arch. Francesca Giovannini le idonee sanzioni previste dallo strumento deontologico vigente.

Ricorrendo in astratto nelle condotte dell'arch. Giovannini pure la violazione della legge civile e della legge penale per l'aver confezionato documenti con la mia firma falsificata, ho già dato mandato al mio avvocato affinché egli proceda nel mio interesse avanti la Magistratura competente.

Ribadisco che, a causa dei ritardi per esclusiva responsabilità dell'arch. Giovannini la quale ha espressamente dichiarato tempistiche per i lavori puntualmente disattese, la mia famiglia non ha attualmente una dimora propria e che l'alloggio precario fornito dai parenti a Nanno deve essere a brevissimo rilasciato per la pendenza di una procedura di espropriazione forzata che ha visto l'immobile dei parenti assegnato ad un aggiudicatario che intende ovviamente entrare nel possesso della casa che ha acquistato.

Per questo motivo, mi riservo anche di richiedere all'arch. Giovannini il rimborso dei costi che dovrò sostenere per un alloggio in affitto, stante l'impossibilità di usufruire della casa di mia proprietà.

Mi dichiaro disponibile, nel caso di necessità di chiarimenti o integrazioni, ad essere sentito personalmente unitamente a mia figlia Yasmine Lahlou, ed indico come testimoni il general contractor N.E.G Group S.r.l. in persona del suo amministratore Sig. Faraz Ahmad con sede legale in Trento, via del Brennero n. 248, l'impresa edile Faggiano Nicola in persona del suo titolare rag. Nicola Faggiano, con sede legale in Martignano di Trento, via Cesarini n. 5 B.

Indico qui il mio recapito email; yassminelahlou0@gmail.com e quello telefonico: 371 4456188 per ogni comunicazione.

Deposito in uno alla presente segnalazione i seguenti documenti, TUTTI IN COPIA FOTOSTATICA (gli originali sono da me trattenuti per eventuale esigenza di esibizione):

All. 1, mail all'arch. Giovannini di data 27/08/2021;

All. 2, email dell'arch. Giovannini del 20/10/2021 con il preventivo riferito alla ristrutturazione tramite detrazioni al 50% o al 90%;

All. 3, primo computo metrico diviso per tipologia di intervento consegnatomi dall'arch. Giovannini;

All. 5, email dell'arch. Giovannini del 7/2/2022 con scia depositata in Comune munita di data 4/2/2022;

All. 6, contratti con firma in bianco e computo metrico consegnatimi dall'arch. Giovannini il 15/10/2022;

All. 7, **ritagli di un documento non meglio specificato mandatimi dall'avv. Giovannini al posto della richiesta fattura;**

All. 8, unici contratti da me firmati il 27/2.2023 nn. 110E22054, 5022054, 110E22053;

All. 9, **email di data 25.5.2023 dalla Sig.ra Barbara Mamok contenente il link per scaricare gli allegati tra cui vi sono i contratti con firma falsa;**

All. 10, Pec del Comune di Cles di data 21/03/2022 con richiesta di integrazioni all'architetta;

All. 11, supporto fisico: chiavetta Usb con n. 3 messaggi vocali mandati dall'Arch. Giovannini a mia figlia Yasmine;

All. 12, copia della mia carta di identità.

Delego inoltre mia figlia Yasmine Lahlou, nata a Cles (TN) il 2/06/2021, a depositare nel mio interesse presso l'Ordine competente il presente atto di esposto con i documenti allegati.

Cles – Trento, li 6/06/2023

MOHAMED LAHLOU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lahlou' followed by a stylized flourish.