

RELAZIONE

del componente del Collegio nominato relatore per il procedimento disciplinare

Iscritto a cui è addebitata

la presunta violazione:

arch. FRANCESCA GIOVANNINI

Residenza (recapito formale dallo stesso dichiarato, come risultante dall'Albo):

via Strada Nuova n. 1, 38010 Sporminore (Tn)

Recapito PEC:

francesca.giovannini@archiworldpec.it

Iscrizione all'ordine:

OAPPC della Provincia di Trento n. 1526

Contestazione:

Presunta violazione degli artt. 3, 24, 27 e 30 del Codice Deontologico vigente all'atto della mancanza disciplinare

1. Natura del presente documento

Il presente documento è la Relazione redatta dallo scrivente arch. Stefano Salvaterra componente del Collegio, nominato relatore, a seguito della conclusione della fase preliminare e all'avvio del procedimento, di cui alla relativa documentazione procedurale (v. Allegati).

2. Violazione deontologica contestata

All'iscritto viene contestata la violazione del Codice Deontologico vigente all'atto della mancanza (edizione 30 aprile 2021), ed in particolare:

- A. dell'obbligo nei confronti del pubblico interesse di cui all'**art. 3, comma 2** che recita: *"Il Professionista, nell'esercizio della propria attività professionale, deve rispettarne la rispondenza alle norme di legge e regolamentari, di qualsiasi fonte e gerarchia, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e alle modalità esecutive più appropriate allo svolgimento dell'attività"*;
- B. dell'obbligo nei confronti dello svolgimento della professione di cui all'**art. 24, comma 1** che recita: *"È fatto obbligo da parte del Professionista la stipula del contratto completo di preventivo del costo delle opere e degli oneri professionali da sottoscrivere dalle parti"*;
- C. dell'obbligo nei confronti dello svolgimento della professione di cui all'**art. 27, comma 1** che recita: *"Il Professionista ha l'obbligo di svolgere l'incarico con diligenza e perizia richieste dalle norme che regolano la professione"* e dal **comma 2** che recita così *"In particolare [il Professionista NdR], è tenuto a rettificare gli errori, le inesattezze o le omissioni eventualmente commessi nello svolgimento della prestazione"*;
- D. dell'obbligo nei confronti dello svolgimento della professione di cui all'**art. 30, comma 1** che recita: *"Costituisce infrazione disciplinare il mancato o non corretto adempimento dell'incarico professionale quando derivi da non scusabile e rilevante trascuratezza degli obblighi professionali e contrattuali"*.

3. Accertamento ed esame dei fatti

La violazione deontologica qui contestata è conseguente l'esposto pervenuto direttamente al Consiglio di Disciplina da parte del sig. Mohamed Lahlou in data 06/06/2023.

La contestazione è relativa ai seguenti elementi assunti dall'esposto del ricorrente:

- i lavori, più volte procrastinati, una volta iniziati sono proseguiti per circa un anno, inframmezzati da continue pause e accelerazioni senza un preciso programma dei lavori. A parere del sig. Lahlou, il cantiere ha sofferto di una mancanza organizzativa della D.L.
- Alla data dell'esposto il sig. Lahlou afferma che a fronte degli interventi intrapresi l'appartamento risulta non abitabile;
- carenza documentale depositata presso il Comune per lo svolgersi dei lavori esterni (occupazione suolo pubblico);
- i contratti di appalto, a detta del ricorrente, riportano una firma artefatta, non quella del sig. Lahlou. A detta del General Contractor i contratti in questione sono stati consegnati a lui dall'arch. Giovannini, ma non ci è dato sapere SE e CHI abbia contraffatto le firma. Oltre a ciò, il general contractor ha altri documenti sia con firma "originale" riconosciuta dal sig. Lahlou sia con firma artefatta. Tra questi ultimi un verbale di assemblea di condominio (minimo di data 20/07/2022), dei modelli di cessione del credito, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà riportante i dati personali e i principali vincoli per l'ammissione al beneficio del Superbonus 110%, l'autorizzazione ai lavori e l'impegno alla presentazione telematica a favore del commercialista. Tutti questi documenti sia con firma "originale" sia con firma "contraffatta" il general contractor afferma di averli ricevuti dall'arch. Giovannini. A fronte della richiesta di spiegazioni da parte del sig. Lahlou, l'arch. Giovannini non ha fornito alcun chiarimento;
- mancata consegna al sig. Lahlou della documentazione depositata al Comune a fronte della sua esplicita richiesta;
- in data 24/05/2023 il sig. Lahlou per il tramite di sua figlia (geometra e studentessa di ingegneria) ha effettuato un accesso atti presso il comune di Cles. Il tecnico comunale la informa che la SCIA depositata in data 04/02/2022 è stata sospesa dal Comune nel maggio 2022 a fronte del mancato deposito delle integrazioni richieste a mezzo PEC all'arch. Giovannini in data 21/03/2022, affermando che a distanza di più di un anno la professionista non ha ancora depositato in Comune quanto richiesto (tra cui documentazione fotografica, relazione acustica, relazione energetica, schema impianti, ecc.). Al 14/05/2024, a seguito della richiesta di informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Cles, la pratica risulta ancora sospesa.
- comportamento ambiguo dell'arch. Giovannini che fornisce versioni diverse del Computo Metrico dei lavori in funzione dell'interlocutore, con cifre non concordi (da qui continui rimbalzi di colpe dei ritardi tra impresa e general contractor);
- messaggi mandati dall'arch. Giovannini via Whatsapp alla figlia del sig. Lahlou, nella primavera 2023, nei quali la stessa chiede di corrispondere un certo importo in denaro al sig. Lahlou "per chiudere la faccenda".

Durante l'istruttoria è inoltre pervenuta all'Ordine la richiesta di incontro da parte dell'Avv. Andrea Iob di Cles, legale del sig. Lahlou, per conferire col Collegio e col quale è stato fissato un appuntamento per il giorno 21/03/2024.

L'incontro si è svolto il giorno prefissato presso la sede dell'Ordine dalle 11:30 alle 12:45 alla presenza dell'intero Collegio e dell'Avv. Iob.

L'Avv. Iob ha informato il Collegio degli sviluppi della segnalazione pervenuta all'Ordine e occorsi dei mesi successivi all'esposto del 06/06/2023 fino alla data dell'incontro. Ha consegnato inoltre al Collegio due documenti cartacei: un atto di transazione di data 02/10/2023 e un decreto ingiuntivo del Tribunale di Trento di data 18/10/2023.

Riassumendo brevemente quanto contenuto nei due documenti ed a quanto riferito verbalmente dall'avvocato si evince che:

- la ditta incaricata delle opere durante l'estate 2023 ha comunque proceduto sporadicamente alle lavorazioni. A fronte di ciò e del fatto che il titolo edilizio risultava ancora sospeso, l'Avv. lob ha richiesto l'intervento del Comune e dei Vigili Urbani per porre fine ai lavori abusivi sull'immobile (acclarata la mancanza del titolo edilizio necessario, anche a scanso di responsabilità da parte dell'ignaro committente);
- in data 02/10/2023 viene firmato nello studio dell'Avv. lob un atto di transazione tra il sig. Lahlou e l'arch. Giovannini nel quale l'architetto si impegna entro il 31/01/2024 a riattivare la SCIA, far terminare i lavori e consegnare l'appartamento finito per poterlo abitare, mentre entro il 28/02/2024 l'arch. Giovannini si impegna a predisporre atti catastali, tavolari e predisporre tutto l'incartamento al Comune per poter concludere definitivamente la pratica. Tutte queste date sono state immancabilmente disattese;
- nell'atto transattivo l'arch. Giovannini si impegnavano inoltre a pagare di tasca propria tutte le lavorazioni mancanti per il completamento del progetto (valutate, secondo un computo metrico steso in contraddittorio con il geom. Pierluigi Dalrè, incaricato dallo stesso avvocato per stendere un "Verbale di constatazione del cantiere" e delle opere eseguite e da eseguire, prodotto il 31 luglio 2023), le parcelle dei professionisti che dovranno assistere il sig. Lahlou durante l'intervento fino al suo completamento nonché l'affitto mensile fino a luglio 2024 dell'unità immobiliare nella quale la famiglia del sig. Lahlou è al momento domiciliata; il valore stimato per tali opere e incombenze è stato stimato dalle parti in circa € 200.000, che l'arch. Giovannini si è impegnata a rifondere integralmente;
- nell'atto transattivo è inoltre riportato che l'arch. Giovannini entro il 10/10/2023 doveva versare, a titolo risarcitorio per l'effettuazione di un bonifico errato (e negligenza consigliata dalla stessa al sig. Lahlou con modalità ed importo non più utilizzabile ai fini delle detrazioni fiscali), una somma di oltre € 14.000. A seguito del mancato incasso l'Avv. lob ha presentato richiesta presso il Tribunale di Trento e ottenuto in data 18/10/2023 un Decreto ingiuntivo a cui è seguita il 23/11/2023 la richiesta di pignoramento di un immobile a Pavillo di proprietà dell'arch. Giovannini.

VISTO quanto sopra:

- i. L'Ordine di appartenenza ha inviato le seguenti richieste/comunicazioni:
 1. in data 16/04/2024 a mezzo PEC l'invito all'arch. Giovannini ad un colloquio interlocutorio con il Collegio di Disciplina per il giorno 23/04/2024;
 2. in data 23/04/2024 a mezzo PEC è stato rinnovato l'invito ad un colloquio interlocutorio tra l'arch. Giovannini ed il Collegio di Disciplina aggiornato al giorno 14/05/2024; tale spostamento si è reso necessario a seguito della richiesta pervenuta dall'iscritto in data 20/04/2024 per le sue precarie condizioni di salute;
 3. dopo l'audizione del giorno 14/05/2024, in data 24/05/2024 è stato inviato un promemoria per invitare l'iscritto a fornire utile documentazione a seguito dell'audizione col Collegio.
- ii. Le precedenti comunicazioni richiamate al punto i), evidenziano con chiarezza che il Collegio ha provveduto a dare ampia possibilità alla professionista di poter giustificare il comportamento e le azioni intraprese oggetto della segnalazione pervenuta.
- iii. Le contestazioni riferite alla firma contraffatta, alla richiesta della committenza di avere la documentazione progettuale, alla consegna di computi metrici differenti ai diversi interlocutori e alla richiesta di "chiudere la faccenda" mediante una corresponsione di denaro, a fronte delle informazioni desunte dalla documentazione agli atti, non sono procedibili dal punto di vista deontologico in quanto non è possibile rilevare con certezza la condotta dell'iscritto in queste situazioni.

- iv. L'iscritto ha trasmesso in data 05/06/2024 della documentazione integrativa richiesta dal Collegio. Tali documenti sono stati assunti ed esaminati dallo scrivente relatore assimilandoli a memorie difensive, esaminandone ogni parte e valutandone con scrupolo i contenuti, in relazione alla vicenda deontologica in essere. Peraltro, nessuna delle osservazioni addotte smentisce l'avvenuto compimento della contestata violazione deontologica.
- v. L'iscritto, nella convocazione del 14/05/2024, come da Verbale agli atti, ha dichiarato spontaneamente di avere un incarico professionale solo con il General Contractor N.E.G. Group S.r.l. e non direttamente con il sig. Lahlou, ed ha confermato che per la riattivazione della pratica con il Comune di Cles, oramai sospesa da quasi due anni, mancavano solamente "alcuni documenti".

Al termine delle verifiche ed approfondimenti effettuati e dall'esame degli atti, di concerto con l'intero Collegio, si ritiene ACCERTATO quanto segue.

L'iscritto, a giudizio dello scrivente relatore, ha compiuto le seguenti violazioni deontologiche riportate sinteticamente al **punto 2** della presente Relazione, in base ai seguenti elementi oggettivi:

1. in merito al punto A) si rileva che l'arch. Giovannini non ha completato l'iter autorizzativo pur essendo stata sollecitata formalmente dal Comune (violazione dell'**art. 3, comma 2** Codice Deontologico);
2. in merito al punto B) si rileva la mancanza di un Contratto compilato correttamente che riporti gli importi e l'esatta indicazione delle prestazioni; esiste agli atti solo un "contratto" ampiamente incompleto e inesatto tra l'arch. Giovannini ed il General Contractor NEG group (violazione dell'**art. 24, comma 1** Codice Deontologico).
3. in merito al punto C) si rileva una evidente negligenza nella stesura della documentazione progettuale "SCIA", aggravata dalla mancanza di integrazione/aggiornamento della documentazione, pur essendo stata esplicitamente richiesta dall'Amministrazione Comunale (violazione dell'**art. 27, comma 1-2** Codice Deontologico);
4. in merito al punto D) si rileva una chiara negligenza nella conduzione del cantiere come DL, avendo permesso lo svolgimento dei lavori in assenza di titolo abilitativo (SCIA sospesa dal Comune, quindi di fatto inefficace), assimilabile ad una *"non scusabile e rilevante trascuratezza degli obblighi professionali"* (violazione dell'**art. 30, comma 1** Codice Deontologico).

Tanto si comunica al Collegio di Disciplina n. 3 per le valutazioni conseguenti.

4. Allegati

I seguenti documenti richiamati nel Verbale anche se non materialmente allegati, in quanto reperibili presso l'Ordine degli Architetti PPC di Trento, fanno a tutti gli effetti parte della presente Relazione:

1. esposto del sig. Lahlou di data 06/06/2023 con relativi allegati;
2. documentazione consegnata al Collegio dall'Avv. Iob in data 21/03/2024;
3. invito a colloquio con il Collegio di Disciplina di data 16/04/2024;
4. richiesta di rinvio del colloquio inviata dall'arch. Giovannini all'Ordine in data 20/04/2024;
5. invito a colloquio con il Collegio di Disciplina di data 23/04/2024.
6. verbale di audizione dell'iscritto di data 14/05/2024;
7. documentazione integrativa inviata dall'arch. Giovannini all'Ordine a mezzo mail in data 05/06/2024.

Tione di Trento, lì 16/12/2024

Il componente del collegio e relatore

arch. Stefano Salvaterra

