



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE TERAMO

### DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

N° 00102 DEL 10/6 AGO. 2025

**OGGETTO:** Condominio denominato “FABBRICA DEL BENESSERE” sito in Via Renato Balzarini snc – Loc. Coste Sant’Agostino – Teramo (TE). Edificio n.678.

*Liquidazione per compensi relativi al servizio di amministrazione di condominio nonché per rimborso anticipo per allaccio idrico. Integrazione alla Determinazione n. 98 del 31.07.2025.*

### IL DIRETTORE

#### PREMESSO CHE:

- l’ATER di Teramo ha acquistato, ai sensi del Decreto S.M.E.A. n.230 del 10.12.2019, in attuazione del D.L. n.8 del 09.02.2017, dalla Società ATENA COSTRUZIONI S.p.A., la palazzina B) del complesso edilizio sito in Teramo, alla Via Balzarini snc, censito nel N.C.E.U. al Fg. 53 P.IIa 490;
- l’Ente è proprietario di n.34 alloggi per complessivi millesimi di proprietà 869,32, mentre i due lastrici solari sono rimasti di proprietà della società Atena Costruzioni S.p.A.;
- il fabbricato era amministrato dallo Studio Latini S.r.l. unipersonale, con sede legale in Viale G. Mazzini n.140 (64011) Alba Adriatica, giusta verbale di assemblea ordinaria del 29.12.2020;
- con nota prot.n. 5080 del 22.09.2020, l’Amministratore Studio Latini S.r.l. trasmetteva all’Ater Teramo la distinta di pagamento a mezzo bonifico, relativa all’anticipazione della somma di € 416,32, in favore della Ruzzo Reti S.p.A., inerente l’allaccio idrico relativo al ridetto condominio;
- dei n.34 alloggi di cui si compone lo stabile in oggetto, n.22 alloggi risultavano, alla data del 25.10.2023, già assegnati, mentre n.12 risultavano sfitti;

#### CONSIDERATO CHE:

- con verbale di assemblea straordinaria del 24.01.2025, il Condominio “Fabbrica del Benessere” procedeva alla sostituzione dell’Amministratore dello Studio Latino S.r.l., in persona dell’Amministratore Dott. Pierluigi Latini ed alla contestuale nomina del nuovo Amministratore;
- l’Amministratore di Condominio Latini S.r.l., a mezzo dell’Avv. Pina Blasiotti, con nota prot. n.3118 del 26.06.2025 diffidava il Condominio Fabbrica del Benessere, al pagamento dei compensi relativi all’attività di amministrazione di condominio e, nella specie, al saldo delle fatture n. 114 dell’11.01.2024 per € 4.184,60, n. 197 del 27.12.2024 per € 4.355,40, n. 3 del 20.02.2025 per € 876,35, n. 7 dell’11.03.2025 per € 488,00 oltre che al rimborso dell’anticipo disposto con bonifico del 21.09.2020 di € 416,32, oltre interessi legali, pari ad € 227,94, dalla debenza al saldo;
- con mail del 26.06.2025, lo studio Latini S.r.l. in persona dell’Amministratore Dott. Pierluigi Latini, a mezzo del predetto Legale, richiedeva all’ATER di Teramo, il pagamento della somma inerente i compensi per l’attività di amministrazione condominiale oltre che quella relativa al rimborso dell’anticipo disposto con bonifico del 21.09.2020, oltre interessi legali, per una somma complessiva di € 10.548,61;

#### VISTI:

- la documentazione giustificativa della spesa, consistente nelle fatture emesse dall’Amministratore di Condominio Latini S.r.l. per l’attività svolta, sopra specificate, nonché nella distinta di bonifico per la somma a saldo anticipo disposto dall’Amministratore de quo, con bonifico del 21.09.2020;
- i conteggi di verifica del Settore Amministrativo-Contabile che hanno determinato ammissibile il pagamento della somma di € 10.548,61, dovuta dall’Ente all’Amministratore Latini S.r.l.;

#### **RICHIAMATA:**

- la Determina direttoriale n. 98 del 31.07.2025, con la quale l'ATER di Teramo, per le motivazioni in essa esplicitate, autorizzava la liquidazione della somma di €. 10.548,61 in favore dell'Amministratore di condominio LATINI S.r.l. uni personale, in persona dell'Amministratore Dott. Pierluigi Latini;

#### **VISTA:**

- la nota mail del 01.08.2025 con la quale, l'Avv. Pina Blasiotti, nel rappresentare come l'importo di €. 10.548,61 non copra l'intero credito della Latini Srl, pari ad €. 10.894,94, ha diffidato l'Ente al pagamento della somma di €. 346,33, quale integrazione a saldo dell'importo complessivo richiesto;

#### **RITENUTO:**

- che la spesa a carico dell'Ente, pari ad €. 346,33 va imputata alla voce "*crediti verso inquilini*" e "*crediti verso i comproprietari*", per le somme che verranno dettagliatamente trasmesse non appena quantificate al settore contabile;
- di poter liquidare, ad integrazione dell'importo di €. 10.548,61, la somma di €. 346,33, per effetto delle determinazioni di cui sopra;
- il pagamento urgente ed indifferibile al fine di evitare il prosieguo dell'azione esecutiva con conseguente aggravio di costi a carico dell'Ente;
- che l'ATER di Teramo, in qualità di comproprietaria del fabbricato di che trattasi, all'esito di quanto sopra, si riserva di esperire ogni e qualsivoglia azione di regresso nei confronti dei coobbligati in solido morosi (inquilini e comproprietario), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 1123 e 1299 c.c., aprendo un credito verso ciascuno di essi;

#### **D E T E R M I N A**

- **DARE ATTO** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- **AUTORIZZARE A LIQUIDARE**, in favore dell'amministratore di condominio LATINI S.R.L. unipersonale (P.IVA 01470400670) in persona dell'Amministratore Dott. Pierluigi Latini, con sede legale in Viale G. Mazzini, 140 – 64011 Alba Adriatica (TE), la somma di **€ 346,33** mediante accredito sull'IBAN comunicato a mezzo mail all'Ufficio Economico-Finanziario;
- **IMPUTARE** la somma di €. 346,33, alla voce "*crediti verso inquilini*" e "*crediti verso i comproprietari*";
- **STABILIRE** che, per la somma di €. 346,33, l'ATER di Teramo, in qualità di comproprietaria del fabbricato di che trattasi, si riserva di esperire ogni e qualsivoglia azione di regresso nei confronti dei coobbligati in solido morosi (inquilini e comproprietario), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 1123 e 1299 c.c., aprendo un credito verso ciascuno di essi;
- **STABILIRE** che il presente provvedimento venga trasmesso al Settore Amministrativo Contabile per gli adempimenti inerenti e consequenziali;
- **DISPORRE** la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio Aziendale per n.15 giorni interi naturali e consecutivi.
- **DICHIARARE** il presente Atto immediatamente esecutivo.

Firmato digitalmente da:

**IL FUNZIONARIO QUADRO**

DI STEFANO PATRIZIA

Dott.ssa Patrizia Di Stefano

Firmato il 05/08/2025 17:21

Seriale Certificato: 1862216

Valido dal 25/10/2022 al 25/10/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



**IL DIRETTORE**  
Dott. Giuseppe Scullo

Firmato digitalmente da:

**GIUSEPPE SCIULLO**



**PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON-LINE**

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-Line dell'ATER di Teramo

DAL 06 AGO. 2025 AL 20 AGO. 2025

TERAMO, LI' 06 AGO. 2025



