



## DELIBERAZIONE N. 40 DEL 12 NOVEMBRE 2025

**Oggetto:** Individuazione della sede dell'ambito distrettuale Sele. Autorizzazione all'acquisto dell'immobile.

L'anno duemilaventicinque, il giorno dodici del mese di novembre alle ore 15.00, previa formale convocazione, si è riunito il Comitato Esecutivo dell'Ente Idrico Campano in prima convocazione. Il Presidente rileva che la riunione è stata regolarmente convocata e che al momento della votazione si è constatato - che tra i componenti in presenza e i componenti collegati attraverso la piattaforma gratuita Microsoft Teams, dal luogo da ciascuno di essi indicato ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi dell'Ente Idrico Campano in modalità telematica" approvato con deliberazione n. 10 del 13 aprile 2022 – sono presenti i seguenti consiglieri:

<b>N.</b>	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Luogo dal quale si partecipa alla riunione</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1	Mascolo Luca	Sede EIC	X	
2	Bene Raffaele	Municipio di Casoria	X	
3	Caiazza Raffaele			X
4	Califano Bernardo	Studio professionale	X	
5	Carotenuto Pietro	In movimento	X	
6	Centanni Gelsomino	Abitazione	X	
7	Colombiano Anacleto	Sede EIC	X	
8	Coppola Raffaele	In movimento	X	
9	Di Sarno Salvatore	<b>DECADUTO</b>		
10	Forgione Pompilio	Sede EIC	X	
11	Palmieri Beniamino	Abitazione	X	
12	Parente Giuseppe	In movimento	X	
13	Parisi Salvatore	Abitazione	X	
14	Pirozzi Francesco	Sede EIC	X	
15	Pirozzi Nicola	<b>DECADUTO</b>		
16	Porfidia Raffaele			X
17	Rozza Simone	Municipio di Quadrelle	X	
18	Sarnataro Luigi			X
19	Scotto Giuseppe	Abitazione	X	
20	Supino Stanislao			X

Il Presidente prende atto che sono presenti n. 14 componenti del Comitato Esecutivo su 18 in carica constatando il rispetto del numero legale. Alla riunione partecipa anche il Direttore Generale che assume le funzioni di segretario verbalizzante.



## IL COMITATO ESECUTIVO

### **Premesso** che

- la legge regionale 2 dicembre 2015, n. 15 e successive modificazioni ed integrazioni denominata *"Riordino del servizio idrico integrato ed istituzione dell'Ente Idrico Campano"*, nel definire l'Ambito Territoriale Ottimale (ATO) Unico Regionale, ha istituito l'Ente Idrico Campano quale Ente di Governo dell'Ambito Territoriale Ottimale Regionale;
- l'EIC ha personalità giuridica di diritto pubblico ed è dotato di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile, giusta previsione dell'art. 7, comma 2, della richiamata legge regionale 2 dicembre 2015, n. 15;
- "[...] all'EIC si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV della parte I e quelle di cui ai Titoli I, II, III, IV, V, VI e VII della parte II del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come previsto dall'art. 9, comma 2, della legge regionale 2 dicembre 2015, n. 15.

### **Premesso**, altresì, che

- con deliberazione 26 luglio 2024, n. 34, il Comitato Esecutivo ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025÷2027;
- con deliberazione 18 dicembre 2024, n. 61, il Comitato Esecutivo ha approvato Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025÷2027;
- con deliberazione del 18 dicembre 2024, n. 62, il Comitato Esecutivo ha approvato il Bilancio di previsione 2025÷2027;
- con Decreto del 9 gennaio 2025, n. 2, il Presidente ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025÷2027;
- con deliberazione 26 marzo 2025, n. 4, il Comitato Esecutivo ha approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione EIC 2025÷2027;
- con deliberazione 14 maggio 2025, n. 12, il Comitato Esecutivo ha approvato il Rendiconto della gestione per l'esercizio finanziario 2024.

**Rilevato** che, a seguito di avviso pubblico per indagine di mercato immobiliare per l'acquisto ovvero la locazione di immobile, anche con la formula *"rent to buy"*, con deliberazione del Comitato Esecutivo del 27 agosto 2025, n. 29, è stato stabilito che nell'immobile, proposto dalla società Smartworld Srl al costo di acquisto di € 2.050,00 mq ed ubicato nel territorio comunale di Salerno, possa essere allocata la sede territoriale dell'Ambito Distrettuale Sele dell'Ente Idrico Campano, come da soluzione individuata dalla Commissione di valutazione costituita con determinazione del Direttore Generale del 18 giugno 2025, n. 375; nel contempo, con detta deliberazione, è stato dato mandato al Direttore Generale di procedere a compiere tutti gli atti necessari e propedeutici all'acquisto dell'immobile sopra richiamato previa attività estimativa del bene per la verifica della congruità del prezzo.

### **Considerato** che

- come da relazione del Direttore Generale del 6 novembre 2025, è stata avviata una trattativa con l'offerente Smartworld Srl per la definizione degli spazi da acquistare e degli interventi di ristrutturazione e adeguamento da eseguire secondo le esigenze funzionali ed organizzative degli uffici e del personale dell'Ente Idrico Campano collocati, allo stato, presso la sede territoriale dell'Ambito Distrettuale Sele dell'Ente Idrico Campano;



- l'immobile da acquistare, di proprietà della società Smartworld Srl, è sito in Salerno alla via San Leonardo, traversa Sabato Visco n. 6/A, terzo piano, ed ha una superficie complessiva di mq. 273 con un prezzo pattuito di € 559.650,00 ( $€ 2.050,00 * 273 \text{ mq}$ );
- è stata redatta perizia di congruità del 26 ottobre 2025, a firma del Dirigente del Settore Pianificazione e Infrastrutture, che ritiene il valore di mercato dell'immobile, comprensivo dei lavori di ristrutturazione e adeguamento a carico del venditore, equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato;
- in merito all'imponibilità IVA dell'acquisto dell'immobile, l'articolo 10, comma 1, lettera n. 8-ter, del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di fabbricati strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria (*impresa costruttrice o ristrutturatrice nei cinque anni*), o facoltativa, su opzione (*se l'impresa costruttrice o ristrutturatrice cede oltre i cinque anni*). In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA;
- sebbene la Smartworld Srl non sia un'impresa costruttrice o ristrutturatrice, ha comunicato che intende esercitare nel contratto di compravendita l'opzione per l'imponibilità IVA con aliquota ordinaria al 22% in quanto cessione di fabbricato strumentale così come previsto dal DPR n. 633/72 con la conseguenza di un'ulteriore spesa a carico dell'Ente per IVA di € 123.123,00;
- le spese e gli oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della compravendita sono a carico dell'Ente Idrico Campano.

**Rilevato**, altresì, che

- l'art. 42, comma 2, lett. l), D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, prevede che l'Organo consiliare ha la competenza, tra l'altro, in materia atti di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;
- l'art. 2, comma 3, dello Statuto dispone che *"le sedi operative dei Distretti dell'EIC sono allocate in sedi definite dal Comitato Esecutivo, sentiti i Consigli di Distretto"*.

**Considerato**, altresì, che

- l'acquisto di un immobile costituisce una ipotesi di *"investimento"* realizzata dall'Ente e, come tale, soggiace alla disciplina del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e, in particolare, del titolo IV, in tema di programmazione e fonti di finanziamento e che la sottoscrizione di tale contratto passivo avviene nel rispetto dei principi di buon andamento (*art. 97, comma 2, della Costituzione*) e dell'equilibrio di bilancio (*art. 97, comma 1, e 119, comma 1, della Costituzione*), con il limite all'autonomia negoziale dell'Ente, della compatibilità funzionale con lo scopo affidato alla cura dell'Ente;
- il Documento Unico di Programmazione (*DUP*) 2025÷2027 e la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025÷2027, approvati, rispettivamente, con deliberazione del Comitato Esecutivo del 26 luglio 2024, n. 34, e del 18 dicembre 2024, n. 61, non contengono indicazioni in tema di acquisti immobiliari;
- a decorrere dall'anno 2020, per effetto dell'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto legge 26



ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, agli enti territoriali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria cessano di applicarsi le disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa introdotte, tra le altre, dall'art. 12, comma 1 ter, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;

- dal 1° gennaio 2020, in forza della richiamata disposizione, per acquistare un immobile non è più necessario soddisfare i requisiti della prova documentale circa l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto e non si necessita più della verifica di congruità del prezzo a cura dell'Agenzia del Demanio né la pubblicità sul sito internet dell'Ente acquirente;
- ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera e), del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, le disposizioni dello stesso decreto legislativo non si applicano ai contratti aventi per oggetto *"l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni"*.

**Visto che**

- ai sensi dell'art. 175, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, il Bilancio di previsione finanziario può subire variazioni nel corso dell'esercizio di competenza e di cassa sia nella parte prima, relativa alle entrate, che nella parte seconda, relativa alle spese per ciascuno degli esercizi considerati nel documento;
- ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, le variazioni al Bilancio sono di competenza dell'organo consiliare;
- ai sensi dell'art. 175, comma 3, lettera c), del D. Lgs. n. 267/2000, le variazioni al Bilancio possono essere deliberate non oltre il 30 novembre di ciascun anno;
- ai sensi dell'art. 187, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, la quota libera dell'avanzo di amministrazione dell'esercizio precedente, accertato ai sensi dell'articolo 186 e quantificato ai sensi del comma 1, può essere utilizzato con provvedimento di variazione di Bilancio, per le finalità di seguito indicate in ordine di priorità:
  - a. per la copertura dei debiti fuori bilancio;
  - b. per i provvedimenti necessari per la salvaguardia degli equilibri di bilancio di cui all'articolo 193 ove non possa provvedersi con mezzi ordinari;
  - c. per il finanziamento di spese di investimento;
  - d. per il finanziamento delle spese correnti a carattere non permanente
  - e. per l'estinzione anticipata dei prestiti.
- ai sensi dell'art. 29, comma 1, del Regolamento di Contabilità dell'Ente Idrico Campano, il Bilancio di previsione può essere variato nel corso dell'esercizio, sia con riferimento agli stanziamenti di competenza che agli stanziamenti di cassa, con le modalità e le competenze previste nell'art. 175 del D. Lgs. n. 267/2000;
- ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento di Contabilità dell'Ente Idrico Campano, l'avanzo di amministrazione può essere applicato al bilancio nel rispetto dei vincoli in cui è distinto, ai sensi dell'art. 187 del D. Lgs. n. 267/2000;
- ai sensi dell'art. 13, comma 2, del Regolamento di Contabilità dell'Ente Idrico Campano, l'avanzo di amministrazione non vincolato non può essere utilizzato nel caso in cui l'Ente si trovi in una delle situazioni previste dagli articoli 195 e 222 del D. Lgs. n. 267/2000, fatto salvo l'utilizzo per i provvedimenti di riequilibrio di cui all'articolo 193 del D. Lgs. n. 267/2000.



#### **Dato atto che**

- l'Ente Idrico Campano non è in anticipazione di tesoreria ed ha, al 31 dicembre 2024, un avanzo di amministrazione disponibile pari ad € 12.003.801,34 derivante dal rendiconto della gestione per l'anno 2024, approvato con deliberazione del Comitato Esecutivo del 14 maggio 2025, n. 12;
- con deliberazione del 18 luglio 2025, n. 23, sono stati approvati l'assestamento generale e la salvaguardia degli equilibri del Bilancio di previsione 2025÷2027, ai sensi dell'art. 175, comma 8, e dell'art. 193, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000.
- allo stato, non risultano debiti fuori bilancio.

#### **Ritenuto per quanto sopra esposto**

- nell'ambito del principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione di non poter accogliere l'opzione esercitata dalla Smartworld Srl in tema di imponibilità ad IVA del prezzo di acquisto dell'immobile e, pertanto, di dover sottoporre alla valutazione del Comitato Esecutivo l'autorizzazione all'acquisto, dalla citata società, dell'immobile sito in Salerno alla via San Leonardo, traversa Sabato Visco n. 6/A, terzo piano, censito in catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio n. 44, particella n. 379, sub. 19, come meglio descritto nella perizia di congruità del 26 ottobre 2025 redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Infrastrutture, al prezzo complessivo di € 559.650,00 (€ 2.050,00 \* 273 mq) senza la spesa per IVA;
- di dover approvare l'applicazione della quota libera dell'avanzo di amministrazione per il finanziamento della spesa d'investimento di € 559.650,00 per l'acquisto dell'immobile di cui trattasi e delle connesse spese contrattuali stimate in € 20.000,00;
- di dover approvare, ai sensi dell'art. 175, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 29, comma 1, del Regolamento di Contabilità dell'Ente Idrico Campano, la variazione al Bilancio di previsione 2025 e al Bilancio pluriennale 2025÷2027.

#### **Visti**

- la legge regionale 2 dicembre 2015, n. 15 recante *"Riordino del servizio idrico integrato ed istituzione dell'Ente Idrico Campano"*;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 recante *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL"*;
- il D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"*;
- il D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 recante *"Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42"*;
- il Regolamento di contabilità dell'Ente Idrico Campano approvato con deliberazione del Comitato Esecutivo del 18 dicembre 2024, n. 63.

**Visti** i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000.

**Acquisito**, con nota prot. n. 27711 dell'11 novembre 2025, il parere del Collegio dei revisori dell'art. 239, comma 1, lettera b, punto 2, del D. Lgs. n. 267/2000 in merito alla Variazione al bilancio di previsione finanziario 2025÷2027, esercizio finanziario 2025, con contestuale



applicazione della quota libera dell'avanzo di amministrazione ai sensi dell'artt. 175 e 187 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (*verbale n. 67 del 7 novembre 2025*).

**Ravvisata** inoltre la necessità di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Con il voto favorevole di 12 componenti e il voto contrario dei componenti Salvatore Parisi e Bernardo Califano

### **DELIBERA**

1. di prendere atto della relazione del 6 novembre 2025 del Direttore Generale e della perizia di congruità del 26 ottobre 2025 redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Infrastrutture, allegati A) e B) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di autorizzare l'acquisto, dalla società Smartworld Srl, dell'immobile sito in Salerno alla via San Leonardo, traversa Sabato Visco n. 6/A, terzo piano, censito in catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio n. 44, particella n. 379, sub. 19, come meglio descritto nella perizia di congruità del 26 ottobre 2025 redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Infrastrutture, al prezzo complessivo di € 559.650,00 ( $€ 2.050,00 * 273 mq$ ) senza la spesa per IVA;
3. di stabilire che l'autorizzazione all'acquisto dell'immobile è subordinata alle seguenti ulteriori condizioni:
  - i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile avranno una durata di 90 giorni dalla data di stipula del contratto preliminare di compravendita, con penali a carico dell'impresa da definire nel contratto preliminare di compravendita;
  - l'impresa concluderà i lavori di adeguamento e di ristrutturazione dell'immobile così come definiti e secondo le indicazioni tecniche che perverranno dall'Ente prima della stipulazione del contratto di compravendita;
  - la consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione del trasferimento della proprietà e dalla data del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi inerenti al trasferimento del bene;
  - le spese e gli oneri contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione del rogito della compravendita sono a carico dell'Ente;
  - il pagamento del corrispettivo pattuito avrà luogo con le seguenti modalità:
    - acconto del 10% del corrispettivo pattuito alla stipula del contratto preliminare di compravendita;
    - ulteriore acconto del 20% del corrispettivo pattuito dopo 60 giorni dalla stipula del contratto preliminare di compravendita;
    - saldo alla stipula del contratto di compravendita;
  - i pagamenti saranno subordinati all'emissione dei necessari documenti fiscali e alle verifiche di legge previste per i pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni in favore delle imprese;
4. di dare atto che l'Ente Idrico Campano non è in anticipazione di tesoreria ed ha, al 31 dicembre 2024, un avanzo di amministrazione disponibile pari ad € 12.003.801,34 derivante dal rendiconto della gestione per l'anno 2024, approvato con deliberazione del Comitato Esecutivo del 14 maggio 2025, n. 12;
5. di dare atto che, con deliberazione del 18 luglio 2025, n. 23, sono stati approvati

l'assestamento generale e la salvaguardia degli equilibri del Bilancio di previsione 2025÷2027, ai sensi dell'art. 175, comma 8, e dell'art. 193, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000;

6. di dare atto che, allo stato, non risultano debiti fuori bilancio;
7. di approvare l'applicazione della quota libera dell'avanzo di amministrazione per il finanziamento della spesa d'investimento di € 559.650,00 per l'acquisto dell'immobile di cui trattasi e delle connesse spese contrattuali stimate in € 20.000,00;
8. di approvare, ai sensi dell'art. 175, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 29, comma 1, del Regolamento di Contabilità dell'Ente Idrico Campano, la variazione al Bilancio di previsione 2025 e al Bilancio pluriennale 2025÷2027 così articolata:

Entrate	Anno	Competenza
Utilizzo avanzo di amministrazione – quota libera	2025	+ € 579.650,00

Uscita	Anno	Competenza	Cassa
Titolo II – Spese in conto capitale	2025	+ € 579.650,00	+ € 579.650,00

9. di apportare, al Bilancio di previsione 2025 e al Bilancio pluriennale 2025÷2027, le variazioni, per competenza e cassa, con contestuale applicazione dell'avanzo di amministrazione disponibile, contenute nei prospetti allegati (C, D, E, F e G) che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
10. di dare atto che le modifiche apportate al Bilancio di previsione 2025 e al Bilancio pluriennale 2025÷2027 non alterano gli equilibri di bilancio;
11. di disporre, per economia procedurale, le variazioni al Piano Esecutivo di Gestione 2025÷2027, esercizio finanziario 2025, approvato con Decreto Presidenziale del 9 gennaio 2025, n. 2, di seguito indicate:
  - 11.1 di istituire il capitolo di spesa: 20100101, art. 1, denominato *“Acquisto immobile per sede territoriale dell’Ambito Distrettuale Sele”* da assegnare alla competenza gestionale della Direzione Generale;
  - 11.2 + € 579.650,00, in conto competenza e cassa, in aumento del capitolo di entrata n. 1, art. 4, per l'esercizio finanziario 2025;
  - 11.3 + € 579.650,00, in conto competenza e cassa, in aumento del capitolo di spesa n. 20100101, art. 1, per l'esercizio finanziario 2025;
12. di dichiarare, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;
13. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio dell'Ente Idrico Campano e nella sezione *“Amministrazione Trasparente”*.

**Il Direttore Generale**

dr. Giovanni Marcello



**Il Presidente**

prof. Luca Mascolo

