



# CITTÀ DI FASANO

## **COPIA DI DETERMINAZIONE DEL Settore Assistenza Organi Istituzionali - SUAP - Pubblica Istruzione e Politiche giovanili**

**N. Det. 98000039-2026 del 15/04/2026**

**Dirigente:** BEBA CALDARAZZO

**Responsabile del  
Procedimento:** Francesca Argese

**Estensore della  
Determina:** Francesca Argese

**OGGETTO:** AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE COMPARATIVA PER IL CONFERIMENTO DI UN INCARICO PROFESSIONALE ESTERNO SPECIALISTICO PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE E PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PUBBLICO DI AFFIDAMENTO DEGLI SPAZI DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - Approvazione avviso pubblico e modello di domanda



# CITTÀ DI FASANO

## IL DIRIGENTE

**Visto** il Decreto Sindacale n. 17 del 29.09.2025 di conferimento dell'incarico di Dirigente del Servizio.

**Visto** l'art. 107, riguardante le funzioni e responsabilità della Dirigenza, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n.267/2000.

**Viste:**

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 29.04.2025 di approvazione del Rendiconto della gestione per l'esercizio finanziario 2024, con i relativi allegati;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 29.04.2025 di variazione di bilancio;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 34/2025 di approvazione della salvaguardia degli equilibri di bilancio 2025-2027;
- la deliberazione di Consiglio comunale n.71/2025 del 12.12.2025 avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028";
- la deliberazione di Consiglio comunale n.72/2025 del 12.12.2025 di "Approvazione Bilancio di previsione 2026-2028 con relativi allegati";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16.01.2026 di "Approvazione Piano esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028".

**Visto** il D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", e in particolare l'art. 7, comma 6, come modificato e integrato, che consente alle amministrazioni pubbliche di conferire incarichi individuali, con contratti di lavoro autonomo, ad esperti di particolare e comprovata specializzazione anche universitaria, per specifiche esigenze cui non possano far fronte con personale in servizio, in presenza dei presupposti ivi indicati;

**Visto** l'art. 110 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), e successive modificazioni;

**Visto** il "Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 22.01.2021;

**Premesso che** con deliberazione n.66 del 20.02.2026 avente ad oggetto: "Definizione del Piano di gestione e per la predisposizione del bando pubblico di affidamento degli spazi dell'ex Mercato ortofrutticolo oggetto di riqualificazione. Indirizzi ai dirigenti." la Giunta Comunale ha:

1. fornito "indirizzo al Dirigente del SUAP affinché:
  - a. assuma la responsabilità diretta della definizione del Piano di gestione dell'immobile, orientandolo alla costruzione di un progetto integrato di sviluppo urbano, commerciale e turistico;
  - b. elabori un modello gestionale capace di garantire equilibrio merceologico tra attività food e non food, valorizzazione delle produzioni locali e dell'artigianato, attrattività turistica, sostenibilità economico-finanziaria e continuità gestionale nel medio-lungo periodo;
  - c. proceda, all'esito dell'approvazione del Piano, alla redazione e pubblicazione di un bando pubblico per l'affidamento a terzi degli spazi, coerente con gli obiettivi strategici delineati."



## CITTÀ DI FASANO

2. stabilito *“che il Dirigente del Settore Urbanistica, quale responsabile dell'intervento di riqualificazione:*
  - a. *fornisca piena e costante collaborazione tecnica al Dirigente SUAP;*
  - b. *metta a disposizione ogni informazione progettuale, planimetrica, impiantistica ed economica necessaria alla corretta definizione del Piano e del bando;*
  - c. *contribuisca a garantire la coerenza dell'iniziativa con l'inquadramento urbanistico dell'area e con la sua piena integrazione nel tessuto cittadino.”*
3. precisato *“che i Dirigenti dovranno perseguire direttamente gli obiettivi assegnati, assicurando il coordinamento tra gli uffici e la coerenza tra dimensione amministrativa, tecnica e strategica dell'intervento.”*
4. autorizzato, *“qualora sia accertata l'assenza di competenze specialistiche interne o la carenza di personale adeguato, il ricorso a collaboratori esterni di comprovata esperienza nei seguenti ambiti:*
  - a. *normativa commerciale regionale e disciplina degli insediamenti commerciali;*
  - b. *gestione di procedimenti amministrativi complessi relativi a strutture commerciali integrate;*
  - c. *marketing territoriale e sviluppo turistico;*
  - d. *pianificazione urbanistica e integrazione funzionale nel contesto urbano.”*
5. stanziato, *“per l'eventuale ricorso a professionalità esterne di cui al punto precedente, la somma complessiva di € 40.000,00 (quarantamila/00), onnicomprensiva di imposte, tasse, oneri previdenziali e ogni altra spesa accessoria, da imputare al competente capitolo di bilancio, demandando ai Dirigenti competenti l'adozione dei conseguenti atti di impegno e gestione della spesa.”*
6. demandato *“ai Dirigenti competenti l'adozione di tutti gli atti gestionali conseguenti, affinché l'ex Mercato Ortofrutticolo possa divenire un polo di eccellenza commerciale e turistico, capace di incidere stabilmente sulla riqualificazione e valorizzazione dell'area urbana interessata.”*

**Dato atto che**, in ossequio al principio di priorità del ricorso alle risorse interne e al disposto dell'art. 7, comma 6, lett. b), del D. Lgs. n. 165/2001, è stato preventivamente effettuato interpello interno rivolto al personale dell'Ente, con nota Prot. 0012234-25/02/2026.

**Dato, altresì, atto** che in risposta al predetto interpello, entro i termini assegnati, non è pervenuta alcuna



# CITTÀ DI FASANO

manifestazione di interesse/diponibilità da parte del personale in servizio.

**Considerato** che l'Ente intende procedere alla riqualificazione e valorizzazione dell'intera area dell'ex Mercato Ortofrutticolo mediante affidamento a soggetti privati, con procedura di evidenza pubblica, delle seguenti attività:

- definire un Piano di Gestione dettagliato, con analisi di mercato, evidenziando fattibilità economica-finanziaria e continuità gestionale nel medio-lungo periodo, criteri di gara, ecc.;
- elaborare un modello gestionale capace di garantire equilibrio merceologico tra attività food e non food, valorizzazione delle produzioni locali e dell'artigianato, attrattività turistica, sostenibilità economico-finanziaria di medio-lungo periodo;
- redigere apposito bando di gara/concessione per l'assegnazione degli spazi.

**Ritenuto** che tale attività richieda competenze altamente specializzate in materia di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, project financing, redazione di bandi complessi per concessioni di beni pubblici e analisi economico-finanziarie di operazioni di partenariato pubblico-privato, non routinarie né ordinarie per l'organico dell'Ente;

**Considerato che**, in osservanza dell'Art.81 del vigente "Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi", per il conferimento degli incarichi individuali con contratti di lavoro autonomo di natura occasionale a esperti di particolare e comprovata specializzazione professionale in possesso del titolo di studio previsto dalle norme vigenti, il Dirigente responsabile del procedimento deve preventivamente accertare almeno la contemporanea sussistenza di tutti i seguenti presupposti:

- a) la rispondenza dell'oggetto della prestazione alle competenze attribuite dall'ordinamento al Comune e ad obiettivi e progetti specifici e determinati;
- b) l'inesistenza all'interno dell'Ente di strutture organizzative o professionalità in grado di assicurare i medesimi servizi, ovvero l'impossibilità oggettiva di utilizzare eventuali risorse umane disponibili al suo interno, da accertare per mezzo di una reale e documentata ricognizione;
- c) l'indifferibilità della prestazione oggetto dell'incarico;
- d) la temporaneità e la natura altamente qualificata della prestazione;
- e) la preventiva determinazione della durata, dei contenuti, dei criteri e del compenso da corrispondere per lo svolgimento dell'incarico;
- f) la proporzione tra il compenso da corrispondere all'incaricato e l'utilità che ne conseguirà l'Amministrazione.

**Dato atto che:**

- ✓ con riferimento al predetto punto a): L'incarico ha per oggetto: 1. la redazione del Piano di Gestione dettagliato, con analisi di mercato, evidenziando fattibilità economica-finanziaria e continuità gestionale nel medio-lungo periodo, criteri di gara, ecc., 2. l'elaborazione di un modello gestionale capace di garantire equilibrio merceologico tra attività food e non food, valorizzazione delle produzioni locali e dell'artigianato, attrattività turistica, sostenibilità economico-finanziaria di medio-



# CITTÀ DI FASANO

lungo periodo 3. la predisposizione del bando pubblico per l'affidamento in concessione/valorizzazione degli spazi, rientrando pienamente nelle competenze comunali in materia di gestione e alienazione/valorizzazione del patrimonio immobiliare. L'attività è finalizzata a un progetto specifico e determinato (riqualificazione e messa a reddito dell'intera area dell'ex Mercato), non a funzioni ordinarie permanenti, ma a un intervento straordinario e una tantum coerente con le linee programmatiche dell'Ente. approvate anche con deliberazione di GC n. 66/2026;

- ✓ con riferimento al predetto punto **b)**: l'attuale e straordinaria mole di adempimenti urgenti e improcrastinabili in capo al Settore Attività Produttive non consente di distaccare nessuna unità lavorativa né di profilo dirigenziale né di altro profilo, per l'espletamento dell'attività nei tempi previsti, senza pregiudicare l'ordinaria gestione dei servizi; si rende necessario il ricorso a professionalità esterne, in quanto, l'attività richiede competenze tecniche, specialistiche e trasversali non presenti presso altri uffici dell'Ente né rinvenibili all'interno della dotazione organica dell'Ente, dando atto, inoltre, del fatto che, a seguito di ricognizione interna, fatta per mezzo di interpello rivolto a tutti i dirigenti/dipendenti, la stessa ha avuto esito negativo;
- ✓ con riferimento al predetto punto **c)**: in vista dell'utilizzo funzionale degli immobili dell'ex mercato ortofrutticolo e del recupero degli spazi rinnovati, emerge l'urgenza di provvedere nell'immediato all'assegnazione degli stessi per il tramite della prestazione oggetto del presente incarico, anche al fine di impedire qualsiasi forma di danneggiamento e/o manomissione e per garantire all'Amministrazione il tempestivo recupero delle somme investite;
- ✓ con riferimento al predetto punto **d)**: La prestazione è temporanea (durata massima 12 mesi, non rinnovabile salvo proroga eccezionale per ritardi non imputabili al collaboratore e senza aumento compenso) e altamente qualificata, richiedendo provata specializzazione in valorizzazione immobiliare pubblica, redazione bandi concessori, project financing e analisi di mercato per beni demaniali/comunali;
- ✓ con riferimento al predetto punto **e)**: l'approvando Avviso per l'incarico, oggetto della procedura comparativa pubblica ai sensi del comma 6-bis del medesimo art. 7, prevede preventivamente la determinazione della durata, dei contenuti, dei criteri e del compenso da corrispondere per lo svolgimento dell'incarico. In particolare, con riferimento al compenso, la somma complessiva di €40.000,00 (quarantamila/00), omnicomprensiva di imposte, tasse, oneri previdenziali e ogni altra spesa accessoria, così come determinata, in linea con tariffe professionali medie per prestazioni analoghe e con disponibilità di bilancio;
- ✓ con riferimento al predetto punto **f)**: la rifunionalizzazione, consistente nella valorizzazione della struttura "ex mercato ortofrutticolo" e contestuale riqualificazione dell'area circostante, mira a un intensivo utilizzo del complesso per scopi polifunzionali che siano capaci di essere attrattivi verso ambiti di scala sovracomunale (ad es. per: convegni, iniziative culturali, sociali, tempo libero, ecc...), con l'obiettivo di generare impulso e vivacità agli equilibri sociali, pertanto, il compenso risulta essere oltremodo proporzionato al valore dell'opera e al rendimento pluriennale della stessa.

**Valutato**, positivamente, il presente provvedimento sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis c. 1 del TUEL e del vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli.

## **Richiamate:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n° 47 del 10/02/2026 avente ad oggetto "Variazione al bilancio di



# CITTÀ DI FASANO

previsione e al DUP 2026/2028 per LL.PP. e servizi vari febbraio”;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 24/03/2026, recante all'oggetto “Ratifica della Deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 10.02.2026 avente ad oggetto "Variazione al bilancio di previsione e al DUP 2026-2028 per LL.PP. e servizi vari febbraio”;

**Considerato che**, sulla base dei predetti provvedimenti, le somme previste a copertura del presente incarico sono disponibili sul capitolo n° 14021033 denominato “Servizi di supporto per affidamento spazi ex mercato”.

**Dato atto che** in attuazione di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. n.66 del 20.02.2026 e visto l'infruttuoso esito dell'interpello interno, occorre procedere all'approvazione dello schema di avviso pubblico e della domanda di partecipazione.

**Visto** lo schema di avviso e lo schema di domanda di partecipazione appositamente predisposti dallo scrivente servizio

**Ritenuto**, opportuno provvedere ad approvare l'Avviso pubblico e il modello domanda di partecipazione per il conferimento di un incarico professionale esterno per l'elaborazione del piano di gestione e per la predisposizione del bando pubblico di affidamento degli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo oggetto di riqualificazione, allegati al presente provvedimento, rispettivamente sub let. A) e sub let. B), che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

**Visto** il D. Lgs. n. 267/2000, come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 126/2014.

**Visto** il D. Lgs. n. 118/2011.

**Visto** lo Statuto Comunale.

**Visto** il regolamento di contabilità.

## DETERMINA

1. **di prendere atto** di tutto quanto in narrativa espresso che in questa sede si intende integralmente richiamato per costituirne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di approvare** l'Avviso pubblico e il modello domanda di partecipazione, per il conferimento di un incarico professionale esterno specialistico per l'elaborazione del piano di gestione e per la predisposizione del bando pubblico di affidamento degli spazi dell'ex mercato ortofrutticolo oggetto di riqualificazione, allegati al presente provvedimento, rispettivamente sub let. A) e sub let. B), per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. **di dare atto che**, in ragione dei suoi contenuti, il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in Amministrazione Trasparente, sottosezione “Bandi di concorso”, ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
4. **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativo-contabile di cui all'art. 147 bis, c. 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del



# CITTÀ DI FASANO

responsabile del servizio;

5. **di rendere noto**, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., che il RUP è la dott.ssa Francesca Argese, per la quale non sussiste conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990, come introdotto dalla L. 190/2012, art. 7 DPR 62/2013 e art. 8 del "Codice di comportamento integrativo dei dipendenti comunali" aggiornato con le modifiche al D.P.R. n. 62 del 16/04/2013 introdotte con il D.P.R. n. 81 del 13/06/2023, approvato con deliberazione di G.C. n.325 del 28.09.2023.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.to Francesca Argese  
(Firmato digitalmente)

IL DIRIGENTE

f.to BEBA CALDARAZZO  
(Firmato digitalmente)