

Avviso pubblico

**VALORIZZAZIONE E GESTIONE
DEL PARKING AUTOTRASPORTO E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
PRESSO L'AREA DI SOSTA DI LAVIS – ZONA INDUSTRIALE**



Termine per la presentazione delle domande: 17 giugno 2019 ore 17.00

Prot. nr. trspa- 8131 PRES/DO-NP/as

Art. 1

Società emittente

Trentino Sviluppo S.p.A., via Zeni 8, C.A.P. 38068 Rovereto (Trento) Italia - Codice fiscale e P. IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Trento 00123240228
Società soggetta alla Direzione e Coordinamento della Provincia autonoma di Trento ai sensi art. 2497 bis c.c.

Contatti:

Telefono: 0464 443111; telefax: 0464 443112.

Email: info@trentinosviluppo.it

PEC: segreteria@pec.trentinosviluppo.it

Responsabile procedimento: Nicola Polito

Art. 2

Area sosta di Lavis

Trentino Sviluppo ha realizzato in zona industriale, a Lavis (TN) nell'area catastalmente identificata dalla p.ed. 2342 e dalle pp.ff. 3708 e 3709 tutte nel Comune Catastale di Lavis, 15 nuovi parcheggi per autoarticolati di 18 metri di lunghezza e 12 posti macchina.

Un terreno di proprietà di Trentino Sviluppo, 3.300 metri quadri di superficie nella Zona Industriale di Lavis, è stato trasformato in pochi mesi (con un anticipo di 45 giorni sulla data di consegna dei lavori) in un'area sosta per mezzi pesanti a servizio della Zona Industriale di Lavis. Un'esigenza avanzata dal Comune di Lavis e nata anche per contrastare il «parcheggio selvaggio» di mezzi pesanti

a bordo strada, lungo la viabilità che attraversa la zona, densamente popolata da realtà produttive e capannoni industriali.

Il lotto comprende anche **una struttura di servizio, realizzata in legno, con portico e pannelli fotovoltaici, di 174 mq coperti, mentre 69 mq sono destinati a bar (che sarà aperto a tutta la cittadinanza), con possibilità di utilizzo di un'ampia veranda, 75 mq sono dedicati a toilette, docce, lavanderia a gettone a servizio degli autisti e autotrasportatori, ma ci sono anche un'area comune per il relax e l'erogazione di bevande e snack tramite distributori automatici (30 mq) e un portico.** Un'area pensata per i lavoratori del settore autotrasporto e industriale, con lo scopo di potenziare i servizi pubblici della zona. Particolare attenzione è stata prestata alla progettazione architettonica, alla sostenibilità e alla qualità degli impianti: pompa di calore ad aria e sistema di depurazione delle acque bianche in loco.

Gli ambienti interni non sono arredati; finiture ed arredi dovranno essere forniti dall'utilizzatore, concordando con Trentino Sviluppo le linee generali di intervento.

Trentino Sviluppo ha finanziato l'opera (855.000 euro oltre oneri fiscali, comprese le varianti).

Si **allega sub a)** una presentazione tecnica ed una planimetria per la definizione esatta di superfici e volumi del complesso, d'ora in avanti anche denominato "compendio".

Art. 3 Oggetto

Si emette il presente Avviso in applicazione e con riferimento ai principi contenuti nella "Comunicazione Terreni e Fabbricati della Commissione europea" del 10/7/1997 (d'ora in poi "Comunicazione"), al paragrafo II) punto 1) con procedura aperta-incondizionata e definizione di specifiche "obbligazioni speciali" al paragrafo II), punto 1) lettera c).

Con il presente Avviso, si intende ricercare soggetti interessati all'insediamento di una nuova attività nel Compendio di cui trattasi, nell'intento di consentire l'avvio di un'attività di servizio all'area produttiva di Lavis, pur trattenendo l'area complessiva a proprietà pubblica.

L'insediamento potrà avvenire mediante locazione ordinaria "nello stato di fatto e di diritto in cui si giace come sarà visto in occasione del sopralluogo da effettuarsi da parte di ciascun soggetto interessato secondo quanto previsto dall'art. 12", senza che il conduttore abbia titolo ad ottenere da Trentino Sviluppo medesima iniziali interventi di manutenzione straordinaria, migliorie e/o perfezionamenti e/o adeguamenti di qualsivoglia genere o tipologia.

È posto un criterio generale di preferenza nei seguenti termini:

- la locazione ultranovennale di durata pari a 20 anni sarà preferito rispetto alla locazione ordinaria di durata pari a 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni, anche tenendo conto della proposta di miglioramento e completamento architettonico-funzionale che ciascun soggetto interessato dovrà proporre, motivando gli investimenti previsti.

La locazione ordinaria ad uso non abitativo sarà disposta nei termini di cui agli Indirizzi provinciali approvati da ultimo con deliberazione nr. 2181/2015, che viene allegata al presente Avviso sub lettera b), al migliore valore di mercato offerto su base annua dalle aziende interessate.

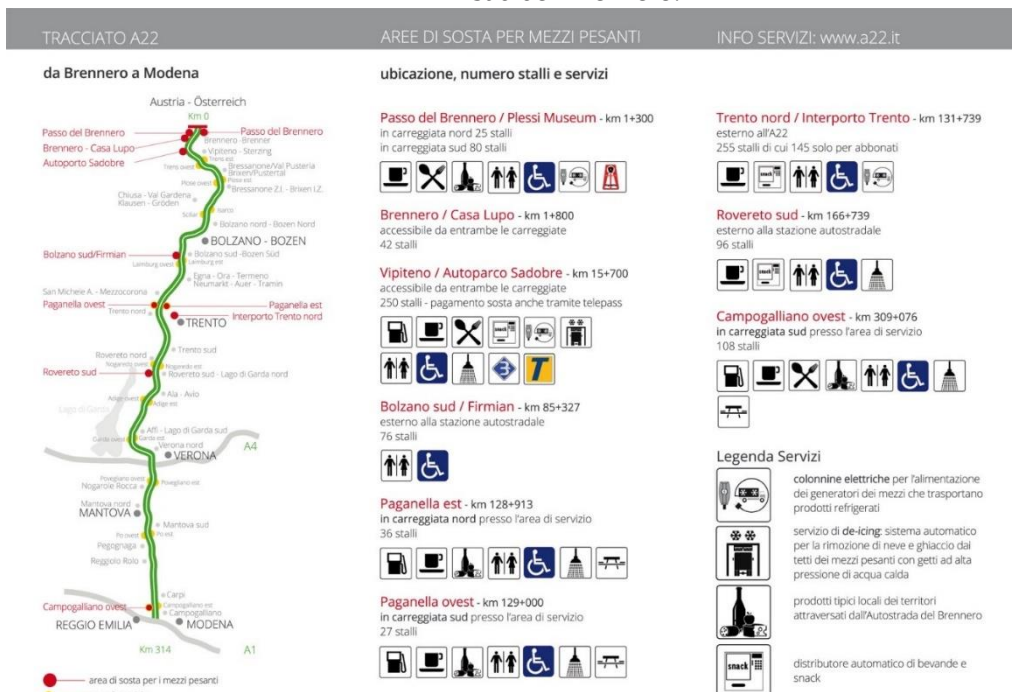
La locazione ordinaria ad uso non abitativo dovrà esser proposta per una durata almeno pari ad anni 6 con il diritto della conduttrice alla sua rinnovazione per ulteriori anni 6 alla prima scadenza e alla seconda scadenza ai sensi della legge n. 392/1978 e s.m..

Il criterio di assegnazione è quello del più elevato valore economico offerto per il canone annuo di locazione ordinaria ad uso non abitativo.

Art. 4 Obbligazioni speciali

Alle aziende interessate all'insediamento è posto il vincolo del rispetto delle seguenti specifiche **obbligazioni speciali di valenza economico-sociale**, dettate dallo specifico contesto, uguali per tutte le aziende concorrenti:

- obbligo di **avvio dell'attività** d'impresa entro 9 mesi dalla stipula del contratto di locazione ordinaria ad uso non abitativo, da effettuarsi entro 60 giorni dall'assegnazione da parte di Trentino Sviluppo, ma auspicabilmente in tempi più ristretti;
- impegno all'effettuazione di **investimenti** sul Compendio, sulla base di uno studio di fattibilità che preveda la valorizzazione architettonico-funzionale del sito, o investimenti per impianti generali e specifici, macchinari, tecnologie per la gestione dei servizi e del parcheggio, nonché miglioramenti riconducibili all'ampliamento dell'area "bar-caffetteria", tali da consentire una piena e confacente usufruibilità dello stesso, per un importo minimo di 250mila Euro **oltre oneri di legge** nei primi 3 anni di attività, con la possibilità di usufruire, se ed in quanto spettanti, delle agevolazioni disposte dalla normativa provinciale e nazionale a tal proposito previste;
- obbligo di **assunzione ed impiego** presso il compendio di almeno 3 (tre) Unità Lavorative Annue entro 1 anno dall'avvio dell'attività d'impresa di cui alla precedente lettera a), da mantenere per l'intera durata del rapporto locatizio;
- obbligo di **gestire gli stalli-parcheggi per automezzi pesanti** (con relativi servizi di confort per gli autisti, quali distributori bevande, colonnine elettriche per ricarica, etc.) nell'ottica di rendere un servizio agevolato per l'area produttiva di Lavis, di interesse generale, che si innesti nella rete già presente sull'asse autostradale e stradale nord-sud del Brennero:



Fonte: <http://www.autobrennero.it/it/informazioni-per-il-viaggio/autotrasporto/>
rispettando un livello di tariffe orarie/notturne/giornaliere congruo ed adeguato rispetto ai correnti valori di mercato per attività analoghe.

Gli importi potranno essere aggiornati sulla base dell'indicizzazione ISTAT dei prezzi al consumo.
L'accesso e/o la prenotazione dei parcheggi potrà avvenire mediante sistemi informatizzati.

È richiesta una forte attenzione alla valorizzazione dell'occupazione giovanile e femminile per le assunzioni di personale.

L'azienda che si insedierà nel Compendio dovrà mantenerne la destinazione economico-produttiva, nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti.

L'azienda insediata nel compendio dovrà garantire il rispetto delle disposizioni di legge vigenti o future, o prescrizioni dell'autorità amministrativa con particolare, ma non esclusivo riferimento, a quelle di natura urbanistica, sanitaria, ambientale e relative alla sicurezza del lavoro o della produzione. Il conduttore sarà comunque responsabile nei confronti di Trentino Sviluppo per eventuali compromissioni e/o inquinamenti ambientali procurate al compendio e/o al sito nel corso dell'utilizzo del medesimo.

I soggetti interessati ad insediarsi presso il compendio sono in ogni caso tenuti a verificare previamente che le attività economiche che intendono ivi esercitare siano compatibili con la destinazione urbanistica dello stesso, manlevando espressamente Trentino Sviluppo da qualsivoglia pretesa qualora successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione sopravvenga l'impossibilità e/o la maggiore onerosità dell'insediamento.

Art. 5

Procedura di valutazione

La valutazione si svolgerà, nel rispetto delle seguenti regole, in 3 distinte fasi l'una consequenziale all'altra:

- 1) in una prima fase sarà applicato alle domande di insediamento pervenute il criterio di preferenza di cui all'art. 3;
- 2) in una seconda fase, sarà disposta una graduatoria delle aziende interessate sulla base dell'importo offerto su base annua per il canone di locazione;
- 3) in una terza fase, sarà effettuata una valutazione istruttoria tecnico-economico finanziaria sul business plan proposto dal primo soggetto in graduatoria, al fine di verificarne la piena sostenibilità tecnico-economico-finanziaria e la sostenibilità dell'impegno al rispetto dei vincoli occupazionali richiesti quali "obbligazioni speciali" con il presente Avviso.

Nel caso la migliore offerta dal punto di vista economico non sia ritenuta sostenibile dal punto di vista tecnico-economico-finanziario, si procederà con la seconda migliore offerta, pur sempre nel rispetto del criterio generale di preferenza definito all'art. 3 e si riprenderà l'iter valutativo con le fasi 2 e 3. E così di seguito, se necessario.

L'istruttoria tecnico-economico finanziaria sul business plan presentato è insindacabile.

Trentino Sviluppo si riserva l'insindacabile facoltà di non selezionare alcuna iniziativa qualora non ritenuta adeguata e conforme, rispetto al presente Avviso. In tal caso i soggetti interessati non potranno vantare alcunché nei confronti di Trentino Sviluppo, in termini di indennizzi o rimborsi in qualsivoglia modalità denominati o motivati.

Art. 6

Oggetto della proposta

Le proposte dovranno consistere in una **domanda di insediamento**, accompagnata da uno studio di fattibilità per il miglioramento architettonico funzionale del sito, dall'offerta economica e da un business plan, completo di un programma di interventi di valorizzazione e riqualificazione del compendio per il tramite di un contratto di locazione alle condizioni di cui agli Indirizzi provinciali vigenti (deliberazione nr. 2181/2015) al valore di mercato, su base annua, offerto contestualmente.

Art. 7

Vincoli ed obblighi specifici

La partecipazione al presente Avviso comporta l'accettazione dei seguenti vincoli ed obblighi specifici.

Trentino Sviluppo Spa

socio unico
cap. soc. € 200.000.000 i.v.
cod.fisc., part. IVA e Reg.Imp.
di Trento n. 00123240228
Società sottoposta all'attività
di direzione e coordinamento
della Provincia autonoma di Trento

Sede legale e operativa

Polo Tecnologico
Via Fortunato Zeni, 8
38068 Rovereto (TN)
Tel. +39 0464 443111
info@trentinosviluppo.it
segreteria@pec.trentinosviluppo.it

Con la presa in consegna dell'immobile e per tutto il periodo della sua detenzione, in forza del contratto di locazione o, cessato per qualunque causa il rapporto di locazione, sino all'effettiva riconsegna del compendio, la conduttrice assume ogni responsabilità di legge per la custodia e l'utilizzazione, secondo la destinazione pattuita, dell'immobile locato.

La conduttrice sarà conseguentemente responsabile, nei confronti della locatrice, per ogni danneggiamento, lesione o compromissione della funzionalità dell'immobile conseguente alla sua utilizzazione, fatta eccezione per l'ordinario deperimento conseguente all'uso, per il quale l'immobile è destinato.

La conduttrice sarà parimenti responsabile, nei confronti di terzi, dei propri dipendenti o collaboratori, per ogni danno che dovessero subire in conseguenza dell'accesso e dello svolgimento dell'attività nell'ambito dell'immobile, derivante da un'utilizzazione dello stesso non conforme alla sua destinazione, o compiuta in violazione di disposizioni di sicurezza relative allo svolgimento dell'attività nell'ambito dell'immobile, o conseguenti all'omessa esecuzione di attività di manutenzione ordinaria dello stesso o, infine, dipendenti dalla mancata esecuzione di opere di manutenzione o riparazione straordinaria, la cui necessità la conduttrice abbia omesso di comunicare alla locatrice, secondo le previsioni del contratto.

La conduttrice sarà tenuta a svolgere, a propria cura e spese, le attività di manutenzione ordinaria dell'immobile e fra esse, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, manutenzioni e piccole riparazioni relative agli impianti igienico-sanitario, elettrico, idrico, riscaldamento, pavimenti industriali e serramenti.

La conduttrice sarà parimenti tenuta ad eseguire direttamente, a propria cura e spese, le riparazioni dei danni provocati all'immobile, nel corso della propria attività ordinaria, quando essi, per la loro natura e l'incidenza sulla struttura del fabbricato, non debbano considerarsi tali da richiedere un intervento di riparazione straordinaria. In tal caso, ferma la responsabilità per la spesa, del danneggiamento e della necessità di riparazione dovrà essere data immediata comunicazione alla locatrice, che procederà con le modalità pattuite per la manutenzione straordinaria.

Si dispone espressamente, in deroga al disposto di cui all'articolo 1576 Codice Civile, che sia a carico della parte conduttrice l'obbligo di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria degli spazi locati e dei relativi impianti generali e gli oneri e le spese relativi.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, ai fini dell'applicazione di questa pattuizione, le attività di riparazione, sostituzione o rinnovazione di quei componenti dell'intero compendio, la cui conservazione e/o funzionamento sono essenziali per l'ordinaria fruibilità del medesimo.

Della necessità dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria la conduttrice dovrà dare immediata notizia scritta alla locatrice. Ciascun intervento dovrà essere eseguito solo a seguito di preventiva autorizzazione scritta della parte locatrice. A tal fine, la parte conduttrice dovrà comunicare un'informazione dettagliata sulla natura dei lavori che intende eseguire e dare indicazione dell'impresa o delle imprese ai quali intende affidarli.

Alla locatrice è data convenzionalmente facoltà di procedere, previo preavviso non inferiore ad ore 48 ed in accordo con la conduttrice, a sopralluoghi periodici volti alla verifica delle condizioni d'esercizio del compendio, anche per la constatazione dell'eventuale necessità od opportunità dell'esecuzione di manutenzioni o riparazioni straordinarie. Qualora sussista urgenza, la locatrice avrà facoltà di intimare alla conduttrice l'esecuzione, in un termine determinato.

Qualora l'esecuzione delle attività di manutenzione o riparazione straordinaria implichi una limitazione significativa o interruzione dell'attività della conduttrice, resta in ogni caso escluso alcun onere di indennizzo, da parte della locatrice, a favore della conduttrice, per il pregiudizio o le limitazioni alla propria attività.

Qualora, tuttavia, le riparazioni e manutenzioni richiedano, per ragioni tecniche imprescindibili, che la conduttrice debba sospendere l'utilizzazione dell'immobile per un periodo maggiore di giorni 120, essa avrà in tal caso facoltà di recedere dal contratto, con preavviso di 60 giorni.

Qualora, a seguito di esplicita richiesta scritta della parte conduttrice, la parte locatrice consenta ad eseguire, a propria cura e spese, determinate opera di manutenzione straordinaria ulteriori rispetto agli investimenti richiesti ai sensi dell'articolo 4 lettera b), tale determinazione sarà assunta con la stipulazione, per iscritto, di un accordo integrativo specifico con il quale (i) saranno descritti i lavori ed il costo presumibile (ii) la locatrice assumerà l'impegno all'esecuzione a proprie spese (iii) la parte conduttrice converrà espressamente, ad integrazione del contratto, che il canone di locazione sarà contestualmente aumentato di un importo corrispondente al 4,5% del costo che, a consuntivo, la parte locatrice sosterrà e (iv) che la pattuizione ha carattere di deroga straordinaria ed una tantum alle previsioni precedenti disposte in materia di manutenzioni straordinarie a carico della conduttrice, che resteranno in vigore per ogni eventuale successiva evenienza.

La conduttrice è tenuta a sostenere il costo per l'assicurazione dell'immobile con particolare ma non esclusivo riferimento alla copertura della responsabilità civile nella quale possa incorrere in relazione all'esercizio dell'attività imprenditoriale, per il suo valore, contro ogni rischio che possa determinarne perdita o danneggiamento.

A tal fine, preso atto che il compendio immobiliare concesso in locazione è assicurato, a cura e spese della locatrice, contro tutti i rischi mediante la polizza stipulata con primaria compagnia d'assicurazioni sarà disposto nel contratto che tale copertura assicurativa sia mantenuta in esercizio, per tutta la durata della locazione, avendo la proprietaria locatrice come contraente, mentre la conduttrice sarà tenuta a rimborsare il costo del premio, oltre agli oneri e all'imposta, nell'ammontare che sarà comunicato e documentato dalla locatrice ad avvenuto pagamento del premio annuale, contemporaneamente al versamento della rata di canone, alla scadenza mensile successiva al ricevimento della comunicazione.

La conduttrice si obbliga a documentare alla locatrice l'avvenuta stipulazione e, nel corso del rapporto, il mantenimento in esercizio, di polizze assicurative a copertura della responsabilità civile nella quale possa incorrere in relazione all'esercizio dell'attività imprenditoriale e, specificamente, in relazione ad impianti, macchinari e mezzi di produzione, arredi, merci, semilavorati e prodotti finiti e quant'altro di sua proprietà, collocati nell'immobile ed utilizzati per l'attività produttiva.

Tali coperture assicurative dovranno escludere ogni facoltà di rivalsa verso la locatrice e dovranno avere massimali adeguati.

Tutte le polizze dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, la conduttrice si impegna a trasmettere al locatore copia aggiornata delle polizze e delle quietanze.

La conduttrice resta comunque responsabile nei confronti del locatore per qualsivoglia danno arrecato a terzi, persone o cose, e/o all'immobile e relative pertinenze di proprietà di Trentino Sviluppo, indipendentemente dagli indennizzi corrisposti dalle Compagnie di Assicurazione, fino a che il locatore non sia stato completamente risarcito dei danni subiti.

La conduttrice si impegna inoltre a produrre al locatore copia del Certificato Prevenzione Incendi o del Nulla Osta Provvisorio qualora detto certificato fosse in corso di rilascio.

Il compendio immobiliare oggetto della locazione dovrà essere restituito alla conduttrice, alla cessazione del rapporto, per la sua normale scadenza o in qualunque caso di cessazione anticipata, conseguente a recesso o risoluzione, in stato di buona manutenzione, avendo la conduttrice osservato gli obblighi convenuti di esecuzione tempestiva degli interventi di ordinaria manutenzione e di riparazione dei danneggiamenti conseguenti all'esercizio dell'attività. Qualora tali obblighi non risultino essere stati adempiuti, in previsione della cessazione del rapporto, la locatrice avrà facoltà di addebitare alla conduttrice i costi per le attività sostitutive di manutenzione e riparazione che si trovasse a dover svolgere, per l'omissione della conduttrice.

La riconsegna del compendio immobiliare dovrà avvenire previa ispezione, in contraddittorio fra le parti contrattuali. Nel verbale di riconsegna la parte locatrice dovrà apporre i rilievi sullo stato di conservazione e manutenzione del bene, dando facoltà alla conduttrice di apporre le proprie osservazioni e riserve. Fino alla sottoscrizione del verbale di presa in consegna, la detenzione del compendio immobiliare non si considererà cessata per la conduttrice, che resterà tenuta per i rischi e gli obblighi ad essa conseguenti.

Qualora, nel corso del rapporto di locazione ordinaria, sopravvengano disposizioni di legge o, nell'ambito delle disposizioni di legge vigenti o future, prescrizioni dell'autorità amministrativa che impongano, per qualunque ragione, ivi incluse quelle di natura urbanistica, sanitaria, ambientale e relative alla sicurezza del lavoro o della produzione, la realizzazione di modifiche o trasformazioni al compendio immobiliare, come condizione per la prosecuzione dell'esercizio dell'attività in esso svolta dalla conduttrice, spetterà alla conduttrice l'alternativa fra:

a. comunicare alla locatrice l'interesse e l'intendimento di svolgere, a propria cura e spese, gli interventi richiesti per adeguare l'immobile a dette nuove prescrizioni. In tale ipotesi, l'intervento comprensivo della progettazione dovrà essere previamente approvato dalla locatrice, che sarà tenuta a formulare ogni istanza e richiesta amministrativa necessaria per l'approvazione e l'esecuzione di tali lavori. In tal caso, salvo diversa specifica pattuizione scritta, le opere di modifica saranno ritenute dalla locatrice, alla cessazione del contratto, senza obbligo di indennizzo alcuno a favore della conduttrice;

b. recedere dal contratto di locazione, con preavviso di almeno 60 giorni, senza obbligo di indennizzo alcuno a favore della conduttrice.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a e b è fatta salva la facoltà per Trentino Sviluppo di addivenire a diversa intesa che dipenderà esclusivamente ed insindacabilmente dalle valutazioni peritali che saranno dalla medesima effettuate.

La locazione ordinaria dovrà esser proposta per una durata almeno pari ad anni 6 con il diritto della conduttrice alla sua rinnovazione per ulteriori anni 6 alla prima scadenza e alla seconda scadenza in conformità a quanto previsto dalla legge n. 392/1978 e s.m.. Trentino Sviluppo si rende sin d'ora disponibile a valutare, con il soggetto eventualmente assegnatario del compendio a titolo di locazione ordinaria, un accordo che consenta una proiezione di più lungo periodo del rapporto locativo, al fine di ammortizzare gli investimenti proposti dall'azienda di cui trattasi.

La partecipazione al presente Avviso comporta l'espressa rinuncia a richiedere – per quanto concerne il canone locatizio offerto – le agevolazioni contributive in regime di aiuto "de minimis di cui agli *"Indirizzi per gli interventi effettuati tramite la società Trentino Sviluppo S.p.A."* adottati con delibera della Giunta Provinciale della Provincia autonoma di Trento n. 2181 di data 3 dicembre 2015.

Per ogni altro aspetto legato al rapporto di locazione ordinaria, per quanto qui non disposto, si farà riferimento alla Legge italiana in materia.

Art. 8

Soggetti ammessi alla gara

Possono presentare la propria offerta di insediamento:

- le imprese singole;
- le imprese che partecipano in Raggruppamenti Temporanei, costituiti o costituendi, ovvero i Consorzi d'imprese.

Ai sensi di quanto stabilito dai criteri e modalità per l'applicazione della Legge Provinciale 6/99 vigenti, i concorrenti, aventi sede legale sul territorio provinciale trentino, dovranno essere imprese iscritte nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Trento, enti e associazioni per le attività di impresa esercitate, purché dotati di partita I.V.A., nonché consorzi iscritti nel Registro delle imprese, costituiti tra le imprese e le associazioni per le attività sotto elencate; sono inoltre ammesse le

associazioni di categoria aderenti a Confederazioni presenti all'interno del C.N.E.L., in possesso di partita I.V.A.

L'impresa che non ha sede legale in Provincia di Trento e non è iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento dovrà produrre, unitamente alla restante documentazione, idonea dichiarazione di impegno a trasferire la sede legale in Provincia di Trento (e ad iscriversi al Registro Imprese di Trento), a costituire una apposita new.co. ovvero un'unità operativa in Provincia di Trento, prima della stipula del contratto di locazione ordinaria.

Art. 9

Requisiti

Le imprese partecipanti non devono trovarsi in nessuna delle cause di esclusione, che di seguito si elencano:

- a) stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni oppure in stato di sospensione dell'attività industriale e/o commerciale;
- b) pronuncia a carico degli amministratori muniti di potere di rappresentanza dell'impresa di sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati che incidono sull'affidabilità morale, professionale o per delitti finanziari;
- c) non essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- d) non essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- e) avere impedimenti a contrarre con la Pubblica Amministrazione o con società di capitali interamente partecipate dalla Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001;
- f) avere procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla normativa vigente in materia di Antimafia.

Inoltre, le imprese partecipanti dovranno possedere i seguenti requisiti di idoneità professionale:

A. del soggetto concorrente:

- a) iscrizione nel registro della CCIAA (ove prevista per la natura giuridica del concorrente) per attività compatibili a quella oggetto del presente avviso;
- b) assenza di cause ostative rispetto alle norme di pubblica sicurezza ai sensi degli artt. 11 e 92 del R.D. 18/06/1931 n. 773 "Approvazione del T.U.L.P.S.";
- c) assenza di cause ostative all'accesso e all'esercizio delle attività commerciali di vendita e di somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 26/03/2010 n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno";
- d) assenza di cause ostative a carico di colui che sia stato condannato per fabbricazione clandestina o per gli altri reati previsti dal predetto testo unico in materia di accisa sull'alcol e sulle bevande alcoliche ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 26/10/1995 n. 504 "Testo unico delle disposizioni legislative concernenti le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative";
- e) assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50 del 18/04/2016 "Attuazione delle Direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

B. della persona fisica individuata come preposto:

- a) possesso dei requisiti professionali per l'accesso all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Art. 10

Agevolazioni del sistema "Trentino"

Unitamente alla disponibilità del bene oggetto del presente Avviso, i soggetti partecipanti potranno ottenere le agevolazioni previste dalla predetta L.P. 6/1999 e s.m., ad esclusione – ai sensi del precedente articolo 7 – delle agevolazioni contributive in regime di aiuto "de minimis di cui agli *"Indirizzi per gli interventi effettuati tramite la società Trentino Sviluppo S.p.A."* adottati con delibera della Giunta Provinciale della Provincia autonoma di Trento n. 2181 di data 3 dicembre 2015 a valere sul canone locatizio offerto.

Per chiarimenti, si prega di voler contattare gli uffici di Trentino Sviluppo al nr. 0464-443111 (Area Analisi Economico Finanziarie, dr. Stefano Mercì).

Art. 11

Termini, modalità di presentazione della domanda di partecipazione

Le domande di partecipazione dovranno contenere **a pena di esclusione** la seguente documentazione:

1. domanda di insediamento redatta utilizzando il format allegato sub lettera b) completa dello studio di fattibilità per il miglioramento architettonico funzionale del sito che non dovrà superare le 10 facciate allegati compresi. Si precisa che le facciate eccedenti le 10 non verranno prese in considerazione;
2. business plan elaborato secondo il format di cui all'allegato sub lettera c). Per informazioni di dettaglio si potrà contattare Trentino Sviluppo alla mail istruttorie@trentinosviluppo.it indicando la dicitura "Proposta per Area Lavis";
3. modulo offerta economica redatto secondo il format allegato sub lettera d).

La suddetta documentazione dovrà essere inserita in n. 3 buste distinte, contenute a loro volta in un plico sigillato che dovranno riportare all'esterno le seguenti diciture:

1. "busta 1 - documentazione amministrativa" e studio di fattibilità;
2. "busta 2 - business plan";
3. "busta 3 - offerta economica".

Tali buste dovranno essere inserite in un unico plico chiuso, il quale dovrà essere, a pena di esclusione, debitamente sigillato e controfirmato in tutti i lembi di chiusura, ancorché preincollati, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità e dovrà pervenire inderogabilmente, **a pena di esclusione, entro il 17 giugno 2019 ore 17.00**, al seguente indirizzo:

Trentino Sviluppo S.p.A., via Zeni 8, C.A.P. 38068 Rovereto (Trento) Italia

I plichi dovranno essere recapitati, per il tramite del servizio postale o servizio di recapito autorizzato, a mezzo posta raccomandata, o a mano, presso la Segreteria, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 o dalle ore 14.30 alle 17.00 e dovrà recare all'esterno la dicitura:

Proposta per Area LAVIS

nonché la denominazione o la ragione sociale e l'esatto indirizzo dell'impresa partecipante, se come singola o come Consorzio; nel caso di R.T.I. costituito il plico dovrà recare l'indirizzo, la denominazione o ragione sociale dell'impresa capogruppo ed, in caso di R.T.I. da costituirsi, anche la denominazione o ragione sociale di tutte le imprese raggruppande.

Il mancato recapito del plico entro i termini previsti è ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della Società emittente ove per disguidi postali o di altra natura il plico non pervenga, entro il previsto termine perentorio di scadenza, all'indirizzo di destinazione. I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno presi in considerazione anche se spediti prima

del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Ai fini della determinazione del momento di consegna farà fede la data e l'ora apposte sul plico da parte dell'ufficio Segreteria di Trentino Sviluppo S.p.A.

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana. Nessun rimborso spetterà ai concorrenti per eventuali spese di partecipazione alla presente gara.

Secondo le disposizioni vigenti in materia di procedure ad evidenza pubblica Trentino Sviluppo potrà invitare, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati, nel rispetto del principio di soccorso istruttorio e di leale cooperazione con le aziende partecipanti.

Per garantire omogeneità nelle modalità di presentazione, la domanda dovrà essere preferibilmente redatta secondo la modulistica in facsimile rinvenibile sul sito internet o, in alternativa, disponibile all'indirizzo indicato all'art. 1 del presente Avviso.

Art. 12

Obbligo di sopralluogo, *coaching* tecnico

Gli interessati potranno formulare quesiti fino a 8 giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione, solo ed esclusivamente per posta elettronica al seguente indirizzo info@trentinosviluppo.it alla cortese attenzione dell'ing. Michele Ferrari.

I quesiti, in forma anonima, e le relative risposte verranno pubblicati sul sito internet di Trentino Sviluppo all'indirizzo <http://www.trentinosviluppo.it/> nella sezione "Bandi e appalti" a beneficio di tutti gli interessati.

È richiesta, a pena di esclusione, l'effettuazione di un sopralluogo presso il Compendio. Il sopralluogo potrà essere prenotato sino al quinto giorno lavorativo antecedente la scadenza dell'Avviso, tramite invio di una email all'indirizzo info@trentinosviluppo.it alla cortese attenzione dell'ing. Michele Ferrari.

Se ed in quanto necessario, Trentino Sviluppo potrà coadiuvare, con apposito *coaching tecnico*, le aziende interessate nella verifica tecnica ed amministrativa delle condizioni di fattibilità dell'insediamento con gli enti e le autorità amministrative locali preposte.

Art. 13

Protocollo di Intesa

La proposta di insediamento ritenuto idoneo a seguito della procedura di valutazione di cui all'articolo 5, sarà oggetto di un Protocollo di Intesa da stipularsi tra Trentino Sviluppo ed il Comune di Lavis e se del caso, gli organismi pubblici provinciali competenti, con l'adesione del soggetto privato proponente.

Con l'accordo di programma saranno definiti ed adottati dai singoli enti, secondo le rispettive competenze:

- gli atti e le procedure amministrative di carattere autorizzatorio necessari per la realizzazione del progetto e che vedono il coinvolgimento o la necessità di concertazione con più enti pubblici e/o organismi pubblici;
- eventuali interventi agevolativi pubblici;
- vincoli ed impegni di pubblico interesse;
- timing dell'operazione ed altre obbligazioni generali.

Art. 14

Garanzie e spese

Al soggetto il cui progetto di insediamento sarà scelto, sarà richiesto all'atto della stipula del contratto di locazione ordinaria di costituire un'idonea garanzia fideiussoria, a copertura delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione.

La garanzia dovrà avere un importo pari a 6 mensilità di canone locatizio.

La garanzia dovrà avere validità pari alla durata del rapporto locatizio che sarà instaurato con l'azienda scelta.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa, in tal caso con primario istituto assicurativo di gradimento di Trentino Sviluppo, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La fideiussione deve recare la firma di un soggetto autorizzato a rilasciare fideiussione per conto dell'istituto, banca, azienda o compagnia di assicurazione e deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta di Trentino Sviluppo.

Le spese relative alla stipula del contratto di locazione saranno a carico del futuro conduttore.

Art. 15

Disposizioni finali

Trentino Sviluppo si riserva il diritto di intervenire a completamento degli allacciamenti dei sottoservizi, nella fase di ultimazione e completamento degli interventi del soggetto scelto, entro un budget massimo di Euro 30mila oltre oneri fiscali.

Si precisa altresì che è in corso da parte del Comune di Lavis la progettazione per la futura realizzazione – tramite idonea procedura ad evidenza pubblica che sarà espletata nel corso del 2019 – della viabilità di collegamento tra via Galilei (all'altezza della sede dell'Azienda Speciale per l'Igiene Ambientale) e la rotonda d'immissione sulla Strada Provinciale n. 255 verso la tangenziale "Trento – Rocchetta".

La società emittente, espressamente in deroga all'art. 1989 c.c., si riserva il diritto di non procedere all'operazione ovvero di procedere anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta economicamente congrua e qualitativamente vantaggiosa rispetto agli obiettivi, ai vincoli ed alle obbligazioni speciali fissate nel presente Avviso.

La società emittente, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare la presente procedura, senza che i concorrenti possano avanzare eccezione, pretesa risarcitoria o riserva alcuna.

Pena l'esclusione, non è ammessa l'apposizione da parte dei soggetti concorrenti di alcuna condizione, vincolo, limite o quant'altro di simile alla cessione o alla locazione: varranno solamente le condizioni previste dal presente Avviso.

I soggetti interessati prendono atto ed accettano che la partecipazione alla presente procedura non comporta il riconoscimento da parte di Trentino Sviluppo di qualsivoglia indennizzo, risarcimento e/o riconoscimento.

I soggetti interessati, con la presentazione della propria richiesta danno atto di aver preso conoscenza dei Protocolli di prevenzione dei reati ex D.lgs n. 231/2001 e dei reati di corruzione ex L. n. 190/2012 evidenziati nel "Documento di sintesi del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.lgs 231/2001 integrato ex L. 190/2012", dei principi contenuti nel Codice Etico e delle regole contenute nel Codice di comportamento degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori adottati dal Locatore, pubblicati nella sezione "Società Trasparente" del sito internet istituzionale (http://www.trentinosviluppo.it/it/Istituzionale/Società_Trasparente/SocietàTrasparente/Società_Tra

sparente.aspx) e si impegnano a non porre in essere alcun comportamento in violazione dei medesimi o che induca in qualsiasi modo i destinatari a violarli.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo n. 679/2016 (cd. GDPR), i dati sopra richiesti vengono assunti da Trentino Sviluppo S.p.A. al fine di verificare l'esistenza dei requisiti e delle condizioni imposte per legge. Il trattamento dei dati viene effettuato con strumenti manuali e/o informatici, attraverso procedure adeguate a garantirne la sicurezza e la riservatezza. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi della normativa sopra citata al fine di partecipare al presente Avviso e pervenire alla stipulazione del contratto. Le conseguenze di un eventuale rifiuto a fornire i dati sono: impossibilità di ammettere l'impresa concorrente alla procedura, l'impossibilità di stipulare il contratto per colpa dell'aggiudicatario. I dati personali rilasciati potranno essere comunicati ai soggetti previsti dalle normative vigenti o in relazione alla verifica della veridicità di quanto dichiarato.

Il materiale e la documentazione presentata dai concorrenti rimarrà agli atti della società e non sarà restituita.

Art. 16 **Pubblicità**

Il presente Avviso viene pubblicizzato in modo da garantire l'imparzialità e la piena conoscibilità su scala internazionale dei suoi contenuti.

ALLEGATI:

- a) presentazione tecnica e planimetria;
- b) domanda di partecipazione e di insediamento;
- c) modello per business plan;
- d) modulo d'offerta economica.

Rovereto, 30 aprile 2019

Il Presidente
Sergio Anzelini

