

AVVISO PUBBLICO

per la

RE-INDUSTRIALIZZAZIONE DEL COMPENDIO DI STORO (TN) P.ED. 1045 IN C.C. STORO



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 Capitale Sociale 200.000.000,00 = Euro interamente versati.

Società a socio unico 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

Il presente Avviso pubblico viene pubblicato con termini ristretti per consentire, se sussistessero interessamenti, un rapido recupero del personale in mobilità derivante dalla chiusura e/o dai fallimenti di aziende del territorio delle Giudicarie.

Art. 2 Il Compendio

L'immobile è catastalmente identificato dalla p.ed. 1045 P.T. 1916 nel comune catastale di Storo (TN) ed è ubicato nella locale zona industriale in via Primo Maggio, (di seguito "Compendio"); si allega **sub lettera A)** estratto mappa e planimetria con evidenza della consistenza dell'immobile medesimo.

Il lotto si sviluppa su una superficie di circa 15.500 mq e si caratterizza dalla presenza di un complesso edificiale con spazi di pertinenza tra cui parcheggi, verde alberato e manufatti esterni destinati a locali accessori e di stoccaggio. La morfologia del terreno circostante ha un andamento pianeggiante regolare.

La proprietà è adiacente alla principale arteria di viabilità rappresentata dalla S.P. 69 nelle vicinanze del torrente Palvico ed è delimitato sui restanti 3 lati da due strade comunali e una strada privata; è dotato di due accessi carrabili, uno sul lato S.P. 69 e l'altro su via Primo Maggio. L'area risulta perfettamente urbanizzata ed asservita dalle principali reti: acquedotto, fognario, elettrico e gas.

Il complesso edilizio con relativa area di pertinenza, è stato costruito nel 1977 per conto della società Multimotors System Italiana S.p.A. Nel 2016 il compendio è stato oggetto di un ampio intervento di ristrutturazione che ha coinvolto sia l'immobile che gli spazi esterni.

Lo stabile ha una superficie coperta di circa 3.450 mq con un'altezza in gronda di 6,50 m; le misure principali sono 38,40 m di larghezza per 90,00 m di lunghezza.

L'immobile presenta a sud un solaio intermedio di circa 450mq dove sono disposti sui due piani uffici, sale riunioni, servizi e spogliatoi. Il resto dell'edificio è mono piano a tutt'altezza con una zona di produzione di circa 2.200mq e due zone di stoccaggio da 400 mq l'una, dotate di ampi portoni sezionali per il carico/scarico delle merci. Sul lato ovest e adiacenti allo stabile, sono presenti i locali tecnici.

La struttura portante del capannone è costituita da telai a doppio portale in acciaio con controventature in entrambe le direzioni principali e in falda e arcarecci di copertura in profilati; è adeguata alle attuali normative in ambito statico e sismico e poggia su plinti di fondazione e travi di collegamento perimetrali in c.a. Il solaio intermedio ed i vani scala sono realizzati a struttura classica in cemento armato.

La copertura è costituita da pannelli sandwich ed è dotata di ampi lucernari fissi ed apribili tipo smoke out per l'evacuazione fumi in caso d'incendio. Anche per i tamponamenti perimetrali sono stati utilizzati i pannelli sandwich in lamiera coibentata, sono dotati di serramenti in pvc apribili in relazione ai requisiti igienico sanitari e hanno adeguata resistenza acustica e termica.

Sul lato sud è presente esternamente in facciata una quinta verticale realizzata in lamiera stirata. La zona produzione e stoccaggio presenta un pavimento industriale che attualmente ha la necessità di un nuovo trattamento superficiale e conseguente riverniciatura.

La zona uffici sul lato sud presenta finiture classiche con pavimento galleggiante e controsoffitti in cartongesso sia a quadrotti che in lastra continua. I locali servizi e spogliatoi hanno rivestimenti e pavimenti in piastrelle e sono dimensionati per un'utenza di circa 80 persone.

Anche tutta l'impiantistica elettrica, termoidraulica, meccanica e antincendio, è stata completamente rifatta nell'intervento di ristrutturazione del 2016. Preme evidenziare che l'immobile presenta climatizzazione sia invernale che estiva anche per la parte produttiva e stoccaggio. Il caldo è prodotto dalla centrale termica del compendio mentre il freddo viene prodotto utilizzando l'acqua proveniente da un pozzo presente all'interno del lotto. Dal punto di vista elettrico lo stabile è asservito attualmente dalla media tensione.

I piazzali e la viabilità esterna del compendio sono stati recentemente riasfaltati e il lotto presenta un muretto di confine in c.a. con rete metallica su tutto il perimetro e due accessi tramite cancelli carrabili anch'essi metallici sui lati est e sud.

Si evidenzia sin d'ora che parte del Compendio, come meglio identificata con il colore rosso nella planimetria allegata sub lettera A), si trova attualmente nella disponibilità del curatore fallimentare "Waris", per lo stoccaggio dei macchinari derivanti dal fallimento delle aziende precedentemente insediate presso il Compendio. Tale area sarà liberata a seguito della vendita

dei macchinari industriali e successivo sgombero dell'area, e comunque non prima del 30 agosto 2021.

Art. 3 Oggetto

Il presente Avviso è emesso in applicazione e con riferimento ai principi contenuti nella **“Comunicazione della Commissione europea” 2016/C 262/01** (d'ora in poi *“Comunicazione”*).

Con il presente Avviso, si intende ricercare manifestazioni di interesse all'insediamento di nuove attività industriali nell'immobile di cui trattasi, nell'intento di avviare un deciso piano di reindustrializzazione di quel sito con importanti risvolti di riconversione occupazionale, di innovazione tecnologica, di produzione ad alto valore aggiunto.

L'insediamento potrà avvenire mediante locazione ordinaria purché **“nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”**, 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.

Trentino Sviluppo si riserva la facoltà di valutare possibili interventi iniziali sull'immobile a propria cura e spese, che abbiano valenza generale e non specifica, quali a titolo esemplificativo quelli inerenti la pavimentazione, e comunque trattandosi di interventi non rivolti alle esigenze specifiche della produzione, secondo quanto richiesto dall'azienda prescelta e sulla base delle esigenze delle aziende già insediate.

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

Nell'offerta, il proponente dovrà tenere conto del fatto che **Trentino Sviluppo consegnerà al conduttore l'immobile nello stato attuale** e che il conduttore medesimo dovrà farsi carico – come previsto all'articolo 7 – anche delle manutenzioni straordinarie se ed in quanto ritenute necessarie, anche inizialmente.

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.

Il criterio di assegnazione è quello del migliore valore di mercato offerto dalle aziende interessate, ossia del **valore economico più elevato su base annua, da corrispondersi nei termini di locazione ordinaria.**

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 di riconversione occupazionale, uguali per tutte le aziende concorrenti:

- a) obbligo di **avvio nel compendio dell'attività d'impresa entro 3 mesi** dalla stipula del contratto di locazione ordinaria, da effettuarsi entro 30 giorni dall'assegnazione da parte di Trentino Sviluppo;
- b) l'impegno ad allocare presso il compendio **investimenti sulla produzione** (impianti generali e specifici, macchinari ed elementi della produzione) **per almeno 800.000,00 Euro nell'anno che segue** l'avvio dell'attività, con la possibilità di usufruire, se ed in quanto spettanti, delle agevolazioni disposte dalla normativa provinciale e nazionale a tal proposito previste;
- c) obbligo di impiego presso il compendio **entro 1 anno dall'avvio dell'attività di impresa di almeno nr. 22 Unità Lavorative Annue** con impegno all'assunzione prioritaria, ove possibile, di:
 - a. personale in mobilità dalla chiusura dell'attività imprenditoriale "Isaf" di Storo oppure dal fallimento "Waris" o dal fallimento "Schlaefer";
 - b. personale residente nelle Valli Giudicarie e tuttora in cerca di occupazione;
 - c. giovani residenti nel territorio trentino e tuttora in cerca di occupazione,**con impegno conseguente al mantenimento di detto livello occupazionale per la durata del contratto di locazione.**

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 che avessero procurato al compendio e/o al sito nel corso dell'utilizzo del medesimo.

Art. 5 Procedura e criteri di aggiudicazione

Alla presente procedura si applica il criterio di aggiudicazione del canone annuo più alto, al netto di imposte e tasse dovute, rispetto al prezzo posto a base di gara.

Non verranno prese in considerazione offerte pari o in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara o che pongano condizioni e/o obblighi ulteriori a carico della Società.

L'immobile sarà aggiudicato al soggetto offerente il canone annuo netto più alto.

In caso di parità di valore offerto si procederà a chiedere la presentazione di un'ulteriore offerta segreta ai migliori offerenti. Le modalità ed i termini per la presentazione della seconda offerta saranno comunicati agli offerenti a mezzo di posta elettronica certificata.

In caso di ulteriore parità si procederà per sorteggio. Nel caso in cui non vengano presentate le ulteriori offerte, sarà confermata l'aggiudicazione in capo all'aggiudicatario provvisorio.

La valutazione si svolgerà, nel rispetto delle seguenti regole, in 3 distinte fasi:

- 1) fermo restando il rigoroso rispetto delle obbligazioni speciali di cui al precedente art. 4, sarà disposta una graduatoria delle aziende interessate sulla base del migliore valore economico di mercato offerto su base annua, fermo restando un **valore minimo annuo pari ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00) oltre IVA**, in considerazione di quanto previsto all'art. 4 ed all'art. 7;
- 2) in una seconda fase, sarà effettuata una valutazione, nel rispetto dei principi contenuti nella normativa comunitaria e provinciale (in particolare la Legge della Provincia autonoma di Trento n. 6 del 13 dicembre 1999, i relativi "Criteri di Attuazione" vigenti e gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta provinciale n. 2181/2015) di riferimento, mediante un'istruttoria tecnico-economico finanziaria sul Piano industriale proposto dal primo soggetto (o più soggetti, nel caso di pool aziendali) 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.
- 3) gli esiti della fase sub 2) saranno sottoposti **alla valutazione e decisione del Consiglio di amministrazione di Trentino Sviluppo** che terranno in considerazione **preferenziale** anche l'impatto industriale complessivo dell'attività insediata sul territorio della Provincia di Trento, **l'eventuale risoluzione di problematiche relative alla convivenza di attività produttive e/o industriali in contesti urbani, ovvero infine la priorità data ad aziende confinanti che abbiano progetti di espansione produttiva e/o occupazionale.**

Si provvederà a comunicare data e ora della prima seduta pubblica di gara mediante avviso sulla sezione Bandi e Appalti del sito internet www.trentinosviluppo.it.

Nel caso la migliore offerta dal punto di vista economico non sia ritenuta sostenibile dal punto di vista tecnico-economico-finanziario, ovvero non sia ragionevolmente sostenibile l'impegno al rispetto dei vincoli occupazionali disposti con il presente Avviso, si procederà con la seconda migliore offerta, e si riprenderà l'iter valutativo con le fasi 2 e 3. E così di seguito, se necessario.

L'istruttoria tecnico-economico finanziaria sul Piano industriale è insindacabile.

Art. 6

Oggetto della manifestazione di interesse

L'offerta e la manifestazione di interesse dovranno consistere in una **domanda di insediamento**, accompagnata da un dettagliato Piano industriale avente orizzonte almeno triennale, completo di un programma di interventi di valorizzazione e riqualificazione del compendio, se del caso anche attraverso la ristrutturazione del Compendio esistente, e di investimenti sulla produzione. La domanda di insediamento dovrà chiaramente indicare la locazione ordinaria 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

Con la presa in consegna del Compendio 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 immobiliare, 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 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'immobile, la cui conservazione e/o funzionamento sono essenziali per l'ordinaria fruibilità del bene.

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 dell'immobile, 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 opere di manutenzione straordinaria, 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, 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.

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.

La locazione ordinaria dovrà essere 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. 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.

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 aventi sede legale sul territorio provinciale trentino, che 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 operativa in Provincia di Trento presso l'immobile, ovvero a costituire una apposita new.co. con sede 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.

Art. 10 Agevolazioni del sistema "Trentino"

Unitamente alla disponibilità del bene oggetto del presente Avviso, i soggetti partecipanti potranno ottenere ulteriori informazioni sull'insieme di opportunità e servizi offerti dal "sistema Trentino":

- agevolazioni previste dalla predetta L.P. 6/1999 e s.m., in particolare per il sostegno dei progetti aziendali di ricerca applicata, per servizi di consulenza finalizzati all'innovazione di prodotto, per investimenti fissi, per spese di internazionalizzazione;
- agevolazioni provinciali in materia di IRAP;
- sistema delle garanzie dei consorzi di garanzia fidi operanti sul territorio provinciale;
- servizi e incentivi per la ricollocazione dei lavoratori espulsi, offerti dall'Agenzia del Lavoro di Trento
- servizi per l'internazionalizzazione promossi direttamente da Trentino Sviluppo stessa.

Per chiarimenti, si prega di voler contattare gli uffici di Trentino Sviluppo al nr. 0464-443111.

Art. 11

**Termini, modalità di presentazione della domanda di partecipazione
e lingua ufficiale**

Il plico contenente le due buste meglio sotto definite, dovrà pervenire inderogabilmente, **a pena di esclusione, entro le ore 12.30 del giorno 15 gennaio 2021**, al seguente indirizzo:

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

e dovrà riportare, **a pena di esclusione**, al suo esterno la seguente dicitura:

“Non aprire - manifestazione di interesse per Compendio Storo p.ed. 1045”

Il plico dovrà contenere al suo interno la seguente documentazione racchiusa in due buste distinte, che dovranno riportare **a pena di esclusione** all'esterno le seguenti diciture:

1. “busta 1 - documentazione amministrativa”;
2. “busta 2 - offerta economica”.

Si precisa che, a pena di esclusione, sulle buste n. 1 e n. 2 dovrà essere riportata la denominazione, la ragione sociale, 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.

CONTENUTO DELLA BUSTA 1: nella busta dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, le seguenti dichiarazioni e documentazione:

- a. domanda di partecipazione e di insediamento, conforme alla modulistica facsimile allegata sub **allegato C)**, sottoscritta da persona abilitata ad impegnare il concorrente e riportante l'indirizzo di spedizione, il codice fiscale e/o partita I.V.A., il numero di telefono, di fax e l'indirizzo e-mail del concorrente. In caso di RTI o consorzio già costituiti, alla domanda deve essere allegato, in copia autentica, il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria o l'atto costitutivo del consorzio, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandante e mandatarie nei confronti di Trentino Sviluppo; in mancanza la domanda deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese associate o consorziate, ovvero da associarsi o consorziarsi, anche in questo caso con espressa previsione di responsabilità solidale di mandante e mandatarie nei confronti di Trentino Sviluppo.
- b. dichiarazioni sostitutive di atto notorio rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.Lgs. 445/2000 secondo un format che viene allegato sub **allegato D)**, attestanti il possesso dei requisiti di legge. Nel caso di raggruppamento tali dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascuno dei partecipanti al raggruppamento stesso;
- c. Piano industriale redatto secondo un format che viene allegato sub **allegato E)**. Per informazioni di dettaglio si potrà contattare Trentino Sviluppo alla mail **istruttorie@trentinosviluppo.it** indicando la dicitura “Manifestazione di interesse per Compendio Storo p.ed. 1045”;

Le dichiarazioni di cui al punto b) dovranno essere rese dagli offerenti italiani mediante dichiarazione sostitutiva, preferibilmente utilizzando il modello allegato sub lettera D), secondo le modalità di cui all'art. 46, D.P.R. n. 445/2000, e dovranno riportare in calce la seguente dicitura: *“La presente dichiarazione viene resa nella consapevolezza delle responsabilità penali in cui si incorre in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000”*.

Gli offerenti stranieri dovranno invece presentare dette dichiarazioni a mezzo di una dichiarazione giurata, ovvero, negli Stati in cui non esiste siffatta dichiarazione, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla del Paese di origine o di provenienza. Detta dichiarazione dovrà essere presentata in originale (o copia autentica) con traduzione asseverata in lingua italiana.

Si ricorda che nella busta contenente gli elementi di carattere amministrativo non dovrà essere contenuto alcun riferimento all'importo offerto, **pena esclusione dalla gara.**

2) CONTENUTO DELLA BUSTA 2: nella busta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, l'offerta economica debitamente compilata e sottoscritta utilizzando il modello allegato sub lettera F).

Il plico dovrà essere recapitato, 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 08.30 alle ore 13.00 o dalle ore 14.30 alle 17.30, in unico plico chiuso, il quale dovrà essere, a pena di esclusione, debitamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità.

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 Commissione

Per la valutazione delle manifestazioni di interesse e l'applicazione della procedura prevista, verrà nominata un'apposita Commissione.

La deliberazione in merito all'assegnazione sarà assunta dal Consiglio di Amministrazione di Trentino Sviluppo S.p.A. sulla base degli esiti valutativi ed istruttori della Commissione.

Art. 13

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.

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 l'effettuazione di un sopralluogo presso il Compendio, pena l'esclusione dalla presente procedura. Il sopralluogo dovrà essere prenotato **entro e non oltre il giorno 11 gennaio 2021** e potrà essere effettuato nel periodo intercorrente tra **l'11 gennaio 2021 e il 14 gennaio 2021**.

La prenotazione del sopralluogo dovrà avvenire tramite invio di una email all'indirizzo info@trentinosviluppo.it alla cortese attenzione dell'Area Immobili.

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. 14

Protocollo di Intesa

Il progetto di insediamento che sarà scelto, sarà oggetto di un Protocollo di Intesa da stipularsi tra la Provincia autonoma di Trento, Trentino Sviluppo 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. 15

Garanzie

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 garanzia – rispettivamente – delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione.

La garanzia dovrà avere un importo pari a 3 mensilità.

La garanzia dovrà avere validità pari alla durata del rapporto contrattuale 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.

Art. 16 **Disposizioni finali**

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 similare alla locazione: varranno solamente le condizioni previste dal presente Avviso.

A fronte dell'eventuale inadempimento degli impegni occupazionali, saranno applicate le sanzioni di cui all'articolo 12 degli "Indirizzi per gli interventi effettuati da Trentino Sviluppo", approvati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2181/2015.

I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di locazione danno atto di aver preso conoscenza delle dei Protocolli di prevenzione dei reati ex D.lgs 231/2001 e dei reati di corruzione ex L. 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 da Trentino Sviluppo S.p.A., pubblicati nella sezione "Società Trasparente" del sito internet istituzionale (http://www.trentinosviluppo.it/it/Istituzionale/Società_Trasparente/Società_Trasparente/Società_Trasparente.aspx), impegnandosi ad osservarle per quanto di propria competenza e

relativamente all'eventuale sottoscrizione del contratto. I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di locazione danno altresì atto di aver preso conoscenza dei principi contenuti nel documento denominato "Codice Etico" di Trentino Sviluppo S.p.A., pubblicato sul sito della stessa all'indirizzo www.trentinosviluppo.it.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo nr. 679/2016 (c.d. GDPR) e del D.lgs. 30 giugno 2003 n° 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), i dati sopra richiesti vengono assunti da Trentino Sviluppo S.p.A. al fine di verificare l'esistenza dei requisiti e delle condizioni prescritte dalle vigenti leggi che lo impongono.

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 alla gara 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. Ai soggetti cui i dati si riferiscono spettano i diritti di cui all'art. 7 del citato codice. I dati potranno essere comunicati ai soggetti pubblici a ciò legittimati dall'ordinamento. Il materiale e la documentazione presentata dai concorrenti rimarrà agli atti della società e non sarà restituita.

Art. 17 Pubblicità

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

ALLEGATI:

- a) Estratto mappa e planimetria dell'edificio;
- b) deliberazione di Giunta Provinciale n. 2181/2015 (cd. "Indirizzi);
- c) Domanda di partecipazione e di insediamento;
- d) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- e) Fac-simile piano industriale;
- f) Modulo d'offerta economica;

Rovereto, 30 dicembre 2020

Il Presidente
Sergio Anzelini

