

AVVISO PUBBLICO

PER LA CESSIONE DI IMMOBILE INDUSTRIALE cd. "EX CEP"

1. Società Venditrice e riferimenti normativi: Trentino Sviluppo S.p.A.,
via Zeni 8, C.A.P. 38068 Rovereto (Trento) Italia.

Telefono: (0464) 443111; telefax: (0464) 443112.

Trentino Sviluppo S.p.A. nella redazione del presente Avviso applica, per quanto compatibili con la propria natura privatistica e, per questa ragione, recependo i principi generali e non assoggettandovisi integralmente, le linee guida contenute nella *"Comunicazione della Commissione europea in relazione alle vendite di terreni e fabbricati da parte di pubbliche autorità (97/C 209/03)"*.

2. Oggetto della gara: alienazione di due lotti indipendenti e contigui del compendio industriale, sito in Avio (TN), Via del Lavoro, 30, identificato tavolarmente con la p.ed. 1331 edificio industriale e le pp.mm 2, 3, 16 e 17 della p.ed. 1402 entrambe in C.C. Avio cosiddetto "ex CEP".

Il Complesso immobiliare è costituito dai lotti A e B, che si trovano in zona industriale a sud di Avio, supportata da ampi accessi sulla viabilità principale e secondaria.

LOTTO A: p.ed. 1331 C.C. AVIO, di complessivi mq. coperti 2.089
consistente in un capannone con produzione, campionario, locali interrati, uffici di varia metratura, servizi igienici, sala riunioni, pertinenze e piazzale.

LOTTO B: p.ed. 1402 pp.mm 2, 3, 16 e 17 C.C. AVIO di complessivi mq. coperti 3.091.

p.m. 2: a piano terra: laboratorio, ingresso, due uffici, laboratorio pellicole, camera oscura, mensa, antigabinetto, due gabinetti; a primo piano: deposito



con scala dal deposito di piano terra; al tetto: tratto di tetto.

p.m. 3: a piano terra: laboratorio, ufficio, corridoio, due antigabinetto, quattro gabinetti; al tetto: tratto di tetto.

p.m. 16: a piano terra: spaccio aziendale, due w.c., disbrigo e piazzale;

p.m. 17: A piano terra: piazzale.

La descrizione delle porzioni materiali di cui sopra si intende a titolo esemplificativo, facendo fede quella riportata tavolarmente.

Con la proprietà della porzione materiale 2 per 360/1000 indivisi e della porzione materiale 17 con 231/1000 indivisi della p.ed. 1402 C.C. AVIO è collegata la comproprietà della porzione 11 stessa p.ed. (a pianoterra piazzale).

Con la proprietà della porzione materiale 2 per 235/1000 indivisi, della porzione materiale 3 con 332/1000 indivisi e della porzione materiale 17 con 138/1000 indivisi della p.ed. 1402 C.C. AVIO, è collegata la comproprietà della porzione materiale 4 stessa p.ed. (a pianoterra cabina elettrica con tetto soprastante).

Sono note altresì le seguenti servitù reali:

- a favore della p.ed. 1331 C.C. AVIO ed a carico della p.f. 3999/1 stesso C.C., servitù di passo a piedi e con carri limitatamente alle necessità per entrare ed uscire dal fondo medesimo dalla strada posta a mezzodì;

- a favore delle porzioni 16 e 17 della p.ed. 1402 C.C. AVIO ed a carico delle porzioni 13, 14 e della porzione 6 stessa p.ed. servitù di tollerare l'utilizzo dell'eventuale volumetria residua.

Trentino Sviluppo con il presente Avviso intende promuovere la cessione dei due lotti "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano", ai prezzi di



acquisto definiti al punto successivo e senza che l'acquirente abbia titolo ad ottenere da Trentino Sviluppo medesima migliorie e/o perfezionamenti e/o adeguamenti di qualsivoglia genere o tipologia.

Trentino Sviluppo si dichiara sin d'ora disponibile ad una cessione congiunta od anche disgiunta dei due lotti e, nel caso di più interessamenti pervenuti in risposta al presente Avviso, se gli stessi dovessero riguardare lotti diversi, potrà cedere a soggetti distinti i due lotti. Trentino Sviluppo si riserva di valutare anche la possibilità di cedere i due lotti in modo frazionato tra più soggetti, ferma restando la volontà prioritaria di cederli comunque in unica soluzione.

3. Valore attribuito al Lotto "A":

Euro **1.200.000,00** (unmilione duecentomila/00) oltre agli oneri fiscali ed imposte nella misura di legge; il prezzo indicato è fissato considerando le condizioni e le modalità di assegnazione di cui al presente Avviso, poste a carico del soggetto aggiudicatario.

Valore attribuito al Lotto "B":

Euro **1.900.000,00** (unmilione novecentomila/00) oltre agli oneri fiscali ed imposte nella misura di legge; il prezzo indicato è fissato considerando le condizioni e le modalità di assegnazione di cui al presente Avviso, poste a carico del soggetto aggiudicatario.

4. Modalità, criteri e priorità di assegnazione dei due lotti: l'assegnazione dei due lotti sarà effettuata congiuntamente o disgiuntamente, 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 e "Criteri di Attuazione" in vigore dal 1 gennaio 2009) di riferimento.



Il presente Avviso **non** intende sottoporre ad asta al rialzo il valore indicato per i due lotti, bensì promuovere una comparazione tra differenti soggetti interessati al compendio industriale di cui trattasi ed i loro piani industriali.

La comparazione sarà effettuata mediante un'istruttoria tecnico-economico finanziaria ed un'analisi comparativa delle attività aziendali e dei piani industriali proposti dai soggetti interessati, al fine di individuare un soggetto o più soggetti, nel caso di cessione disgiunta dei due lotti, con cui concludere la cessione dell'immobile, che sia in grado di garantire da un lato una riqualificazione urbanistica del sito ed una sua valorizzazione produttiva e dall'altro una ricaduta in termini economici.

Per le ragioni suesposte, gli interessati dovranno presentare una relazione tecnico-economico-finanziaria sull'attività d'impresa esercitata, completa delle previsioni economico-finanziarie per il prossimo triennio. Si precisa che il piano industriale dovrà ovviamente focalizzare la sua attuazione con riferimento al compendio industriale oggetto del presente Avviso.

Il modello da utilizzare per la stesura della suddetta relazione tecnico-economico-finanziaria dovrà essere richiesto per iscritto tramite e-mail all'indirizzo info@trentinosviluppo.it.

Per chiarimenti in merito agli adempimenti necessari per la presentazione della documentazione di piano industriale sono disponibili il dr. Filippo Manfredi e la dr.ssa Rita Scottini del Servizio Istruttorie e Partecipazioni di Trentino Sviluppo, tel. 0464-443111.

Accertata la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa proponente Trentino Sviluppo – nel rispetto di quanto indicato con nota dell'Assessore



all'Industria, Artigianato e Commercio della Provincia autonoma di Trento di data 10 maggio 2010, prot. A029, opererà attribuendo alle iniziative i seguenti **criteri di priorità**:

- a) ai gruppi di piccole imprese locali (intese come aventi sede nei Comuni di Ala, Avio o confinanti) che intraprendono progetti aggregati di utilizzo dell'immobile;
- b) ad imprese che ampliano attività già esistenti nei Comuni di Ala, Avio o confinanti con spostamento parziale o totale dell'attività nel nuovo sito;
- c) ai soggetti che spostano l'attività dal centro abitato locale (inteso come Comuni di Ala, Avio o confinanti) per **accertati** e comprovati problemi di incompatibilità con i residenti confinanti. L'accertamento/comprova dovrà evidenziarsi in atti precedenti al 30 aprile 2010.

Nel caso di soggetti realizzanti la medesima valutazione verrà data priorità al soggetto che abbia previsto in domanda, ad insediamento realizzato, il più elevato rapporto complessivo di addetti/superficie occupata ovvero, alternativamente e in subordine (nel caso di parità di livello occupazionale), sia in possesso delle certificazioni di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 14001 o UNI EN ISO 9000.

Il parametro di un addetto ogni 400 mq. (calcolato a nuovo insediamento realizzato e sul totale delle aree in disponibilità della richiedente) costituisce riferimento per le istruttorie, che terranno comunque conto dei settori di attività e delle diverse tipologie aziendali.

5. Termine: a pena di esclusione, la manifestazione di interesse alla procedura dovrà pervenire a Trentino Sviluppo entro e non oltre il termine del **17 giugno 2010 (diciassette giugno duemiladieci) ore 12.30 (dodici e trenta)**



all'indirizzo di cui al punto 1) in lingua italiana.

- **Ai soli aventi manifestato interesse entro i termini**, Trentino Sviluppo invierà successivamente apposita lettera di invito a presentare domanda di acquisto, piano industriale e documentazione comprovante l'eventuale assegnazione delle priorità, secondo i criteri di cui al paragrafo precedente del presente Avviso, definendo un nuovo termine perentorio comunque non minore di 40 giorni.

Si anticipa sin d'ora che, a pena di esclusione, la richiesta di acquisto dei lotti presentata nella seconda fase **dovrà** essere corredata della seguente documentazione, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente:

- a. **piano industriale**, redatto secondo le modalità previste nel presente Avviso, che preveda tra l'altro l'effettiva entrata in produzione entro il termine massimo di ventiquattro mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, come anche specificato dal successivo art. 8;
- b. dichiarazione (eventuale) di cui al successivo punto 6;
- c. dichiarazione espressa ed irrevocabile di accettazione di tutte le clausole e condizioni previste dal presente Avviso;
- d. dichiarazione di aver visitato il compendio industriale, di aver preso atto del suo stato di conservazione e di accettarlo senza riserva alcuna. Si precisa che, prima di presentare domanda di acquisto, almeno un **sopralluogo è obbligatorio** e deve essere richiesto e concordato con l'ing. Gianni Baldessari o suo delegato, reperibile all'indirizzo di cui al punto 1). Sono ammessi anche più sopralluoghi, oltre a quello obbligatorio, per consentire ai concorrenti di definire la documentazione tecnica e planimetrica ritenuta necessaria per



stimare eventuali lavori di adeguamenti degli immobili alla ipotizzata futura destinazione;

- e. **fideiussione bancaria del tipo a prima richiesta assoluta**, dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), a garanzia degli impegni assunti con la presentazione della domanda ed in particolare della sottoscrizione del contratto di compravendita entro i termini stabiliti; detta garanzia dovrà essere redatta, a pena di automatica esclusione, secondo il fac-simile allegato al presente Avviso e dovrà essere prodotta unitamente alla documentazione di cui sopra. La cauzione sarà restituita ai concorrenti diversi dall'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del contratto di compravendita con l'aggiudicatario.
- f. **documentazione attestante il diritto all'eventuale assegnazione di punteggi di priorità**, secondo i criteri di cui al paragrafo precedente del presente Avviso.
6. **Soggetti ammessi:** 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 concorrente 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) prima della stipula del contratto di compravendita.

Attualmente le pp.edd. 1331 e 1402 C.C. Avio sono classificate secondo il Piano Vigente all'ART. 42 "Aree Miste Produttive e Commerciali" e parte all'ART . 73 "Aree di rispetto Stradale" di ampiezza 10 metri di una strada di 3° categoria da potenziale del P.R.G. – Vincoli: ART 86 "Aree di Tutela e Protezione idrogeologica generalità" Aree con penalità leggere del PRG.

Le tipologie di attività economiche interessate dal presente Avviso dovranno dunque essere compatibili con predette destinazioni d'uso.

7. Condizioni per la stipula del contratto di compravendita: ai fini della stipula del contratto, pena la decadenza dall'assegnazione, l'assegnatario dovrà:

- avere (o trasferire) la sede legale dell'impresa in Provincia di Trento (ed essere quindi iscritto al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento), impegnandosi al mantenimento della stessa sul territorio trentino per almeno 5 anni dalla data del rogito;
- impegnarsi a dare piena ed incondizionata esecuzione al piano industriale, avendo quale base di riferimento quanto oggetto del presente Avviso.

Si evidenzia sin d'ora che il contratto di compravendita conterrà precise obbligazioni di riqualificazione, ristrutturazione ed adeguamento del compendio industriale con oneri a carico esclusivo della parte acquirente, in linea con l'iniziativa d'impresa indicata nel piano industriale valutato e ritenuto meritevole da Trentino Sviluppo S.p.A. con l'assegnazione.

Trentino Sviluppo S.p.A. dichiara sin d'ora, per quanto a propria conoscenza,



che il compendio industriale non presenta compromissioni di carattere ambientale causate da sostanze inquinanti rilevanti ai sensi delle vigenti leggi in materia.

8. Vincoli, obblighi e condizioni connessi alla cessione dell'immobile: all'atto della cessione dell'immobile saranno apposti i seguenti vincoli:

- **di destinazione dell'immobile** ex art. 29, comma 1, della L.P. 6/99, per un periodo di 20 anni ad attività compatibile con la destinazione urbanisticamente prevista al momento della cessione in proprietà;
- **di non trasferibilità dell'immobile** per atto tra vivi per la durata del vincolo di destinazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 29, comma 3, della L.P. 6/99;
- ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 dei citati "Indirizzi" vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009), di **raggiungimento e mantenimento** a regime per 5 anni, a carico del soggetto aggiudicatario, **dei livelli occupazionali** indicati nel piano industriale in termini di Unità Lavorative Annue;
- ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 degli Indirizzi vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009) **di entrata in produzione** entro i termini stabiliti dal **contratto** in attuazione del progetto d'insediamento nel compendio industriale entro il termine massimo di ventiquattro mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita che dovrà prevedere il pieno utilizzo del bene stesso entro detto arco temporale; detto termine dovrà trovare coerente previsione nel Piano Industriale presentato e potrà essere prorogato d'intesa con Trentino Sviluppo S.p.A. sulla base di idonee motivazioni e per cause non imputabili al soggetto assegnatario. Qualora le esigenze di proroga dovessero superare il termine di



24 mesi, rispetto al termine di entrata in produzione, Trentino Sviluppo nell'atto di cessione si riserverà *ab origine* la facoltà di riacquistare il compendio ceduto al medesimo prezzo di cessione, senza che la controparte abbia alcunché a pretendere;

- ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 degli Indirizzi vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009),

mantenimento della destinazione ad uso produttivo.

9. Agevolazioni. Sul valore iniziale di cessione attribuito ai due lotti A e B del compendio industriale oggetto della presente gara si applicheranno, se ed in quanto spettanti all'assegnatario, le disposizioni di cui alla c.d. "direttiva aree" (Delibera di Giunta Provinciale nr. 1343/2004) e le disposizioni di cui alla legge provinciale n.6/1999 e s.m. In tale ipotesi il contributo spettante all'assegnatario sarà compensato finanziariamente in occasione del pagamento del prezzo di compravendita.

10. Cessione frazionata.

In caso di offerta presentata da più soggetti che intendessero acquisire uno od entrambi i lotti congiuntamente sarà consentita una cessione frazionata a soggetti diversi purché la proposta di frazionamento della proprietà del o dei lotti sia presentata congiuntamente dai proponenti ed il rogito venga effettuato nei tempi previsti dal presente bando; alla necessaria suddivisione urbanistica successiva sarà poi dato corso dai proponenti in qualità di proprietari o comproprietari.

11. Il contratto di cessione dei lotti sarà **stipulato entro 90 giorni** dalla data di comunicazione al soggetto assegnatario da parte di Trentino Sviluppo S.p.A., pena la decadenza dall'assegnazione stessa, l'aggiudicazione al secondo in graduatoria



e l'incasso della fideiussione. Trentino Sviluppo S.p.A., a proprio insindacabile giudizio, avrà comunque facoltà di posporre la data di stipula del contratto sino ad un massimo di mesi sei, per ragioni dalla medesima ravvisate.

12. Trentino Sviluppo S.p.A. potrà procedere all'assegnazione anche in presenza di un solo concorrente, subordinatamente alla valutazione favorevole del piano industriale e delle condizioni di partecipazione. Trentino Sviluppo S.p.A. si riserva altresì la facoltà di non procedere a nessuna assegnazione.

13. La mancata osservanza da parte delle imprese concorrenti anche di una sola condizione, modalità o prescrizione previste dal presente Avviso comporta l'esclusione automatica dalla procedura di assegnazione.

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

15. NOTA BENE: Per entrambi i lotti od anche per uno tra i due lotti, Trentino Sviluppo si riserva di valutare anche eventuali proposte di locazione ordinaria o finanziaria degli spazi, secondo quanto previsto dagli Indirizzi approvati dalla Giunta provinciale con Delibera 1511 del 2009 e dalla legge provinciale n. 6 del 1999.

Eventuali proposte di insediamento in locazione ordinaria o finanziaria nei lotti dell'immobile di cui trattasi dovranno comunque pervenire come manifestazioni di interesse entro il termine previsto al paragrafo 5, ma saranno prese in considerazione soltanto in assenza di proposte di acquisto su uno od entrambi i lotti o, successivamente, in caso di proposte di acquisto non



sorrette ed accompagnate da un piano industriale giudicato adeguato e sostenibile dal punto di vista economico finanziario.

16. I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di cessione danno atto di aver preso conoscenza delle norme per la prevenzione dei reati ex D.Lgs 231/2001, contenute nel documento denominato "Modello di organizzazione e di Gestione", pubblicato sul sito di Trentino Sviluppo S.p.A. all'indirizzo www.trentinosviluppo.it, 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 cessione 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.

17. Ai sensi e per gli effetti 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 di gara, l'impossibilità di stipulare il contratto per colpa dell'aggiudicatario con conseguente possibilità per la società appaltante di incamerare la fideiussione, fatte comunque salve le eventuali ulteriori sanzioni



previste dalle vigenti leggi in materia.

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.

Rovereto, 17 maggio 2010

Il Consigliere Delegato

Dr. Diego Laner

