

AVVISO PUBBLICO

per la cessione o locazione del compendio industriale sito in Zona Industriale loc. Grigno

Art. 1 Società emittente

Soggetto competente e procedura

Il Soggetto competente per il presente Avviso è Trentino Sviluppo S.p.A. – Unità Infrastrutture e Operazioni di Sviluppo. Il Responsabile della procedura è il dott. Nicola Polito.

Le funzioni di segreteria amministrativa sono svolte da Trentino Sviluppo S.p.A., via Fortunato Zeni 8, 38068 Rovereto (TN) – Italia, tel. +39 0464/443111, fax +39 0464/443112, e-mail PEC segreteria@pec.trentinosviluppo.it.

Ogni informazione relativa al presente Avviso può essere richiesta all'indirizzo e-mail info@trentinosviluppo.it.

Alle richieste di informazioni di carattere generale sarà data risposta con pubblicazione sul sito www.trentinosviluppo.it.

La fase di selezione delle imprese ammissibili avrà durata massima di 60 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso.

Art. 2 Il Compendio

Il compendio industriale oggetto del presente avviso è situato in Zona Industriale nr. 3 p.ed. 1942 C.C. Grigno – Trento e ricade in area per insediamenti produttivi del comune di Grigno.

La proprietà è sita a lato della strada statale della Valsugana in vicinanza dello svincolo a servizio dell'area industriale, confina a ovest con la strada a servizio dell'area, a nord con la ferrovia, a est con aree a destinazione agricola e a sud con un'area produttiva urbanizzata.

Al compendio immobiliare vi si può accedere agevolmente con ogni tipo di mezzo.

Il compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica (dimensioni: 18m *42 m) adiacente ad un altro corpo fabbrica (dimensioni: 16m *51m) dislocati interamente sullo stesso piano dei piazzali esterni, quindi utilizzabile per la maggior parte della attività produttive.

La parte iniziale del capannone è costituita da due piani ad uso uffici, curati per quanto riguarda i parametri di confort ambientale e finiture, pavimenti, serramenti e rivestimenti.

Gli spazi esterni destinati alla viabilità, alla sosta e al verde sono arredati e mantenuti in buona efficienza.

Art. 3 Oggetto

Trentino Sviluppo S.p.A. emette il presente Avviso per verificare l'esistenza di soggetti interessati all'acquisto dell'immobile di cui trattasi.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte di acquisto dell'immobile entro il termine indicato all'art. 4 la selezione riguarderà imprese del territorio nonché quelle situate fuori provincia, che intendano insediare attività industriali ed artigianali nell'immobile di cui trattasi, con l'intento di realizzare importanti risvolti di riconversione occupazionale, di innovazione tecnologica, di produzione ad alto valore aggiunto.

L'immobile viene venduto (o locato) a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Trentino Sviluppo S.p.A. non si assume responsabilità alcuna circa l'esattezza delle misure, delle quantità e di altri dati tecnici contenuti nella documentazione complementare rispetto alla situazione reale. L'offerente non potrà quindi eccepire e/o vantare alcunché nei confronti della Società emittente qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità con la situazione reale.

Art. 4

Condizioni di partecipazione e termini di presentazione per l'offerta di acquisto

Pena la non ammissione alla gara, l'offerente dovrà far pervenire alla sede della Società entro il **30 giugno 2025 ore 12:00** un plico chiuso, riportante sull'esterno, a pena di esclusione:

- 1) la dicitura: NON APRIRE – OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE SITO IN GRIGNO, ZONA INDUSTRIALE N. 3;
- 2) la denominazione o la ragione sociale dell'offerente.

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.

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

Nessun rimborso spetterà ai concorrenti per eventuali spese di partecipazione alla presente procedura.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, 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 o la ragione sociale dell'offerente.

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

- a) per i soggetti iscritti al Registro Imprese, certificato C.C.I.A.A., o per le imprese straniere certificazione equivalente, attestante di non essere in stato di fallimento o di non avere in corso altra procedura concorsuale o qualsiasi altra equivalente;
- b) dichiarazione attestante che l'offerente non si trovi in una delle condizioni di esclusione di cui al modello allegato C) – persone fisiche/persona giuridiche o equivalente nell'ordinamento di appartenenza.

Le dichiarazioni di cui al punto b) dovranno essere rese dagli offerenti italiani mediante dichiarazione sostitutiva, preferibilmente utilizzando il modello allegato F), secondo le modalità di cui all'art. 46 DPR 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 DPR 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.

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

Art. 5

Procedura e criteri di aggiudicazione – acquisto

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

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

Il prezzo a base di gara è pari ad Euro 1.831.000,00 (unmilioneottocentotrentunomila/00).

L'immobile sarà aggiudicato al soggetto offerente il prezzo più alto.

In caso di parità di prezzo offerto, si procederà a convocare a mezzo posta elettronica certificata esclusivamente i partecipanti che avranno offerto parimenti il prezzo maggiore a partecipare ad una pubblica gara ad offerte successive in aumento. La gara prevederà un rilancio minimo pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila). Ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al rilancio minimo. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

La procedura di gara sarà convocata entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla data di apertura delle offerte presso la sede di Trentino Sviluppo S.p.a. in Rovereto – via F. Zeni, 8.

Art. 6

Informazioni complementari e trattamento dati

A tutti gli effetti di legge, ed in particolare in ordine alla garanzia per evizione ed alla prelazione, la vendita è a rischio e pericolo del compratore, rimanendo esonerata la Società da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito alle possibili azioni di riscatto/rivendica, onerandosi l'offerente di accertarsi circa lo status giuridico del bene.

Si precisa altresì che:

- a) è richiesta a pena di esclusione l'effettuazione del sopralluogo obbligatorio, da espletarsi secondo le modalità indicate al successivo art. 7;
- b) in caso di mancata stipula del contratto con l'aggiudicatario, la Società si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata con gli altri offerenti, anche richiedendo loro di presentare un'ulteriore offerta segreta. La Società anche in tal caso si riserva di non procedere

- all'aggiudicazione, senza che nulla possa essere eccepito e/o vantato dagli offerenti interpellati a qualsivoglia titolo nei confronti della Società;
- c) il notaio sarà scelto dall'aggiudicatario, purché con ufficio e sede nella provincia di Trento, e dovrà essere tempestivamente comunicato alla Società;
 - d) le spese di rogito, tecniche e amministrative, imposte e tasse conseguenti all'intavolazione e registrazione, e quanto ancora conseguente al trasferimento della proprietà, sono ad esclusivo carico dell'acquirente;
 - e) non sono ammesse offerte per persona da nominare ex artt. 1401 e seguenti C.c.

Art. 7

Richieste di chiarimento e obbligo di sopralluogo

Gli interessati potranno formulare quesiti fino a 8 giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione della domanda di partecipazione, solo ed esclusivamente per iscritto in lingua italiana, inviando una e-mail all'indirizzo di posta elettronica info@trentinosviluppo.it, riportando nell'oggetto della comunicazione la dicitura "*Richiesta di chiarimento – Avviso pubblico per la cessione o locazione del compendio industriale sito in Zona Industriale loc. Grigno*".

È richiesta, a pena di esclusione, l'effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile. Il sopralluogo dovrà essere prenotato entro il giorno 13 giugno 2025 e potrà essere effettuato nel periodo intercorrente tra il 19 maggio 2025 e il 27 giugno 2025.

La prenotazione del sopralluogo dovrà avvenire tramite invio di una e-mail all'indirizzo info@trentinosviluppo.it alla cortese attenzione del dott. Andrea Saggese.

Art. 8

Locazione ordinaria

Nel caso in cui, entro il termine indicato dall'art. 4, non siano pervenute a Trentino Sviluppo S.p.A. offerte di acquisto dell'immobile, si procederà alla valutazione di proposte di insediamento.

L'insediamento potrà avvenire mediante locazione ordinaria previa accettazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto, senza che il conduttore abbia titolo ad ottenere da Trentino Sviluppo interventi iniziali di manutenzione straordinaria, migliorie e/o perfezionamenti e/o adeguamenti di qualsivoglia genere o tipologia.

La locazione ordinaria sarà disposta nei termini di cui agli Indirizzi provinciali approvati da ultimo con deliberazione nr. 1624/2021.

La locazione ordinaria dovrà essere proposta per una durata pari ad anni 6 con il diritto della conduttrice alla sua rinnovazione per ulteriori anni 6 prima scadenza e alla seconda scadenza.

Il canone di locazione annuo viene stabilito in euro 82.440,00 (ottantaduemilaquattrocentoquaranta/00) oltre IVA nella misura di legge. Il suddetto canone di locazione annuale potrà essere parzialmente agevolato da Trentino Sviluppo sino al 50% mediante concessione, se ed in quanto spettante, di contributo "de minimis", previa istruttoria economico-finanziaria eseguita dagli uffici di Trentino Sviluppo.

Art. 9

Obbligazioni speciali e criteri di assegnazione

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

- a) obbligo di stipulare il contratto di locazione ordinaria entro 60 giorni dall'assegnazione da parte di Trentino Sviluppo S.p.A.;

- b) impegno ad assicurare una costante attività di ricerca e sviluppo, trasferimento tecnologico per l'innovazione tecnologica di prodotto e di processo ed un'attenzione alla sostenibilità ambientale della produzione;
- c) obbligo di assunzione ed impiego presso il compendio di almeno nr. 5 Unità Lavorative Annue per l'esercizio 2026 e di almeno nr. 10 Unità Lavorative Annue dall'esercizio 2027 all'esercizio 2030;
- d) obbligo di adottare nei confronti dei propri dipendenti impiegati presso il compendio un contratto collettivo nazionali e integrativo provinciale, ove presente, tra quelli individuati dalla Giunta provinciale, con delibera n. 1758 del 31 ottobre 2024, d'intesa con le organizzazioni sindacali provinciali comparativamente più rappresentative a livello nazionale e le rappresentanze provinciali degli imprenditori.

I criteri individuati ai fini dell'assegnazione dell'immobile sopra individuato nella presente procedura sono i seguenti:

- l'importo dell'investimento economico in immobilizzazioni materiali utilizzate nella sede operativa oggetto del presente avviso per l'approntamento dell'attività produttiva aziendale (attrezzature, macchinari di produzione, ecc.) da effettuarsi entro i primi 3 anni dalla firma del contratto di locazione; a tal fine saranno valutati solo ed esclusivamente gli acquisti di bene, attrezzature e macchinari nuovi, corredati da relative fattura d'acquisto e quietanza di pagamento;
- il valore economico del costo del personale dipendente (Voce B9 del bilancio d'esercizio) regolarmente assunto negli esercizi 2026 e 2027 dell'azienda aggiudicataria riferito esclusivamente alla sede operativa oggetto del presente avviso.

La somma dei valori economici relativi ai due criteri sopra riportati definirà la graduatoria utile all'assegnazione dell'immobile e costituiranno una obbligazione speciale alla stipula del contratto.

Il corretto ed effettivo adempimento dei predetti impegni sarà oggetto di puntuale verifica allo scadere del termine previsto. In caso di inadempienza, con una tolleranza massima pari al 20% degli impegni assunti, l'azienda aggiudicataria sarà sottoposta alla revoca del contributo eventualmente erogato e Trentino Sviluppo avrà diritto di risolvere il contratto di locazione ordinaria ad uso non abitativo ai sensi dell'art. 1456 C.c. Alternativamente, in caso di inadempienza, ma con una tolleranza massima pari al 10% degli impegni assunti, l'azienda aggiudicataria potrà versare a Trentino Sviluppo l'importo pari ad euro 200.000,00 a titolo di penale, fatto salvo il diritto di Trentino Sviluppo al risarcimento del maggior danno subito.

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

L'azienda che si insedierà 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 sul lavoro o della produzione. La Conduttrice sarà comunque responsabile nei confronti di Trentino Sviluppo per eventuali compromissioni e/o inquinamenti ambientali che avesse procurato al compendio e/o al sito nel corso dell'utilizzo del medesimo.

Art. 10

Procedura di valutazione

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

1. fermo restando il rispetto delle obbligazioni speciali di cui al precedente art. 9, la prima fase sarà costituita da un'istruttoria amministrativa volta a valutare la correttezza e completezza della domanda di insediamento in ogni sua parte;
2. la seconda fase provvederà ad elaborare la graduatoria di assegnazione assommando le proposte di investimento in immobilizzazioni materiali al costo del personale, come indicato nel precedente art. 9;
3. la terza fase sarà costituita, nel rispetto dei principi contenuti nella normativa comunitaria e provinciale di riferimento (in particolare la Legge della Provincia autonoma di Trento n. 6 del 13 dicembre 1999 e la Legge della Provincia autonoma di Trento n. 6 del 6 luglio 2023, i relativi Criteri di Attuazione vigenti e gli indirizzi di cui alla delibera di Giunta provinciale n. 1624/2021), da un'istruttoria tecnico-economico finanziaria sul Piano industriale proposto al fine di verificarne la piena sostenibilità sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista dei vincoli occupazionali e del costo del personale proposti.

Sarà disposta una graduatoria delle aziende interessate sulla base di quanto sopra previsto ed, in caso di ex aequo, sarà preferita la proposta pervenuta in anticipo.

Nel caso in cui il miglior piano di investimento economico non sia ritenuto sostenibile dal punto di vista tecnico-finanziario, ovvero non sia ragionevolmente sostenibile l'impegno al rispetto dei vincoli occupazionali ed il costo del personale, 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.

Gli esiti saranno sottoposti alla valutazione e decisione di una Commissione, appositamente costituita, composta da membri appartenenti a Trentino sviluppo.

L'istruttoria tecnico-economico finanziaria sul Piano industriale sarà motivata, ma è da considerarsi insindacabile.

Art. 11

Oggetto della manifestazione di interesse

L'offerta e la manifestazione di interesse dovranno consistere in una domanda di insediamento in locazione ordinaria, accompagnata da un dettagliato Piano industriale ovvero da un business plan strutturato avente orizzonte almeno triennale, completo di un programma di investimenti sulla produzione e di sviluppo del personale.

Art. 12

Vincoli ed obblighi specifici

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 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 Condittrice 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 Condittrice sarà tenuta a svolgere, a propria cura e spese, le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze degli impianti.

La Condittrice sarà parimenti tenuta ad eseguire direttamente, a propria cura e spese, le riparazioni dei danni provocati all'immobile, nel corso della propria attività.

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 Condittrice 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 Condittrice 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 Condittrice, sopralluoghi periodici volti alla verifica delle condizioni d'esercizio dell'immobile, anche per la constatazione dell'eventuale necessità od opportunità dell'esecuzione delle manutenzioni o riparazioni straordinarie. Qualora sussista l'urgenza, la Locatrice avrà facoltà di intimare alla Condittrice 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 Condittrice, resta in ogni caso escluso alcun onere di indennizzo, da parte della Locatrice a favore della Condittrice per il pregiudizio o le limitazioni alla propria attività.

Qualora, tuttavia, le riparazioni e manutenzioni richiedano, per ragioni tecniche imprescindibili, che la Condittrice 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.

La Condittrice 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 l'immobile concesso in locazione è assicurato, a cura e spese della Locatrice, contro tutti i rischi mediante la polizza stipulata con primaria compagnia d'assicurazione 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 Condittrice sarà tenuta a rimborsare il costo del premio, oltre agli oneri e all'imposta, nell'ammontare che sarà comunicato e documentato dalla Locatrice ed avvenuto pagamento del premio annuale, contemporaneamente al versamento della rata di canone, alla scadenza mensile successiva al ricevimento della comunicazione.

La Condittrice 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.

Riconsegna: l'immobile oggetto della locazione dovrà essere restituito alla Condittrice, 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 Condittrice osservato gli obblighi convenuti di esecuzione tempestiva degli interventi di 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 dell'immobile 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 di manutenzione del bene, dando facoltà alla Condittrice 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 Condittrice, 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 all'immobile, come condizione per la prosecuzione dell'esercizio dell'attività in esso svolta dalla Condittrice, spetterà alla stessa, l'alternativa fra:

- 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 Condittrice;
- 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 Condittrice 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 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 al Codice civile ed alla normativa vigente.

Art. 13

Soggetti ammessi alla gara

Possono presentare la propria offerta di insediamento gli imprenditori individuali e le società anche cooperative.

Ai sensi di quanto stabilito dai criteri e modalità per l'applicazione della Legge Provinciale 6/23 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 Iva. Sono inoltre ammesse le associazioni di categoria aderenti a Confederazioni presenti all'interno del C.N.E.L., in possesso di Partita Iva.

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

Art. 14

Cause di esclusione

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

- stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione straordinaria, 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;
- 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;
- 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;
- non essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- 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;
- avere procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla normativa vigente in materia di Antimafia.

Art. 15

Quadro normativo di riferimento

Il presente Avviso viene pubblicato ed attuato ai sensi (i) della legge provinciale 6 luglio 2023 n. 6, (ii) della legge provinciale 13 dicembre 1999 n. 6, (iii) dei "criteri e modalità per l'applicazione" delle medesime, (iv) della Convenzione in essere tra la Provincia autonoma di Trento e Trentino Sviluppo S.p.a. e (v) degli "Indirizzi per gli interventi effettuati tramite la società Trentino Sviluppo S.p.a.", adottati da ultimo con delibera della Giunta provinciale della Provincia Autonoma di Trento, n. 1624 di data 5 ottobre 2021.

Gli aiuti previsti nell'ambito dell'Avviso sono concessi in regime "de minimis", nel limite dell'importo disponibile, ai sensi del Regolamento UE 2023/2831 del 13 dicembre 2023 e dell'ulteriore normativa applicabile vigente in materia di aiuti di stato. Ai sensi degli "Indirizzi per gli interventi effettuati tramite la società Trentino Sviluppo S.p.a.", adottati da ultimo con delibera della Giunta provinciale della Provincia Autonoma di Trento, n. 1624 di data 5 ottobre 2021, gli aiuti di cui al presente Avviso sono determinati ed erogati da Trentino Sviluppo S.p.A. tenuta al corretto svolgimento degli adempimenti connessi all'applicazione della normativa sugli Aiuti di Stato.

Art. 16

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

Le manifestazioni di interesse, corredate dalla domanda di insediamento in locazione ordinaria e dell'offerta economica dovranno pervenire inderogabilmente, a pena di esclusione, entro il successivo termine del giorno 4 luglio 2025 al seguente indirizzo PEC: segreteria@pec.trentinosviluppo.it.

Nell'oggetto dovrà essere indicata la seguente dicitura:

“Manifestazione di interesse per l'immobile p.ed. 1942 C.C. Grigno – Trento”

nonché la denominazione o la ragione sociale e l'esatto indirizzo dell'impresa partecipante.

Le manifestazioni di interesse pervenute oltre il suddetto termine non saranno prese in considerazione. La domanda di partecipazione dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana o inglese. Nessun rimborso spetterà ai concorrenti per eventuali spese di partecipazione al presente avviso pubblico.

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) domanda di partecipazione e di insediamento, conforme alla modulistica facsimile allegata, sottoscritta da persona abilitata ad impegnare il concorrente e riportante il codice fiscale e/o partita iva, il numero di telefono e l'indirizzo e-mail del concorrente;
- b) dichiarazioni sostitutive di atto notorio rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 D.Lgs. 4454/2000, attestanti il possesso dei requisiti di legge;
- c) piano industriale redatto secondo un format che viene allegato (allegato D). Per informazioni di dettaglio si potrà contattare Trentino Sviluppo alla mail info@trentinosviluppo.it indicato la dicitura ***“Manifestazione di interesse per l'immobile p.ed. 1942 C.C. Grigno – Trento”***;
- d) proposta d'investimento economico in immobilizzazioni materiali e costo del personale, utilizzando il modulo (allegato E), recante la descrizione dei singoli costi sostenuti per l'acquisto di beni nuovi, che in fase di verifica dovrà essere corredata dalle relative fatture d'acquisto e quietanze di pagamento.

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.

Art. 17 Commissione

Per la valutazione delle manifestazioni di interesse e l'applicazione di interesse e l'applicazione della procedura prevista, verrà nominata un'apposita Commissione, la quale delibererà anche in merito all'assegnazione in base ai criteri cui all'art. 5 del presente Avviso.

Art. 18 Sopralluogo e coaching tecnico

Gli interessati potranno chiedere un appuntamento per l'effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile solo ed esclusivamente per posta elettronica al seguente indirizzo info@trentinosviluppo.it indicando nell'oggetto della mail ***“Manifestazione di interesse per l'immobile p.ed. 1942 C.C. Grigno – Trento – Richiesta sopralluogo”***.

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” al beneficio di tutti gli interessati.

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, tramite espressa richiesta da inviare al seguente indirizzo: info@trentinosviluppo.it.

Art. 19

Contratto

L'impresa assegnataria stipulerà un contratto di locazione ordinaria ad uso non abitativo con Trentino Sviluppo S.p.A.

Art. 20 Garanzie

Al soggetto aggiudicatario sarà richiesto, all'atto della stipula del contratto di locazione, la costituzione di idonea garanzia fideiussoria a garanzia delle obbligazioni speciali di cui al precedente art 9 e di tutti gli obblighi contrattualmente assunti.

La fideiussione dovrà essere bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze su format definito da Trentino Sviluppo. L'importo dovuto a titolo di fideiussione dovrà essere pari a 3 mensilità del canone di locazione + IVA.

La fideiussione deve recare la firma di un soggetto autorizzato a rilasciare fideiussione per conto dell'istituto, banca, azienda 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 C.c.;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta di Trentino Sviluppo.

Art. 21 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, purchè ritenuta economicamente congrua e qualitativamente vantaggiosa rispetto, agli obietti, 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.

A fronte dell'eventuale inadempimento degli impegni occupazionali, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 12 degli "Indirizzi per gli interventi effettuali tramite la società Trentino Sviluppo S.p.A." adottati da ultimo con delibera della Giunta provinciale della Provincia autonoma di Trento n. 1624 di data 5 ottobre 2021.

I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di locazione 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" e nel piano anticorruzione pubblicati 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 acquisto o 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.

Art. 22 Trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali di cui la Provincia autonoma di Trento, anche per il tramite di Trentino Sviluppo S.p.A., venga in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del "Regolamento generale sulla protezione dei dati" (Reg. UE 679/2016) e del "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. 169/2003 e s.m.).

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 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 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. 23 **Rinvio**

Con riferimento agli aspetti procedurali, per tutto quanto non stabilito nel presente Avviso, si applicano i principi in materia di procedimento amministrativo di cui alla legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23 "Principi per la democratizzazione, la semplificazione e la partecipazione all'azione amministrativa provinciale e norme in materia di procedimento amministrativo" e quelli fissati con legge provinciale n. 4/2014 e ss.mm.

Art. 24 **Pubblicità**

Nei termini di cui alla "Comunicazione della Commissione Europea" 2016/C 262/01, il presente Avviso viene pubblicizzato in modo da garantire l'imparzialità e la piena conoscibilità su scala internazionale dei suoi contenuti.

ALLEGATI:

- A) Planimetria
- B) Modello Offerta economica
- C) Domanda di partecipazione e di insediamento
- D) Format Piano Industriale
- E) Modulo Proposta investimento economico
- F) Dichiarazione sostitutiva di certificazioni