

## AVVISO PUBBLICO



### PER LA LOCAZIONE ORDINARIA DEL COMPENDIO “EX BAILO” SULL’ALTOPIANO DEL TESINO (TN)

#### Premesse

Trentino Sviluppo persegue l’obiettivo di intensificare le dinamiche produttive ed imprenditoriali in modo capillare sul territorio provinciale, accrescendo le opportunità di lavoro e lo sviluppo tecnologico.

Nel promuovere lo sviluppo innovativo e sostenibile del Trentino, con il presente Avviso si intende valorizzare le peculiarità del territorio montano nel suo complesso, favorendo pertanto le realtà capaci di inserirsi in modo coerente, resiliente e propositivo nel tessuto economico locale.

In considerazione della particolare situazione socioeconomica del territorio dell’altopiano del Tesino, con il presente Avviso, Trentino Sviluppo – su indicazione e d’intesa con la Provincia autonoma di Trento - intende pertanto promuovere lo sviluppo di un distretto produttivo mediante un’iniziativa di riqualificazione edilizia di un manufatto industriale ad oggi inutilizzato, inserito in un contesto naturale unico.

Con il Distretto del Tesino, Trentino Sviluppo, in accordo con la Provincia autonoma di Trento, intende promuovere lo sviluppo di un nuovo polo di aziende in grado di competere sul mercato generando valore aggiunto nel territorio. Particolare attenzione viene rivolta alla valorizzazione dell’imprenditoria che nasce e si sviluppa in ambito montano e, in modo specifico, nel Tesino, riconoscendo il ruolo fondamentale che le imprese locali rivestono nel rafforzare l’identità, la sostenibilità e la resilienza economica di questa area unica. Favorire l’impresa montana significa investire nelle risorse, nelle tradizioni e nelle capacità innovative tipiche dell’altopiano, promuovendo modelli di business che sappiano integrare rispetto per l’ambiente e crescita economica duratura.

Con il presente Avviso, Trentino Sviluppo intende rivitalizzare in chiave sostenibile l’edificio, attraverso una gestione unitaria o, alternativamente, ad un frazionamento per la realizzazione di un condominio produttivo favorendo la presenza sinergica di più imprese. Un nuovo polo di aziende intelligenti e innovative che puntano a fare della naturalità e integrità di un territorio come l’Altopiano del Tesino, il suo patrimonio boschivo, le sue montagne, i suoi prati, un *plus* identitario, economico, commerciale, utile a posizionarsi sui mercati.

#### Trentino Sviluppo Spa

##### Socio unico

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

##### Sede legale e operativa

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

**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. L'avviso è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Trentino Sviluppo d.d. 5 febbraio 2026.

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](mailto:segreteria@pec.trentinosviluppo.it).

Ogni informazione relativa al presente Avviso può essere richiesta all'indirizzo e-mail [info@trentinosviluppo.it](mailto:info@trentinosviluppo.it).

Alle richieste di informazioni di carattere generale sarà data risposta con pubblicazione sul sito [www.trentinosviluppo.it](http://www.trentinosviluppo.it).

**Art. 2**  
**Il Compendio**

Il manufatto industriale “ex Bailo”, progettato nel 1985 dall'architetto Ario Biotti e dall'ingegner Guglielmo Concer, completato nel 1989, si trova in un'area verde a metà strada tra i centri abitati di Pieve Tesino e Cinte Tesino, a due passi dal Giardino d'Europa intitolato ad Alcide De Gasperi, a 843 metri di quota. L'area industriale interessa complessivamente una superficie di circa due ettari con oltre 3.300 metri quadri di superficie coperta e un volume di circa 46.000 metri cubi.

L'immobile oggetto del presente Avviso è sito nel Comune di Pieve Tesino (TN), loc. Coldanè, S.P. 114, catastalmente individuato nelle p.ed. 1002 e 1001 in C.C. Pieve Tesino.

**Art. 3**  
**Oggetto**

Con il presente Avviso, aperto a tutte le imprese del territorio nonché a quelle situate al di fuori del territorio della Provincia autonoma di Trento, si intende ricercare aziende che vogliano insediare attività industriali o artigianali nel Compendio di cui trattasi, con l'intento di realizzare importanti risvolti di riconversione occupazionale, di innovazione tecnologica, di produzione ad alto valore aggiunto.

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.

Trentino Sviluppo si riserva espressamente la facoltà di valutare e, se del caso, riconoscere al Conduttore un indennizzo per eventuali migliorie e addizioni apportate all'immobile.

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 (sei) con il diritto della conduttrice alla sua rinnovazione per ulteriori anni 6 (sei) alla prima scadenza e alla seconda scadenza.

Il canone di locazione annuo viene stabilito in euro 160.000,00 (centosessantamila/00) oltre IVA nella misura di legge. Il suddetto canone di locazione potrà essere parzialmente agevolato da Trentino

**Trentino Sviluppo Spa**

**Socio unico**

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

**Sede legale e operativa**

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

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. 4**

#### **Obbligazioni speciali e criteri di assegnazione**

1. Alle aziende interessate all’insediamento presso il Compendio 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;
  - b) obbligo di assunzione ed impiego presso il Compendio a partire dall’esercizio 2027 di almeno nr. 10 Unità Lavorative Annue, con impegno conseguente al mantenimento di detto livello occupazionale per 5 esercizi;
  - c) obbligo di adottare nei confronti dei propri dipendenti impiegati presso il Compendio un contratto collettivo nazionale o 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.
2. I criteri individuati ai fini della definizione della graduatoria e dell’assegnazione nella presente procedura per il Compendio come sopra individuato sono i seguenti:
  - a) fino a 60 punti saranno assegnati in ragione dell’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 beni, attrezzature e macchinari nuovi, corredati da relative fatture d’acquisto e quietanze di pagamento;
  - b) fino a 20 punti saranno assegnati in ragione della solidità patrimoniale e finanziaria così definita:  $(\text{Totale Patrimonio netto} + \text{finanziamento soci infruttifero}) / \text{Totale attivo}$  dell’ultimo bilancio approvato;
  - c) fino a 10 punti saranno assegnati in ragione della percentuale di dipendenti a tempo indeterminato o assunti con contratto di apprendistato rispetto al totale;
  - d) fino a 10 punti saranno assegnati in ragione di certificazioni e azioni verificabili per minimizzare l’impatto ambientale. Saranno valutate esclusivamente certificazioni rilasciate da enti riconosciuti e azioni quantitativamente e qualitativamente verificabili.

I criteri sopra individuati definiranno la graduatoria utile all’assegnazione del Compendio. Il criterio sub lettera a) costituirà una obbligazione speciale alla stipula del contratto.

In caso di parità di punteggio tra due o più domande, sarà attribuita preferenza alla proposta presentata anteriormente in ordine temporale rispetto alle altre.

Il corretto ed effettivo adempimento dell’obbligazione speciale derivante dal criterio sub lettera a) sarà oggetto di puntuale verifica allo scadere del termine previsto. In caso di inadempienza, con una tolleranza massima pari al 20% di detta obbligazione speciale, l’azienda aggiudicataria potrà essere 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.. Trentino

#### **Trentino Sviluppo Spa**

##### **Socio unico**

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

##### **Sede legale e operativa**

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

Sviluppo si riserva ora per allora la facoltà di procedere ad una nuova negoziazione e intesa con l'azienda aggiudicataria.

3. L'azienda che si insedierà nel Compendio dovrà mantenerne 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 del lavoro o della produzione. La Condittrice 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. 5**

### **Procedura di valutazione**

L'attività di valutazione è avviata entro 15 giorni dalle date stabilite e sottoindicate, da considerarsi quali "cut off" periodici, e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande di insediamento. Le domande potranno essere sottomesse entro:

31 maggio;

31 luglio;

30 settembre.

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

- fermo restando il rigoroso rispetto delle obbligazioni speciali di cui al precedente Art. 4, la prima fase sarà costituita da un'istruttoria amministrativa volta a valutare la correttezza e completezza della domanda di insediamento in ogni sua parte;
- la seconda fase provvederà ad elaborare la graduatoria di assegnazione valutando le proposte come indicato nel precedente Art. 4 al comma 2;
- 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 6 Luglio 2023 n.6, 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 sostenibilità sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista dei vincoli occupazionali.

Sarà disposta una graduatoria delle aziende interessate al Compendio oggetto del presente avviso sulla base di quanto sopra previsto e, in caso di ex aequo, sarà preferita la proposta pervenuta in anticipo.

Nel caso in cui il miglior piano d'investimento economico non sia ritenuto sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, ovvero non sia ragionevolmente sostenibile l'impegno al rispetto dei vincoli occupazionali, si procederà con la seconda migliore offerta pervenuta, 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 un Comitato, appositamente costituito, composto da membri appartenenti a Trentino Sviluppo.

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

#### **Trentino Sviluppo Spa**

##### **Socio unico**

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

##### **Sede legale e operativa**

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



Alla conclusione della procedura di valutazione, con esito positivo per una proposta di insediamento, il presente avviso pubblico dovrà ritenersi chiuso. La Società emittente provvederà a fornire adeguata informativa della chiusura del presente avviso pubblico a seguito dell'aggiudicazione.

#### **Art. 6**

##### **Oggetto della manifestazione di interesse**

La manifestazione di interesse dovrà consistere in una domanda di insediamento (Allegato A), accompagnata da un dettagliato Piano industriale ovvero da un business plan strutturato avente orizzonte almeno triennale (Allegato B).

La manifestazione di interesse dovrà inoltre essere corredata dalle informazioni necessarie a valutare i criteri di assegnazione (Allegato G).

L'offerta e la manifestazione di interesse dovranno infine essere complete dell'Allegato C, dell'Allegato D e, per le aziende che non dispongono di una sede operativa presso la provincia di Trento, dell'Allegato F.

#### **Art. 7**

##### **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 Condittrice assume ogni responsabilità di legge per la custodia e l'utilizzazione, secondo la destinazione pattuita, dell'immobile locato.

La Condittrice 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 e 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

#### **Trentino Sviluppo Spa**

##### **Socio unico**

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

##### **Sede legale e operativa**

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

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.

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 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'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.

Riconsegna: l'immobile 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 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 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 all'immobile, come condizione per la prosecuzione dell'esercizio dell'attività in esso svolte dalla conduttrice, spetterà alla Conduttrice l'alternativa fra:

#### **Trentino Sviluppo Spa**

##### **Socio unico**

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

##### **Sede legale e operativa**

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

- 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 Condittrice;
- b. recedere dal contratto di locazione, con preavviso di almeno 60 giorni.

La locazione ordinaria dovrà esser proposta per una durata almeno pari ad anni 6 (sei) con il diritto della Condittrice alla sua rinnovazione per ulteriori anni 6 (sei) 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. 8** **Soggetti ammessi alla gara**

Possono presentare la propria offerta di insediamento gli imprenditori individuali e le società esercitanti le attività di impresa agevolabili dalla legge provinciale 6/2023, limitatamente ai codici ATECO dalla stessa norma ammessi.

Possono presentare la propria offerta di insediamento i soggetti giuridici con aziende costituite e attive da almeno tre esercizi.

Ai sensi di quanto stabilito dai criteri e modalità per l'applicazione della legge provinciale 6/2023 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.

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.

## **Art. 9** **Cause di esclusione**

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

- a. 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;
- 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;

### **Trentino Sviluppo Spa**

#### **Socio unico**

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

#### **Sede legale e operativa**

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

- 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**

### **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, numero 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 numero 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. 11**

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

Le manifestazioni di interesse, corredate dalla domanda di insediamento dovranno pervenire inderogabilmente, **a pena di esclusione, entro le ore 23:59 del giorno 31 maggio 2026** al seguente indirizzo PEC: [segreteria@pec.trentinosviluppo.it](mailto:segreteria@pec.trentinosviluppo.it)

Nell'oggetto dovrà essere indicata la seguente dicitura:

***“Manifestazione di interesse per la locazione del Compendio ex Bailo”***

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

Qualora non fosse definita la locazione al termine del cut-off del 31 maggio 2026, le manifestazioni di interesse potranno essere presentate, corredate dalla domanda di insediamento, inderogabilmente, **a pena di esclusione, dal 1° luglio 2026 ed entro le ore 23:59 del giorno 31 luglio 2026** con le medesime modalità.

Parimenti, qualora non fosse definita la locazione al termine del cut-off del 31 luglio 2026, le

#### **Trentino Sviluppo Spa**

##### **Socio unico**

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

##### **Sede legale e operativa**

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



manifestazioni di interesse potranno essere presentate, corredate dalla domanda di insediamento, inderogabilmente, **a pena di esclusione, dal 1° settembre 2026 ed entro le ore 23:59 del giorno 30 settembre 2026** con le medesime modalità.

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

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. 12 Commissione**

Per la valutazione delle manifestazioni di interesse e l'applicazione della procedura prevista, verrà nominata un'apposita Commissione, la quale delibererà anche in merito all'assegnazione del Compendio oggetto del presente Avviso.

## **Art. 13 Sopralluogo e *coaching* tecnico**

Al fine di consentire ai soggetti interessati la presa visione degli spazi, sono calendarizzate tre giornate di Open Day presso il Compendio, durante le quali sarà possibile effettuare il sopralluogo nelle seguenti date:

- 7 maggio 2026;
- 2 luglio 2026;
- 3 settembre 2026.

I soggetti interessati potranno prenotare la loro partecipazione ad uno o più Open Day formalizzando la richiesta a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo [location.management@trentinosviluppo.it](mailto:location.management@trentinosviluppo.it) indicando nell'oggetto della mail ***“Richiesta sopralluogo - Compendio ex Bailo”***.

Gli interessati potranno formulare quesiti fino a 8 giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione di ogni cut-off, solo ed esclusivamente per posta elettronica al seguente indirizzo [location.management@trentinosviluppo.it](mailto:location.management@trentinosviluppo.it).

I quesiti formulati, in modalità anonima, nonché le corrispondenti risposte, saranno rese pubbliche mediante pubblicazione sul sito istituzionale di Trentino Sviluppo, al seguente indirizzo <http://www.trentinosviluppo.it>, all'interno della sezione “Bandi e appalti”, al fine di garantirne la conoscibilità a tutti i soggetti interessati.

## **Art. 14 Contratto**

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

### **Trentino Sviluppo Spa**

#### **Socio unico**

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

#### **Sede legale e operativa**

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

## **Art. 15 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. 4 e di tutti gli obblighi contrattualmente assunti.

La fideiussione dovrà essere bancaria 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 su format definito da Trentino Sviluppo. L'importo dovuto a titolo di fideiussione dovrà essere pari a 3 mensilità del canone di locazione oltre 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 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 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'articolo 12 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.

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](http://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 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](http://www.trentinosviluppo.it).

### **Trentino Sviluppo Spa**

#### **Socio unico**

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

#### **Sede legale e operativa**

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

## **Art. 17** **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. 196/2003 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 potranno essere comunicati ai soggetti previsti dalle normative vigenti o in relazione alla verifica della veridicità di quanto dichiarato. Il materiale e la documentazione presentata dai concorrenti rimarranno agli atti della società e non sarà restituita.

## **Art. 18** **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. 19** **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 pubblicati sul sito web di Trentino Sviluppo.

Rovereto, 27 marzo 2026

Il Presidente  
Giuseppe Consoli

### **Trentino Sviluppo Spa**

#### **Socio unico**

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

#### **Sede legale e operativa**

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