AVVISO PUBBLICO

per la ricerca e la selezione di un Progetto Imprenditoriale
per la realizzazione e la gestione di un
WELLNESS & HEALTH CENTRE
a Pinzolo (Val Rendena) e per la gestione estiva del "biolago"

Il presente Avviso dà attuazione al Protocollo d'Intesa tra Trentino Sviluppo S.p.A. e il Comune di Pinzolo, sottoscritto il 13 ottobre 2026, approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione di Trentino Sviluppo del 7 ottobre 2026 e con deliberazione del Consiglio comunale di Pinzolo n. 44 dell'8 ottobre 2026.

Trentino Sviluppo S.p.A.

Dati societari
Capitale sociale € 200.000.000 i.v.
CF e P.IVA: 00123240228
Iscritta al Registro delle Imprese di Trento
Società sottoposta all'attività
di direzione e coordinamento
della Provincia autonoma di Trento

Sede legale e operativa
Via Fortunato Zeni, 8
38068 Rovereto (TN), Italia
+39 0464 443111
info@trentinosviluppo.it
segreteria@pec.trentinosviluppo.it
trentinosviluppo.it

Art. 1 – Premessa e finalità

1.1 Il **Comune di Pinzolo** è proprietario di un'area sita in Comune di Pinzolo, tavolarmente identificata dalle p.f. 661/1, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 700/1, 700/2, 4734 e dalle p.ed. 1921, 2263, 2264 in C.C. Pinzolo, della superficie catastale di circa 18.000 mq, con destinazione urbanistica "Strutture sportive" (di seguito **"Area"**). L'Area si colloca in prossimità del cosiddetto "biolago" di Pinzolo, struttura balneare naturalistica che rappresenta un elemento di attrattività turistica per la Val Rendena.

1.2 Il Comune di Pinzolo intende valorizzare l'Area favorendo l'insediamento di un'iniziativa imprenditoriale di alto livello nel settore del wellness, a beneficio dei turisti e della comunità della Val Rendena e del Trentino, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo turistico ed economico del territorio. Il progetto, secondo le più innovative accezioni del settore, dovrà avere le caratteristiche di un **wellness & health centre**.

1.3 A tal fine il Comune ha individuato **Trentino Sviluppo S.p.A.** (di seguito, **"Trentino Sviluppo"** o **"TS"**), società in house della Provincia autonoma di Trento con funzioni istituzionali di promozione dello sviluppo economico del territorio, quale soggetto idoneo a ricercare, mediante procedura ad evidenza pubblica, un soggetto interessato a realizzare e gestire l'iniziativa. Con il **Protocollo d'Intesa** sottoscritto in data 13 ottobre 2026 prot. 21708 (di seguito, il **"Protocollo"**), le Parti hanno condiviso gli obiettivi dell'operazione e le sue condizioni essenziali.

1.4 Trentino Sviluppo intende così sollecitare un'iniziativa di mercato volta ad arricchire il sistema di ricettività turistica del territorio mediante una struttura capace di attrarre flussi di utenti durante tutto l'anno, in un'ottica di **destagionalizzazione** e di diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa.

1.5 L'iniziativa è promossa **ad esclusivo rischio del soggetto proponente dell'iniziativa imprenditoriale**, che si assume l'integrale responsabilità dell'intrapresa economica. Né Trentino Sviluppo né il Comune di Pinzolo garantiscono risultati economici, ricavi o livelli di frequentazione.

1.6 Trentino Sviluppo emette pertanto il presente Avviso pubblico (di seguito, **"Avviso"**) per individuare l'iniziativa Imprenditoriale, secondo le regole di seguito indicate.

Art. 2 – Oggetto dell'Avviso

2.1 L'Avviso ha ad oggetto la selezione di un **Progetto Imprenditoriale** (di seguito anche **"Progetto"**) che preveda, a carico del soggetto proponente:

a) la progettazione, la realizzazione e la gestione, sull'Area, di un **Centro Wellness di alto livello (di seguito il "Centro")** per la clientela della Val Rendena (e non solo), con un investimento complessivo non inferiore a **Euro 25.000.000,00** (venticinquemilioni/00);

Il Centro dovrà essere una struttura di alto livello, con posizionamento coerente con le migliori realtà alpine di fascia premium (prendendo come spunto le migliori esperienze austriache e svizzere). Il Centro non avrà e non potrà avere componente ricettiva né ristorativa, fatta salva la ristorazione interna a beneficio dei clienti del Centro. Sono invece incoraggiate iniziative ed eventi legati al benessere, funzionali alla destagionalizzazione, e un'offerta orientata a integrarsi con l'ecosistema ricettivo e ristorativo della Val Rendena.

b) la **gestione, nel periodo estivo (01 giugno – 30 settembre), del "biolago" di Pinzolo**, quale onere ricompreso nell'ambito degli accordi con Trentino Sviluppo e senza corrispettivo separato a carico del soggetto proponente e a favore del Comune di Pinzolo o di Trentino Sviluppo;

c) il rispetto di un cronoprogramma compatibile con l'obiettivo delle Parti di concludere la realizzazione del Centro entro l'anno **2030**.

Art. 3 – L'Area e le condizioni di contesto

3.1 La consistenza dell'Area è rappresentata nell'**Allegato A**, che comprende la planimetria dell'Area e il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU) con le relative Norme attuative. le Norme di attuazione del Piano regolatore generale rimarranno invariate per tutta la durata di vigenza del diritto di superficie.

3.2 Il Comune di Pinzolo si è impegnato a mettere l'Area a disposizione libera da vincoli, oneri, gravami e iscrizioni pregiudizievoli incompatibili con la destinazione e le finalità del Protocollo, fatta salva la destinazione urbanistica vigente "Strutture sportive" e la presenza vincolante del biolago.

3.3 Il Comune di Pinzolo si è inoltre impegnato a:

a) definire e mettere a disposizione del Progetto scelto **almeno 200 posti auto** per ospiti e clienti, nel raggio di 700 metri dall'Area;

b) prestare, per quanto di competenza, la necessaria collaborazione istruttoria e autorizzativa ai fini del rilascio dei titoli edilizi e urbanistici necessari alla realizzazione del Centro.

3.4 Resta in ogni caso a carico del soggetto proponente l'acquisizione, nei tempi e nei modi di legge, di tutte le autorizzazioni, i pareri e i titoli necessari. L'esito dei relativi procedimenti non è garantito né da Trentino Sviluppo né dal Comune di Pinzolo.

3.5 Sopralluogo: non obbligatorio, in quanto l'area è aperta ad una normale fruizione pubblica. Si consiglia comunque una valutazione in loco dell'area.

Art. 4 – Requisiti minimi del Progetto

4.1 Costituiscono requisiti minimi del Progetto, **a pena di esclusione**:

a) **Investimento.** La realizzazione, sull'Area, di un Centro destinato alla clientela della Val Rendena, con un investimento complessivo **non inferiore a Euro 25.000.000,00**. - con esclusione delle spese per arredi, progettazione ed oneri per la sicurezza od oneri amministrativi legati all'appalto.

b) **Gestione estiva del biolago.** L'obbligo di gestire il biolago di Pinzolo nel periodo estivo (dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno) senza corrispettivo separato a carico del soggetto proponente e a favore del Comune di Pinzolo o di Trentino Sviluppo.

c) **Accesso autonomo al biolago.** L'accesso al biolago dovrà essere consentito anche autonomamente e in via indipendente dal Centro, senza obbligo di fruizione combinata o di acquisto necessario di ingresso per la SPA.

d) **Tariffe agevolate.** L'applicazione di tariffe d'ingresso agevolate per i residenti del Comune di Pinzolo e della Val Rendena, con continuità di fruizione pubblica, orari e tariffazione illustrati nel piano di gestione.

e) **Destinazione d'uso.** L'assenza di componente ricettiva e ristorativa nel Centro, salvo la ristorazione interna a beneficio dei clienti.

f) **Tempistiche.** Il rispetto dei tempi indicati nel cronoprogramma di proposta, coerente con l'obiettivo di concludere la realizzazione del Centro, con avvio dell'operatività dello stesso, entro l'anno 2030.

4.2 Eventuali ulteriori prescrizioni qualitative e tecniche contenute nell'offerta tecnica presentata unitamente al Progetto diventeranno obbligazioni contrattuali del Progetto scelto.

Art. 5 – Qualità attesa del Progetto

5.1 In coerenza con il Protocollo, il Progetto dovrà rispettare i seguenti requisiti generali, che saranno oggetto di valutazione secondo i criteri e i punteggi indicati nell'**Allegato B**:

- **solidità e credibilità del soggetto proponente**: solidità economico-finanziaria, capacità di reperire i capitali necessari oltre la soglia minima, track record comprovato nella gestione di strutture wellness di livello analogo (non alberghiere);
- **affidabilità del piano di finanziamento**: mix equity/debito, garanzie, tempistiche di erogazione;
- **qualità e coerenza del progetto imprenditoriale**: posizionamento di mercato, coerenza tra "alta gamma" dichiarata e concept reale, benchmark di fascia premium;
- **piano economico-finanziario**: proiezioni credibili di ricavi e costi, punto di pareggio, sostenibilità nel medio-lungo periodo e capacità di operare in attivo;
- **integrazione con il territorio**: orientamento funzionale dell'offerta ad integrarsi con l'ecosistema ricettivo e ristorativo della Val Rendena, iniziative ed eventi benessere per la destagionalizzazione, impegni di collaborazione con operatori turistici locali;
- **qualità architettonica e inserimento paesaggistico**: coerenza con il contesto alpino (materiali, volumetrie, impatto visivo) in un'area sensibile;
- **sostenibilità ambientale ed energetica**: efficientamento, fonti rinnovabili, gestione idrica (rilevante anche per il legame con il biolago); minimizzazione del consumo di suolo; reversibilità e qualità degli interventi;
- **gestione del biolago e ricadute pubbliche**: qualità del piano di gestione estiva e del servizio offerto alla collettività, non solo alla clientela di alta gamma;
- **ricadute territoriali e occupazionali**: numero e qualità dei posti di lavoro, stagionalità rispetto a continuità occupazionale, ricadute sull'indotto locale (fornitori, filiera corta);
- **tempistiche e affidabilità realizzativa**: cronoprogramma credibile e compatibile con l'obiettivo di realizzazione ed avvio dell'operatività del Centro entro il 2030.

Art. 6 – Titolo giuridico di disponibilità dell'Area

6.1 Il Comune di Pinzolo si è impegnato a costituire in favore di Trentino Sviluppo un diritto di superficie sull'Area della durata di 50 (cinquanta) anni, dietro corrispettivo di Euro 3.735.000,00, oltre agli eventuali oneri fiscali di legge, come risultante da perizia estimativa asseverata. L'atto notarile sarà concluso, se del caso, una volta individuato e selezionato il Progetto entro il 30 giugno 2027.

6.2 Trentino Sviluppo metterà l'Area acquisita a disposizione del soggetto proponente il cui Progetto verrà individuato all'esito della presente procedura mediante rapporti negoziali a tempo determinato, onerosi, che costituiscano diritti reali od obbligatori, ovvero, in alternativa, mediante **conferimento nel capitale sociale del veicolo societario** che il soggetto proponente volesse costituire per la realizzazione e la gestione del Centro (con controvalore al nominale in azioni privilegiate, aventi il privilegio della postergazione al 100% delle perdite), nel rispetto dell'iter autorizzativo previsto dalla legge per le nuove iniziative di partecipazione al capitale sociale (istruttoria economico finanziaria positiva sul business plan presentato dal soggetto proponente il Progetto, nulla osta della Sezione Controllo della competente Corte dei Conti, altri adempimenti previsti dalla Legge).

6.3 La durata del titolo concesso al soggetto proponente individuato è fissata in **minimo 50 anni,** a partire dall'avvio dell'attività d'impresa, e comunque non è eccedente la durata del diritto di superficie di cui potrà essere titolare Trentino Sviluppo per eventuali durate superiori. A conclusione del diritto di superficie, sia esso stato conferito in un veicolo societario ovvero sia esso stato affidato contrattualmente in favore del soggetto proponente individuato, l'estinzione del diritto di superficie comporterà l'ascrizione, per consolidazione ai sensi dell'art. 953 c.c., della proprietà dell'edificato al Comune di Pinzolo. Il Comune di Pinzolo potrà definire contrattualmente con Trentino Sviluppo e con il soggetto proponente individuato, nel corso della durata cinquantennale del diritto di superficie, l'affidamento in gestione post consolidazione al soggetto proponente individuato per il prosieguo dell'attività imprenditoriale. Ogni altro dettaglio sarà negoziato e definito in buona fede tra le Parti avendo riferimento al principio che eventuali valori immobiliari che dovessero nel caso esser definiti, saranno quantificati mediante perizia estimativa asseverata redatta nell'interesse delle Parti stesse da parte di un tecnico abilitato incaricato da Trentino Sviluppo, scelto di intesa con il Comune di Pinzolo, all'interno di una cinquina di nomi proposti dal soggetto proponente individuato tra i tecnici abilitati ai rispettivi ordini professionali della Provincia autonoma di Trento.

6.4 Qualora non fosse proposto il conferimento del diritto di superficie nel capitale sociale del veicolo societario costituito per la realizzazione e gestione del Centro **il corrispettivo a carico del soggetto proponente individuato** per la messa a disposizione dell'Area è pari al corrispettivo offerto (allegato B) in sede di Progetto ed è minimo pari a Euro 3.735.000,00, oltre agli eventuali oneri fiscali di legge, per il periodo di 50 anni previsto quale base d'asta.

Qualora fosse proposto il conferimento del diritto di superficie nel capitale sociale del veicolo societario suddetto, Trentino Sviluppo avrà diritto al corrispettivo valore in **azioni privilegiate, al valore nominale, con privilegio consistente nella postergazione al 100% delle eventuali perdite** accertate in ogni esercizio rispetto alle azioni ordinarie.

6.5 Tutte le spese, imposte e oneri connessi alla stipula degli atti, alla progettazione, alle autorizzazioni e alla realizzazione delle opere sono a carico del soggetto proponente individuato

Art. 7 – Eventuale partecipazione di Trentino Sviluppo al capitale

7.1 Trentino Sviluppo potrà valutare di apportare ulteriori risorse finanziarie al veicolo societario costituito per l'operazione, mediante sottoscrizione di capitale sociale in azioni ordinarie, secondo modalità, condizioni e caratteristiche da definire.

7.2 In ogni caso la partecipazione di Trentino Sviluppo dovrà essere **inferiore al 45% del capitale sociale complessivo**, la restante parte del quale dovrà essere riferibile a **soggetti esclusivamente privati**. L'eventuale partecipazione è comunque subordinata al positivo esperimento di un'istruttoria economico finanziaria sul Business Plan presentato dal soggetto proponente individuato sarà sottoposta alle condizioni previste della disciplina vigente in punto di partecipazioni societarie delle Pubbliche Amministrazioni, che prevede – *ex multis* – l'assenso della Sezione Controllo della Corte dei Conti competente territorialmente.

7.3 Il soggetto proponente può indicare nella proposta se prevede o richiede la partecipazione di Trentino Sviluppo ed anche se prevede o richiede la partecipazione di Trentino Sviluppo con risorse "fresche" (sottoscrizione in denaro) nel capitale; tale indicazione non vincola, né in tutto né in parte, le decisioni finali di Trentino Sviluppo. La richiesta di "risorse fresche" non dovrà comunque inficiare la piena sostenibilità economico finanziaria del business plan presentato dal soggetto proponente.

7.4 Qualora Trentino Sviluppo facesse parte del capitale sociale, benché con quota minoritaria, avrà diritto, per l'intera durata della propria partecipazione nel capitale sociale con quota di capitale maggiore od uguale al 25% del capitale sociale complessivo sottoscritto, mediante la stipula di un patto parasociale, alla designazione di un membro su cinque (o due membri su sette) del Consiglio di amministrazione e del Presidente del Collegio Sindacale della Società veicolo. Con la stipula del patto parasociale di cui sopra sarà inoltre previsto un impegno a carico della parte privata (per tramite di eventuali nuovi apporti a titolo di sottoscrizione di equity) di mantenere rispettato il limite non superiore al 45% di partecipazione al capitale detenuto da Trentino Sviluppo di cui al precedente 7.2, anche nel caso in cui la Società veicolo dovesse registrare perdite d'esercizio tali da erodere parte del capitale.

Art. 8 – Soggetti ammessi

8.1 Possono presentare il Progetto operatori economici iscritti al registro imprese da almeno cinque anni al momento della presentazione del progetto, raggruppamenti, consorzi, cordate di investitori e gestori, aventi sede legale in Italia o all'estero, in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.

8.2 In caso di Progetto presentato da più soggetti dovranno essere indicati: il soggetto capofila/mandatario; il ruolo di ciascun componente (investitore, gestore, progettista, finanziatore); le quote di partecipazione previste; l'impegno a costituire, in caso di selezione del Progetto, il veicolo societario con la compagine presentata entro 90 giorni dalla comunicazione provvisoria di selezione.

8.3 È vietato partecipare in più di una proposta, in forma singola o associata. Eventuali modifiche della composizione soggettiva e/o societaria del soggetto proponente successive alla presentazione del Progetto sono ammesse solo previa autorizzazione scritta di Trentino Sviluppo.

Art. 9 – Requisiti di partecipazione

9.1 **Requisiti di ordine generale.** Ciascun soggetto proponente dovrà dichiarare, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

a) l'iscrizione nel registro delle imprese (o in analogo registro dello Stato di appartenenza) per attività coerente con l'oggetto dell'Avviso;

b) l'assenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, in quanto applicabili, e di altre cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

c) l'assenza di sanzioni interdittive ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e di cause ostative ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia);

d) la regolarità degli obblighi fiscali e contributivi;

e) la presa conoscenza del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 integrato ex L. 190/2012, del Codice Etico e del Codice di comportamento adottati da Trentino Sviluppo, e l'impegno a rispettarli.

9.2 **Capacità economico-finanziaria.** Il soggetto proponente (dovrà dimostrare un fatturato medio ultimi tre esercizi riferibile all'attività economica di gestione di strutture Wellness affini non inferiore a Euro 7.000.000; la capacità di reperire i capitali necessari all'investimento minimo di Euro 25.000.000,00 (come descritto all'art. 4.1 lettera a) e agli eventuali ulteriori fabbisogni, da documentare con idonee referenze bancarie, lettere di intenti di investitori o istituti finanziari, o altra evidenza equivalente.

9.3 **Capacità tecnico-professionale e track record.** Il soggetto proponente, o il gestore da esso indicato, dovrà dimostrare esperienza comprovata nella gestione caratteristica di strutture wellness/spa di livello analogo (non alberghiere): almeno 3 strutture gestite negli ultimi 3 anni.

9.4 I requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione del progetto e mantenuti – per quanto attiene ai requisiti di cui all'art. 9.1. - per tutta la durata dell'attività industriale. Trentino Sviluppo verificherà la veridicità delle dichiarazioni rese mediante apposita istruttoria amministrativa ed economico finanziaria e potrà richiedere integrazioni e delucidazioni, in assenza delle quali la proposta non sarà poi considerata.

Art. 10 – Contenuto del Progetto

10.1 Il Progetto dovrà essere redatto in lingua italiana ed composta dalle seguenti sezioni:

a) **Documentazione amministrativa**: domanda di partecipazione (**Allegato C**) contenente i dettagli relativi a solidità economico finanziaria e reperimento dei capitali Track record ed esperienza gestionale qualificata, previsione economico finanziaria e impatto occupazionale, documentazione relativa alla compagine (atti costitutivi, visure, procure, impegno alla costituzione del veicolo); documentazione comprovante la capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale; dichiarazioni sostitutive ex DPR 445/2000 sul possesso dei requisiti (**Allegato D**);

b) **Proposta tecnica come da Allegato F (con punteggio massimo valutabile di 80/100) negli 6 criteri indicati nell'Allegato B:**

1. Concept, identità e posizionamento del Centro
2. Masterplan, architettura e inserimento paesaggistico;
3. Programma funzionale e dotazione wellness;
4. Integrazione del biolago e fruizione pubblica;
5. Sostenibilità ambientale, energetica e idrica;
6. Fattibilità realizzativa e gestione economica nel ciclo di vita.

c) **Offerta economica (con punteggio massimo valutabile di 20/100)**: secondo le modalità indicate nell'**Allegato B**.

10.2 La Proposta tecnica non può superare 30 pagine (esclusi allegati grafici) potrà consistere in una relazione illustrativa.

10.3 Le sezioni devono essere identificabili separatamente, perché la valutazione tecnica è effettuata prima dell'apertura dell'offerta economica.

Art. 11 – Termini e modalità di presentazione del Progetto

11.1 I Progetti devono pervenire a Trentino Sviluppo entro e non oltre le **ore 18.00 del 30 dicembre 2026** a pena di esclusione, tramite PEC all'indirizzo segreteria@pec.trentinosviluppo.it con oggetto "**Avviso pubblico – Wellness & Health Centre Pinzolo**".

11.2 Tutti i documenti devono essere sottoscritti con firma digitale dal legale rappresentante (o dai legali rappresentanti di tutti i componenti della cordata). La documentazione redatta in lingua diversa dall'italiano deve essere accompagnata da traduzione giurata. L'offerta economica è inserita in un file separato e protetto da password, che dovrà essere richiesta da Trentino Sviluppo e comunicata via PEC in un momento successivo da parte del soggetto proponente

11.3 Il recapito tempestivo è ad esclusivo rischio del mittente. I Progetti pervenuti oltre il termine non sono ammessi. Tutto ciò che è proposto con il Progetto è vincolante per il soggetto proponente per **200 giorni** dalla scadenza del termine di presentazione.

11.4 Eventuali richieste di chiarimento possono essere inviate a mezzo PEC entro il 10° giorno antecedente il termine. Le risposte di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima sul sito di Trentino Sviluppo (sezione Bandi e Appalti) entro il 23 dicembre 2026.

Art. 12 – Procedura di selezione

12.1 **Fase 1 – Istruttoria formale.** Gli uffici di Trentino Sviluppo verificano la tempestività, la regolarità e la completezza della documentazione amministrativa e il possesso dei requisiti di cui all'art. 9. Sono ammesse regolarizzazioni documentali entro 10 giorni dalla richiesta (cd. "soccorso istruttorio"), sono escluse integrazioni che modifichino il contenuto dell'offerta tecnica o economica.

12.2 **Fase 2 – Valutazione.** I Progetti ammessi sono valutati da un **organismo collegiale** nominato da Trentino Sviluppo successivamente alla scadenza del termine, del quale fa parte, in misura minoritaria, anche **un esperto indicato dal Comune di Pinzolo**. L'organismo valuta I Progetti secondo i criteri, i sub-criteri, i punteggi e le soglie dell'**Allegato B**.

12.3 L'organismo può convocare il soggetto proponente per audizioni di approfondimento e richiedere chiarimenti o integrazioni non modificative del Progetto. Trentino Sviluppo si riserva la facoltà di avviare una negoziazione migliorativa con il soggetto proponente il Progetto imprenditoriale risultante primo in graduatoria.

12.4 **Esito.** All'esito della valutazione viene formata una graduatoria provvisoria e individuato il Progetto Imprenditoriale scelto, sul quale viene effettuata una istruttoria tecnico economico finanziaria da parte degli uffici di Trentino Sviluppo. La decisione finale è assunta con atto degli organi competenti di Trentino Sviluppo. L'esito è comunicato ai partecipanti e pubblicato sul sito di Trentino Sviluppo; Trentino Sviluppo ne informa il Comune di Pinzolo.

12.5 Trentino Sviluppo può procedere anche in presenza di un solo Progetto e può altresì non individuare alcun Progetto qualora nessuno proposta sia ritenuto idoneo o conforme agli obiettivi dell'Avviso, e può riaprire o reiterare l'Avviso, senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa.

Art. 13 – Fasi successive alla selezione

13.1 Dopo l'individuazione del Progetto, Trentino Sviluppo avvia con il soggetto individuato la negoziazione degli accordi attuativi, che definiranno tra l'altro: la costituzione eventuale del veicolo societario e la sua compagine; l'eventuale partecipazione di Trentino Sviluppo al capitale; la modalità di messa a dell'Area; garanzie, penali e obblighi di investimento e di gestione del biolago.

13.2 Il diritto di superficie in favore di Trentino Sviluppo e la successiva messa a disposizione dell'Area sono perfezionati secondo l'art. 6, subordinatamente alle deliberazioni e alle procedure di competenza.

13.3 Il soggetto individuato presenta, nei tempi indicati nel cronoprogramma, le istanze per i titoli edilizi e autorizzativi, con la collaborazione istruttoria del Comune di Pinzolo per quanto di sua competenza, e avvia i lavori in modo da concludere l'intera operazione entro l'anno 2030, salvi ritardi non imputabili al proponente (es. esiti delle procedure autorizzative, contenziosi, cause di forza maggiore).

Art. 14 – Garanzie e penali

14.1 **Garanzie di esecuzione.** Il soggetto individuato scelto presta le garanzie, anche fideiussorie, a copertura dell'obbligo di investimento e di gestione del biolago, nella misura e con le modalità definite negli accordi attuativi.

14.2 **Penali.** Gli accordi attuativi prevederanno apposite penali in caso di inadempimento agli obblighi di investimento, di gestione del biolago, e clausole risolutive per le conseguenze del grave inadempimento in favore di Trentino Sviluppo. Saranno oggetto di negoziazione con il soggetto proponente in buona fede e secondo una leale collaborazione tra le Parti.

Art. 15 – Natura dell'Avviso e clausole di salvaguardia

15.1 Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa al pubblico, non vincola Trentino Sviluppo né il Comune di Pinzolo alla stipula di alcun atto, e non attribuisce ai soggetti proponenti alcun diritto all'individuazione del Progetto o diritto all'investimento pubblico in esso, o pretesa per esso, considerando che le risorse finanziarie dovranno essere comunque stanziate dalla Provincia autonoma di Trento sul Fondo provinciale costituito ai sensi dell'art. 33 l.p. 6/1999 ss.mm.

Trentino Sviluppo si riserva comunque di non procedere all'investimento per qualsiasi ragione che dovesse sopravvenire, senza che i partecipanti all'Avviso possano vantare alcun diritto, pretesa o richiesta di sorta.

15.2 La costituzione del diritto di superficie e ogni successivo atto sono subordinati al perfezionarsi delle deliberazioni e delle procedure di competenza di ciascuna delle Parti del Protocollo e all'esito positivo della presente procedura. Trentino Sviluppo può sospendere, modificare o revocare l'Avviso per ragioni di interesse pubblico o di mutate condizioni, dandone pubblicità.

15.3 La partecipazione è a totale rischio e spese del proponente: nessun rimborso o indennizzo è dovuto per costi sostenuti nella preparazione del Progetto anche in caso di revoca, sospensione o mancata individuazione dello stesso.

Art. 16 – Disposizioni finali

16.1 **Responsabile del procedimento**: Nicola Polito, Direttore Operativo di Trentino Sviluppo S.p.A., Via Fortunato Zeni n. 8, 38068 Rovereto (TN), PEC segreteria@pec.trentinosviluppo.it.

16.2 **Pubblicità.** L'Avviso e i relativi allegati sono pubblicati sul sito di Trentino Sviluppo (www.trentinosviluppo.it), sezione Bandi e Appalti

16.3 **Trattamento dei dati personali.** I dati personali trattati ai fini della valutazione e della selezione del Progetto e ad ogni connessa attività prevista dall'Avviso sono trattati da Trentino Sviluppo S.p.A. in qualità di titolare del trattamento nei termini di cui all'allegata informativa privacy (Allegato E), resa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679.

16.4 **Riservatezza e accesso agli atti.** I proponenti possono indicare le parti della proposta coperte da segreto tecnico o commerciale; l'accesso agli atti è regolato dalla normativa applicabile.

16.5 **Codici e modelli.** Il Modello 231/L. 190, il Codice Etico e il Codice di comportamento di Trentino Sviluppo sono pubblicati nella sezione "Società Trasparente" del sito istituzionale; i proponenti si impegnano a non porre in essere comportamenti in violazione degli stessi.

16.6 **Legge applicabile e foro.** L'Avviso è regolato dalla legge italiana. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Rovereto. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Rovereto, 16 novembre 2026

Giusta delibera del Consiglio di Amministrazione

TRENTINO SVILUPPO S.p.A.
Amministratore Delegato
Dott. Albert Ballardini

Documento firmato digitalmente

Elenco degli allegati

- **Allegato A** – Planimetria dell'Area e Certificato di Destinazione Urbanistica con Norme attuative
- **Allegato B** – Criteri di valutazione, punteggi e offerta economica
- **Allegato C** – Modello di domanda di partecipazione
- **Allegato D** – Modello di dichiarazioni sostitutive sul possesso dei requisiti
- **Allegato E** – Informativa privacy
- **Allegato F** – Proposta tecnica