

BANDO DI GARA PER LA CESSIONE DI IMMOBILE INDUSTRIALE

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

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

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

2 Oggetto della gara: alienazione del compendio industriale, sito in Rovereto (TN), Via Caproni 32, identificato tavolarmente con le pp.edd. 1075/1 e 1075/2 C.C. Lizzana cosiddetto “ex Gardafilo”. Il Complesso immobiliare insiste su un lotto di circa 20.100 mq. La superficie coperta del fabbricato è pari a circa 17.600 mq. distribuita su due livelli: 10.900 mq., posti al piano terra, sin d’ora disponibili e 6.700 mq., posti al piano interrato, attualmente concessi in locazione ordinaria (contratto sottoscritto in data 29 dicembre 2004) ad un terzo soggetto.

La documentazione tecnica relativa al compendio industriale e le relative planimetrie potranno essere rese disponibili su richiesta, da formalizzare per iscritto tramite e-mail all’indirizzo info@trentinosviluppo.it, tassativamente entro e non oltre il termine di scadenza del presente Bando.

3. Prezzo di cessione:

Euro 5.980.000,00 (cinquemilioninovecentottantamila/00) oltre agli oneri



fiscali ed imposte nella misura di legge; il prezzo indicato è fissato considerando le condizioni e le modalità di assegnazione di cui al presente bando, poste a carico del soggetto aggiudicatario.

- 4. Modalità e criteri di assegnazione dell'immobile:** il compendio industriale sarà assegnato e ceduto al prezzo di cui sopra, nel rispetto dei principi contenuti nella normativa comunitaria e provinciale (in particolare la Legge della Provincia autonoma di Trento, n. 6 del 13 dicembre 1999) di riferimento.

Il presente bando **non** intende sottoporre ad asta al rialzo il prezzo di cessione indicato, bensì promuovere una comparazione tra differenti soggetti interessati al compendio industriale di cui trattasi.

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

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

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

5. Termine presentazione delle domande: a pena di esclusione, la domanda di acquisto del bene sottoscritta dal legale rappresentante e tutta la documentazione di corredo dovranno pervenire alla scrivente:

- entro e non oltre il termine del **22 dicembre 2009 (ventidue dicembre duemilanove) ore 13.00 (tredici)**;
- all'indirizzo di cui al punto 1);
- in lingua italiana.

A pena di esclusione, la richiesta di acquisto del bene dovrà essere corredata della seguente documentazione, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente:

- a. **piano industriale**, redatto secondo le modalità previste nel presente bando, che preveda tra l'altro l'effettiva entrata in produzione entro il termine massimo di ventiquattro mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, come anche specificato dal successivo art. 8;
- b. dichiarazione (eventuale) di cui al successivo punto 6;
- c. dichiarazione espressa ed irrevocabile di accettazione di tutte le clausole e condizioni previste dal presente bando;
- d. dichiarazione di aver visitato il compendio industriale , di aver preso atto del suo stato di conservazione e di accettarlo senza riserva alcuna. Si precisa che il **sopralluogo è obbligatorio** e deve essere richiesto e concordato con l'ing. Gianni Baldessari o suo delegato, reperibile all'indirizzo di cui al punto 1);
- e. fideiussione bancaria del tipo a prima richiesta assoluta, pari ad Euro

50.000,00 (cinquantamila/00), a garanzia degli impegni assunti con la presentazione della domanda ed in particolare della sottoscrizione del contratto di compravendita entro i termini stabiliti; detta garanzia dovrà essere redatta, a pena di automatica esclusione, secondo il facsimile allegato al presente Bando e dovrà essere prodotta unitamente alla documentazione di cui sopra. La cauzione sarà restituita ai concorrenti diversi dall'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del contratto di compravendita con l'aggiudicatario.

- 6. Soggetti ammessi:** ai sensi di quanto stabilito dai criteri e modalità per l'applicazione della Legge Provinciale 6/99 vigenti, i concorrenti, aventi sede legale sul territorio provinciale trentino, dovranno essere imprese iscritte nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Trento, enti e associazioni per le attività di impresa esercitate, purché dotati di partita I.V.A., nonché consorzi iscritti nel Registro delle imprese, costituiti tra le imprese e le associazioni per le attività sotto elencate; sono inoltre ammesse le associazioni di categoria aderenti a Confederazioni presenti all'interno del C.N.E.L., in possesso di partita I.V.A.

L'impresa concorrente che non ha sede legale in Provincia di Trento e non è iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento, dovrà produrre, unitamente alla restante documentazione, idonea dichiarazione di impegno a trasferire la sede legale in Provincia di Trento (e ad iscriversi al Registro Imprese di Trento) prima della stipula del contratto di cessione.

Il compendio industriale sito in Via Caproni, 32 a Rovereto (TN), cosiddetto "ex Gardafilo", attualmente presenta la seguente destinazione urbanistica:

P.ed. 1075/1 Zona produttiva di interesse di interesse provinciale Art. 65 N.A.

P.ed. 10752 Viabilità esistente art. 85 N.A.

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

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

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

Si evidenzia sin d'ora che il contratto di compravendita conterrà precise obbligazioni di riqualificazione, ristrutturazione ed adeguamento del sito e dell'immobile con oneri a carico esclusivo della parte acquirente, in linea con l'iniziativa d'impresa indicata nel piano industriale valutato e ritenuto meritevole da Trentino Sviluppo S.p.A. con l'assegnazione. Trentino Sviluppo S.p.A. garantisce sin d'ora, per quanto a propria conoscenza, che l'immobile ed il sito non presentano compromissioni di carattere ambientale causate da sostanze inquinanti rilevanti ai sensi delle vigenti leggi in materia.

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

- **di destinazione dell'immobile** ex art. 29, comma 1, della L.P. 6/99, per un periodo di 20 anni ad attività compatibile con la destinazione

urbanisticamente prevista al momento della cessione in proprietà;

- **di non trasferibilità dell'immobile** per atto tra vivi per la durata del vincolo di destinazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 29, comma 3, della L.P. 6/99;
 - ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 degli Indirizzi vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009), di **raggiungimento e mantenimento** a regime per 5 anni, a carico del soggetto aggiudicatario, **dei livelli occupazionali** indicati nel piano industriale e quantomeno pari ad un livello minimo di 73 U.L.A. a regime;
 - ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 degli Indirizzi vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009) **di entrata in produzione** entro i termini stabiliti dal contratto in attuazione del progetto d'insediamento nel compendio industriale entro il termine massimo di ventiquattro mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita che dovrà prevedere il pieno utilizzo del bene stesso entro detto arco temporale; detto termine dovrà trovare coerente previsione nel Piano Industriale presentato e potrà essere prorogato d'intesa con Trentino Sviluppo S.p.A. sulla base di idonee motivazioni e per cause non imputabili al soggetto assegnatario;
 - ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.P. 6/99 ed in forza delle disposizioni di cui all'art. 12 degli Indirizzi vigenti (delibera Giunta provinciale n. 1511/2009), **mantenimento della destinazione ad uso produttivo.**
9. **Opportunità di permuta parziale.** A parziale copertura del prezzo di

acquisto del compendio immobiliare di cui all'oggetto del presente Bando e per un prezzo non superiore, i concorrenti potranno proporre a Trentino Sviluppo S.p.A. di corrispondere parte del prezzo medesimo mediante contratto di permuta con altro immobile sito in valle dell'Adige, Vallagarina, Alto Garda, Piana Rotaliana. Il valore di questo immobile e dunque della permuta sarà in tal caso stabilito mediante perizia asseverata elaborata a cura di un esperto nominato da parte di Trentino Sviluppo S.p.A., con oneri interamente a carico del concorrente.

Qualora il concorrente aggiudicatario, in ragione di un valore di permuta peritato non rispondente alle sue aspettative, non giudichi più di suo interesse l'operazione, avrà facoltà di rinunciare all'operazione medesima con apposita comunicazione raccomandata A/R che dovrà pervenire a Trentino Sviluppo S.p.A. entro 6 giorni dalla ricezione della comunicazione del valore peritato di permuta stesso ricevuta da Trentino Sviluppo S.p.A..

I criteri per la valutazione di detto immobile saranno esattamente gli stessi che sono stati utilizzati per la perizia elaborata sul compendio oggetto del presente Bando.

Sul prezzo di cessione del compendio industriale oggetto della presente gara si applicheranno, se ed in quanto spettanti all'assegnatario, le disposizioni di cui alla c.d. "direttiva aree" (Delibera di Giunta Provinciale nr. 1343/2004) e le disposizioni di cui alla legge provinciale n. 6/1999 e s.m..

- 10. Criteri di selezione.** Tra i concorrenti sarà preferito quello il cui Piano

Industriale sarà valutato come quello più attendibile e sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, anche con riferimento alle migliori ricadute occupazionali.

11. Il contratto di cessione dell'immobile sarà **stipulato entro 90 giorni** dalla data di comunicazione al soggetto assegnatario da parte di Trentino Sviluppo S.p.A., pena la decadenza dall'assegnazione stessa, l'aggiudicazione al secondo in graduatoria e l'incasso della fideiussione. Trentino Sviluppo S.p.A., ad insindacabile giudizio, avrà comunque facoltà di posporre la data di stipula del contratto sino ad un massimo di mesi sei, per ragioni dalla medesima ravvisate. In ogni caso, Trentino Sviluppo S.p.A. si riserva il diritto di non aggiudicare a nessuno l'immobile a proprio insindacabile giudizio e di aggiudicare l'immobile anche in presenza di un solo concorrente.
12. Trentino Sviluppo S.p.A. potrà procedere all'assegnazione anche in presenza di un solo concorrente, subordinatamente alla valutazione favorevole del piano industriale e delle condizioni di partecipazione. Trentino Sviluppo S.p.A. si riserva altresì la facoltà di non procedere a nessuna assegnazione.
13. La mancata osservanza da parte delle imprese concorrenti anche di una sola condizione, modalità o prescrizione previste dal presente bando comporta l'esclusione automatica dalla procedura di assegnazione.
14. Pena l'esclusione, non è ammessa l'apposizione da parte dei soggetti concorrenti di alcuna condizione, vincolo, limite o quant'altro di similare alla cessione: ai fini della cessione, pertanto, varranno solamente le

condizioni previste dal presente bando.

- 15.** I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di cessione danno atto di aver preso conoscenza delle norme per la prevenzione dei reati ex D.Lgs 231/2001, contenute nel documento denominato “Modello di organizzazione e di Gestione”, pubblicato sul sito di Trentino Sviluppo S.p.A. all’indirizzo www.trentinosviluppo.it, impegnandosi ad osservarle per quanto di propria competenza e relativamente all’eventuale sottoscrizione del contratto. I soggetti interessati con la presentazione della propria richiesta di cessione danno altresì atto di aver preso conoscenza dei principi contenuti nel documento denominato “Codice Etico” di Trentino Sviluppo S.p.A., pubblicato sul sito della stessa all’indirizzo www.trentinosviluppo.it.
- 16.** Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30 giugno 2003 n° 196 (“Codice in materia di protezione dei dati personali”), i dati sopra richiesti vengono assunti da Trentino Sviluppo S.p.A. al fine di verificare l’esistenza dei requisiti e delle condizioni prescritte dalle vigenti leggi che lo impongono. Il trattamento dei dati viene effettuato con strumenti manuali e/o informatici, attraverso procedure adeguate a garantirne la sicurezza e la riservatezza. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi della normativa sopra citata al fine di partecipare alla gara e pervenire alla stipulazione del contratto; le conseguenze di un eventuale rifiuto a fornire i dati sono: impossibilità di ammettere l’impresa concorrente alla procedura di gara, l’impossibilità di stipulare il contratto per colpa dell’aggiudicatario con conseguente possibilità per la società appaltante di incamerare la

fideiussione, fatte comunque salve le eventuali ulteriori sanzioni previste dalle vigenti leggi in materia.

I dati personali rilasciati potranno essere comunicati ai soggetti previsti dalle normative vigenti o in relazione alla verifica della veridicità di quanto dichiarato.

Ai soggetti cui i dati si riferiscono spettano i diritti di cui all'art. 7 del citato codice. I dati potranno essere comunicati ai soggetti pubblici a ciò legittimati dall'ordinamento.

Il materiale e la documentazione presentata dai concorrenti rimarrà agli atti della società e non sarà restituita.

Rovereto, 17 novembre 2009

Il Consigliere Delegato

Dr. Diego Laner

