

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA AI SENSI DEGLI ARTT. 164 E SEGUENTI, 30 E 60 DEL D.LGS. 50/2016 DELL'IMMOBILE DENOMINATO "INCUBATORE DELL'INNOVAZIONE E DELLA CREATIVITA' CON SEDE IN VIALE MARCONI N. 39

ANALISI MATRICE DEI RISCHI

Premessa

Il presente documento descrive la tipologia ed il correlato grado di rischio commisurato alla gestione in concessione dell'immobile denominato "Incubatore dell'Innovazione e della Creatività".

Per la valutazione del rischio è stata utilizzata una scala da 1 a 5 con i seguenti significati:

0 rischio non applicabile

l'evento rischioso indicato non è pertinente alla natura del servizio oggetto di gara;

1 rischio moltobasso

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è molto bassa o remota e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti;

2 rischio basso

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa, anche se possibile, e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti;

3 rischiomedio

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono forti, ma è possibile che si determini una condizione in cui si manifestano ritardi nell'esecuzione del servizio e costi aggiuntivi limitati;

4 rischioalto

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nell'esecuzione del servizio nonché maggiori esborsi;

5 rischio moltoalto

la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è media e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nell'esecuzione del servizio nonché maggiori esborsi.

1. *Il Rischio dicostruzione*

Il Rischio di costruzione è quello legato al ritardo nei tempi di consegna dell'immobile, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico (art. 3, comma 1, lett. aaa. del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

rischio di commissionamento, ossia che l'immobile non riceva l'approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'immobile), necessaria per procedere alla concessione, con conseguenti ritardi e insorgere dicontenziosi.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio di deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio amministrativo, connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di

autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, con conseguenti ritardi nell'affidamento della concessione.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio espropri, connesso a ritardi da espropri o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/ostima. Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio ambientale o archeologico, ossia rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nell'affidamento della concessione.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di progettazione, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica dell'immobile, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente sui tempi dell'affidamento della concessione.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione, anche conseguenti alle varianti richieste dal concedente.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori esubappaltatori.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

2. Il Rischio domanda

Il Rischio di domanda è quello legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Gestore del servizio (di seguito, "il Gestore") deve soddisfare, ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc. del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

rischio di contrazione della domanda di mercato, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella del Gestore. Questo rischio è da ritenersi medio, in quanto la contrazione della domanda dipende da fattori esogeni. La durata della concessione dovrebbe permettere in ogni caso di recuperare eventuali annualità sfavorevoli. Il rischio deve dunque ritenersi medio, con attribuzione di un punteggio **pari a 2**;

rischio di contrazione della domanda specifica, collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che eroda parte della domanda.

Questo rischio è da ritenersi molto basso in quanto la probabilità che nei prossimi 5 anni siano installate nuove strutture simili nella zona di riferimento è da ritenersi molto bassa. Si attribuisce pertanto un punteggio **pari a 1**.

3. Il Rischio di disponibilità

Il Rischio di disponibilità è quello legato alla capacità, da parte del Gestore, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb. del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata con conseguente aumento dei costi. Le manutenzioni straordinarie sono previste a carico del Comune, perciò si reputa tale rischio molto basso con giudizio 1;

rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi.

Data la tipologia della gara in esame, il rischio deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio **pari a 0**;

rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica della struttura, incidente sui costi di manutenzione. Il rischio di obsolescenza tecnica non rileva nel presente caso, per cui si valuta questo rischio molto basso con valutazione 1.

4. Altri rischi

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità, vi sono una serie di rischi che possono in generale presentarsi nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto, in quella successiva al termine di scadenza contrattuale ovvero durante l'intero ciclo di vita della concessione. Tra questi, si segnalano:

rischio normativo-politico-regolamentare, ossia che modifiche normative non prevedibili contrattualmente, anche rinvenienti da atti di soft law, determinino un aumento dei costi per il conseguente adeguamento o, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento, nonché costi legati alle azioni contro la nuova normativa.

Si ritiene di aver pienamente ottemperato alle previsioni del D. Lgs. 50/2016 in materia di concessioni, anche alla luce degli schemi di linee guida finora pubblicati dall'ANAC, nonché di aver tenuto conto delle disposizioni di legge statale e regionali applicabili al settore della pubblica amministrazione relativamente agli impianti sportivi.

Di conseguenza, il rischio è basso, con attribuzione di punteggio **pari ad 1**, posto che il contratto di servizio prevede che il Gestore rispetti la normativa tempo per tempo vigente, nonché regola le modalità di riequilibrio per sopravvenuti fatti non imputabili allo stesso Gestore, tra i quali sono annoverabili i mutamenti normativi.

rischio finanziario, che si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'articolo 180, comma 7 o in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione. Il mercato finanziario è attualmente, e lo sarà ancora per un considerevole lasso di tempo, in una fase di interessi estremamente contenuti.

Peraltro i soggetti che verranno selezionati in base al bando, oltre a possedere i requisiti tecnico-economici stabiliti dal disciplinare di gara, dovranno produrre un piano economico-finanziario a dimostrazione della sostenibilità dell'operazione.

Per i motivi su esposti si reputa il rischio finanziario basso con valutazione 1.

rischio delle relazioni industriali, legato alle relazioni con altri soggetti che influenzino negativamente costi e tempi della consegna; Non si ritiene questo rischio applicabile alla fattispecie della presente concessione.

rischio di valore residuale, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese. Come già più volte ribadito, la struttura è già esistente e di proprietà del Comune di Barletta che si fa carico delle spese di manutenzione straordinaria dello stesso. Per questo motivo si giudica il rischio molto basso con valutazione 1.

5. Strumenti per l'analisi e allocazione dei rischi.

La matrice dei rischi: una corretta valutazione dei rischi è compiuta attraverso l'elaborazione di una "matrice dei rischi", che permette di definire se l'ottimale allocazione del rischio specifico debba essere in capo al soggetto pubblico o privato o se non sia piuttosto opportuno considerare altre forme di gestione condivisa. Più dettagliata è la matrice, minori sono le possibilità di trascurare aspetti rilevanti nella corretta allocazione dei rischi. Al fine della costruzione della matrice dei rischi, si devono in generale considerare i seguenti aspetti:

- a) identificazione del rischio, ovvero l'individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero costituire un rischio nella fase di gestione del servizio (colonna 1);
- b) risk assessment, ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio (se non si riesce a indicare un valore preciso si possono utilizzare indicazioni tipo minima, bassa ...) e dei costi che ne possono derivare. È importante definire anche il momento in cui l'evento negativo si potrebbe verificare e valutarne gli effetti (colonne 2 e 3);
- c) risk management, individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento (colonne 4 e 5);
- d) allocazione del rischio in capo al soggetto pubblico e/o privato (colonne 6 e 7);

corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso						
Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Possibilità di mitigazione del rischio trasferito al privato	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
1. Rischio di costruzione						
Rischio di commissionamento	0	NA	NA	/	/	/
Rischio amministrativo	0	NA	NA	/	/	/
Rischio espropri	0	NA	NA	/	/	/
Rischio ambientale o archeologico	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di progettazione	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di aumento dei prezzi o di indisponibilità dei fattori produttivi	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di errata valutazione di tempi e costi	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di inadempimenti contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori	0	NA	NA	/	/	/
2. Rischio di domanda						
Rischio di contrazione della domanda di mercato	2	Sì	No	Clausole contratto	No	Sì
Rischio di contrazione della domanda specifica	1	NA	NA	Clausole contratto	No	Sì
3. Rischio di disponibilità						
Rischio di manutenzione straordinaria	1	Sì	No	Clausole contratto	Sì	No salvo colpa
Rischio di performance	0	SI	No	Clausole contratto	no	SI
Rischio di obsolescenza tecnica	1	Sì	No	Clausole contratto	Sì	No
4. Altri rischi						
Rischio normativo politico regolamentare	1	Sì	No	Clausole contratto	No	Sì
Rischio finanziario	1	Sì	Sì	Clausole contratto	No	Sì
Rischio delle relazioni industriali	0	NA	NA	/	/	/
Rischio di valore residuale	1	Sì	Sì	Clausole contratto	No	Sì