

MATRICE DEI RISCHI RELATIVI ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELL’IMPIANTO SPORTIVO SITO IN CORTONA VIA DEL SODO.

CPV 92610000-3 “Servizi di gestione di impianti sportivi”.

La Provincia di Arezzo intende concedere, mediante procedura ad evidenza pubblica, la gestione dell’impianto sportivo di via del Sodo a Cortona per un periodo di 10 anni, decorrenti dall’affidamento a seguito dell’espletamento della procedura aperta ex art 71 d.lgs. 36/2023.

Le caratteristiche del contratto rispecchiano quelli della concessione di servizi così come disciplinata dagli artt. 182 e ss del d.lgs. 36/2023. Il contratto a titolo oneroso prevede l’affidamento di una pluralità di servizi (gestione, manutenzione, pulizia, custodia dell’impianto ecc.) rivolti alla comunità e all’associazionismo sportivo, culturale e sociale del territorio, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo definito dall’art. 177 del Codice dei contratti.

L’Amministrazione concedente ha predisposto, quindi, il piano economico finanziario preliminare e la matrice dei rischi, (allegati alla documentazione di gara di cui costituiscono parte integrante) ed esercita il controllo sull’attività dell’operatore economico attraverso la predisposizione ed applicazione di sistemi di monitoraggio verificando così la permanenza dei rischi sull’operatore economico.

La matrice dei rischi è posta a base di gara ed utilizzata come elemento di valutazione per gli operatori economici permettendo di identificare, misurare e quantificare i rischi connessi all’esecuzione dei servizi oggetto della concessione. La matrice dei rischi individua altresì i soggetti sui quali ricade il rischio stesso oltre ad individuarne le modalità di mitigazione e ad individuare l’articolo del contratto nel quale è previsto il trattamento del rischio stesso.

La matrice dei rischi è stata predisposta procedendo come di seguito descritto:

- 1) identificazione del rischio;
- 2) valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e stima dei costi che ne potrebbero derivare (risk assesment);
- 3) individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento (risk management);
- 4) individuazione del soggetto su cui è contrattualmente allocato il rischio.

1. ANALISI DEI RISCHI PRINCIPALI

Il rischio operativo è definito dall’art. 177 comma 2 del codice dei contratti pubblici come il rischio per il quale, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della presente concessione. La parte del rischio trasferita all’operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato.

Nel caso di specie, ci stiamo occupando di una concessione di servizi e, quindi, occorre esaminare essenzialmente il “rischio di disponibilità” e il “rischio di domanda”.

Il rischio di domanda, ossia il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, che può non dipendere dalla qualità delle prestazioni erogate dall’operatore economico, costituisce un elemento del rischio economico che sopporta ogni operatore in un’economia di mercato, ossia il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa. Nella gestione del servizio oggetto della concessione tale rischio è declinabile in:

- a) **rischio di contrazione della domanda di mercato**, ossia riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio;
- b) **rischio di contrazione di domanda specifica**, collegato all’insorgere nel mercato di riferimento di un’offerta competitiva di altri operatori.

In linea generale si dà atto che negli ultimi anni è aumentato il numero delle società/associazioni sportive del territorio e quindi la domanda specifica risulta in crescita. Si segnala poi che anche in

ragione della durata della concessione il rischio di calo della domanda di mercato risulta sostanzialmente molto bassa. L'impianto sportivo di Cortona inoltre può offrire oltre ai campi per il gioco del calcio anche spazi per le attività di altre discipline sportive (pallavolo, arti marziali, aerobica, ecc....) con un'offerta più ampia e completa nel bacino di utenza di riferimento.

Considerato che la contrazione della domanda dipende da fattori esogeni quali, ad esempio, i fattori economici e meteorologici, la lunga durata della concessione e la mancanza di un canone in capo al Concessionario da versare all'Ente dovrebbero permettere, in ogni caso, di recuperare eventuali annualità sfavorevoli.

Il 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, è mitigato dal fatto che non vi sono nell'ambito territoriale di riferimento, ossia il centro storico di Cortona, altri impianti analoghi.

Tali rischi sono comunque trasferiti in capo al concessionario.

Il rischio di disponibilità è il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite sia per volume che per standard di qualità previsti. Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura e di conseguenza dei servizi da erogare.

Nella gestione del servizio oggetto della concessione tale rischio è declinabile in:

a) Rischio di manutenzione straordinaria non preventivata e rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione o di indisponibilità dei servizi da erogare.

Tali tipologie sono connesse alla corretta gestione e manutenzione dello stabile presso il quale vengono svolte le attività.

L'onere della manutenzione ordinaria dell'impianto termico centralizzato per l'intero stabile, quello della manutenzione ordinaria degli estintori ed idranti, della struttura in generale e del giardino oltre che della pulizia delle aree interne ed esterne di pertinenza è contrattualmente allocata in capo al concessionario. Sussiste una bassa probabilità di rischio dovuto alla necessità di nuove ed impreviste manutenzioni oltre che alla possibilità che siano danneggiati impianti ed attrezzature. È contrattualmente posto in capo al concessionario l'obbligo di stipula di una polizza che copra eventuali danni agli stabili, agli impianti e alle attrezzature che dovessero verificarsi a causa delle attività poste in essere dal personale impiegato dal Concessionario e dai terzi usufruttari dell'impianto.

Il rischio di manutenzioni straordinarie impreviste è in capo alla Provincia di Arezzo. Si ritiene di livello medio la probabilità di accadimento di tale evenienza poiché lo stabile e gli impianti sono stati correttamente mantenuti.

Altri rischi che possono emergere sono

- a) Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi
- b) Rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti
- c) Rischio normativo politico regolamentare
- d) Rischio finanziario
- e) Rischio di valore residuale

Rischio di aumento dei fattori produttivi. È il rischio relativo all'aumento soprattutto dei costi dell'energia elettrica e del riscaldamento. A parte è stato considerato il rischio per accadimenti straordinari e che viene espressamente preso in considerazione fra le cause di forza maggiore che determinano un meccanismo di revisione.

Rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti. Il contratto prevede che sia il concessionario ad incassare direttamente le rette relative ai servizi erogati. Risulta quindi opportuno misurare e quantificare il rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti. Nel caso di specie, tuttavia, il pagamento del servizio può essere anticipato rispetto al periodo di riferimento. Si ritiene dunque che il rischio di verificarsi di questa eventualità sia minimo e l'impatto economico ridotto.

Rischio di modifiche normativo-politico regolamentare. Vi rientrano i rischi di modifiche legislative regolamentari non prevedibili contrattualmente che determinano un aumento dei costi di gestione per aumenti degli incombenti a carico del gestore.

Rischio finanziario, che si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a

copertura dei costi e nei tempi prestabiliti, 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. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto la concessione della gestione di impianti sportivi, essendo prevista la realizzazione di opere limitate e solo previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, visto l'obbligo di applicare le tariffe proposte in sede di gara e suscettibili di variazione ad opera dell'Amministrazione Comunale, visto l'obbligo di prestare e mantenere idonea garanzia per tutta la durata della concessione, si reputa il rischio finanziario basso

Rischio di valore residuale ossia il rischio di restituzione, alla fine del rapporto contrattuale, dei locali e delle aree affidate in condizioni deteriori rispetto all'inizio dell'affidamento. Considerata la durata della concessione, visti gli obblighi specifici di manutenzione, di restituzione dei locali ed aree affidati in buono stato e di costituzione e mantenimento di idonea garanzia e copertura assicurativa posti in capo al concessionario, visti i poteri di verifica e controllo attribuiti al concedente, si giudica il rischio di valore residuale molto basso

2. LA MATRICE DEI RISCHI

| Area di rischio | Tipo di rischio | Probabilità del verificarsi del rischio (nulla, minima, bassa, media) | Strumenti per la mitigazione del rischio | Soggetti su cui ricade il rischio |
|----------------------------|--|---|--|-----------------------------------|
| Rischio domanda | Rischio di contrazione della domanda di mercato | Minima | Il rischio non è mitigabile | Concessionario |
| | Rischio di contrazione domanda specifica | Minima | Il rischio non è mitigabile | Concessionario |
| Rischio insolvenza | Rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti | Minima | Il rischio non è mitigabile | Concessionario |
| Rischio finanziario | Rischio del mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti, o in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento | Basso | Il rischio non è mitigabile | Concessionario |

| | | | | |
|---------------------------------|---|--------|--|--------------------------------------|
| Rischio di disponibilità | Rischio di manutenzione straordinaria | Bassa | Verifica dell'avvenuta manutenzione ordinaria in capo concessionario. Analisi puntuale dello stato degli impianti e della struttura | Provincia di Arezzo |
| | Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o di erogare i servizi | Bassa | Analisi puntuale dello stato degli impianti e della struttura e dell'avvenuta manutenzione degli impianti fatto salvo i casi di forza maggiore che potranno essere, per regolamento, allocati sugli utenti (chiusura neve ecc) | Concessionario |
| Rischio operativi vari | Rischio di errata valutazione di tempi e costi compreso l'incremento del personale e altri costi produttivi | Media | Il rischio non è mitigabile, tranne il caso che dipenda da eventi di forza maggiore indicati nel contratto. In tale evenienza si potrà procedere procederà alla revisione con il meccanismo ivi previsto | Concessionario / Provincia di Arezzo |
| | Rischio insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi | Minima | Pagamento anticipato del servizio | Concessionario |
| | Rischio risarcimento | Bassa | Stipula come da contratto di idonee | Concessionario |

| | | | | |
|--|---|-------|---|---------------------------|
| | danni cagionati a terzi | | polizze assicurative | |
| | Rischio inadempimento contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori | Basso | Accurata scelta dei fornitori | Concessionario |
| | Rischio normativo politico e regolamentare | Basso | Normalmente a carico del concessionario, se rientrante nella forza maggiore che permette la revisione del contratto viene sostenuto dalla Provincia | Concessionario /Provincia |
| | Rischio di valore residuale | Basso | Rischio mitigato dall'obbligo per il concessionario di stipulare idonee coperture assicurative | Provincia |