

MATRICE DEI RISCHI RELATIVI ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DELLA PALESTRA DI VIA MECENATE E ANNESSO COMPLESSO SPORTIVO.

CPV 92610000-0 “Servizi di gestione di impianti sportivi”.

La Provincia di Arezzo intende concedere, mediante procedura ad evidenza pubblica, la gestione della palestra di Via Mecenate e dell’annesso complesso sportivo, ad Arezzo, 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.

Accanto al servizio di gestione e manutenzione al concessionario è richiesto di procedere alla riqualificazione dei due campi esterni, grazie alla esecuzione di un progetto che tenga conto delle linee guida riportate nello studio di fattibilità tecnico-economico preliminare redatto dall’Amministrazione provinciale e allegato al bando di gara.

Il concessionario, pertanto, dovrà farsi carico di un investimento, partendo da una base minima di €. 100.000,00, finalizzato alla realizzazione delle opere di riqualificazione nell’arco del primo biennio di gestione. Il progetto dovrà rispondere ai bisogni e agli obiettivi stabiliti dall’Amministrazione provinciale, fermo restando che la mancata presentazione dello stesso costituisce requisito di esclusione dalla gara.

L’Amministrazione concedente ha predisposto, quindi, il piano economico finanziario preliminare, lo studio di fattibilità tecnico-economico per le opere di riqualificazione 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 di costruzione è l’insieme di rischi legati al ritardo nei tempi di consegna, al mancato rispetto degli standard di progetto, all’aumento dei costi, ad inconvenienti di tipo tecnico nell’opera e al mancato completamento dell’opera. In tale macrocategoria generale è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

- **rischio amministrativo**, è 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 nella realizzazione. Data la tipologia delle opere di riqualificazione da

realizzarsi, il rischio amministrativo può ritenersi basso;

- **rischio ambientale o archeologico**, ossia rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nella realizzazione dell'opera e incremento di costi per il risanamento ambientale o la tutela archeologica. Data la tipologia delle opere previste in gara, il rischio ambientale o archeologico – non essendo previste vere e proprie opere che comportino interventi di scavo – deve ritenersi molto basso;

- **rischio di progettazione**, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera. Data la tipologia delle opere in esame, il rischio di progettazione può ritenersi minimo;

- **rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto**, è collegato al mancato rispetto degli standard di progetto. Data la tipologia delle opere da realizzare, essendo potenzialmente previsti interventi di riqualificazione nella parte esterna del complesso sportivo, tale rischio può ritenersi basso;

- **rischio di aumento del costo** dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto. Data la tipologia delle opere in esame tale rischio può ritenersi medio;

- **rischio di errata valutazione** dei costi e tempi di costruzione, anche conseguenti alle varianti richieste dal concedente. Anche in questo caso, sempre in considerazione delle opere che dovranno essere realizzate, il rischio può ritenersi medio

- **rischio di inadempimenti contrattuali** di fornitori e subappaltatori. Rischio da ritenersi basso;

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.

L'impianto sportivo è ubicato in prossimità del centro della città, a 900 metri di distanza dalla stazione centrale, in posizione adiacente al parcheggio multipiano Atam Eden-Mecenate. La struttura, inoltre, risulta facilmente raggiungibile a piedi dall'utenza cittadina che risiede nei quartieri della zona Saione, Giotto, abitato di Santa Maria delle Grazie e quartiere zona Esselunga ed è inserita in un contesto urbano di pregio, caratterizzato da ampie zone verdi (Parco Pertini a 350 mt di distanza, Parco Arno 1 km, area sportiva centro nuoto, stadio e campo di atletica 1,3 km); servita sia dalla pista ciclabile che dai principali mezzi di trasporto urbani ed extraurbani.

Tutte queste caratteristiche rendono il PalaMecenate un centro di attrazione e aggregazione per la cittadinanza e per i residenti delle zone limitrofe con grandi potenzialità in termini di affluenza ed utilizzo anche per le attività extrascolastiche.

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.

Si segnala poi che anche in ragione della durata della concessione tanto il rischio di calo della domanda di mercato quanto quello di contrazione della domanda specifica risultano sostanzialmente molto bassi e 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, pur essendo periodicamente e correttamente manutenzionati, possono necessitare, in ragione della loro dimensione e della loro complessità, di interventi specifici non facilmente programmabili.

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 del 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 Provinciale, 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 di costruzione	Rischio amministrativo	Minima	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
	Rischio ambientale o archeologico	Minima	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
	Rischio di progettazione	Minima	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
	Rischio di esecuzione difforme delle opere	Minima	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
	Rischio di aumento del costo	Media	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
	Rischio di inadempimenti contrattuali	Minima	Il rischio non è mitigabile	Concessionario
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 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	Media	Il rischio non è mitigabile	Concessionario

Rischio di disponibilità	Rischio di manutenzione straordinaria	Media	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	Media	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	Minima	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 danni cagionati a terzi	Media	Stipula come da contratto di idonee polizze assicurative	Concessionario
	Rischio inadempimento contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori	Bassa	Accurata scelta dei fornitori	Concessionario

	Rischio normativo politico e regolamentare	Bassa	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	Bassa	Rischio mitigato dall'obbligo per il concessionario di stipulare idonee coperture assicurative	Provincia