



## MATRICE DEI RISCHI

*AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE, FINANZIAMENTO, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO COMPRENDENTE 5 (CINQUE) CAMPI DA PADEL COPERTI DA REALIZZARSI PRESSO IL TERRITORIO DI SCANDIANO*

## **Premesse**

La Matrice dei Rischi – come meglio evidenziato nella tavola sinottica di seguito riportata – identifica con puntualità le principali categorie di rischio oggetto di analisi della concessione in oggetto, in stretta specularità con al bozza di Convenzione di cui sono richiamati i specifici articoli che disciplinano la fattispecie di rischio anche sotto il profilo del relativo impatto e dello strumento di mitigazione.

All'interno di ciascuna classe di rischio vengono articolate differenti fattispecie definendone i contenuti ed individuandone l'allocazione tra soggetto pubblico e soggetto privato. La corretta allocazione degli stessi è fondamentale ai fini dell'analisi comparativa di convenienza (Value for money – VFM) da cui emerge come l'ipotesi della concessione sia preferibile rispetto all'appalto tradizionale cui diversamente il Comune dovrebbe ricorrere sia per l'esecuzione lavori che per i servizi della struttura con effetti maggiormente onerosi in termini di tempi, costi e rischi.

La concessione comporta invece l'affidamento della progettazione, dell'esecuzione dei lavori e della gestione dell'impianto ad un unico soggetto munito di tutte le necessarie competenze con traslazione sul concessionario del rischio operativo, ossia di disponibilità, di progettazione e costruzione.

L'analisi dei rischi consente di cogliere ed identificare gli elementi tecnici e gestionali in grado di incidere sul profilo economico e finanziario dell'operazione, sulla base di una corretta allocazione degli stessi in capo al soggetto pubblico o al soggetto privato. Tale approccio (VFM) consente di valutare preliminarmente le potenzialità della proposta di generare valore in capo alla P.A. rispetto alla situazione di partenza o rispetto alla situazione di partenza o rispetto ad una proposta alternativa (quale ad es. l'appalto).

## **Strumenti di analisi e allocazione dei rischi**

Una corretta matrice dei rischi 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:

- **la tipologia del rischio**, ovvero l'individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero costituire un rischio nella fase di gestione del servizio;
- **risk assessment**, ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e dei costi che ne possono derivare;
- **risk management**, individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento;
- **allocazione del rischio** in capo al soggetto pubblico e/o privato;
- **corrispondenza tra rischio e riferimento nel Capitolato** speciale di gara, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo che disciplina lo stesso;

\*\*\*\*\*

Ai fini di una completa comprensione della MdR, si elenca una descrizione della tipologia di rischio e del grado di rischio commisurato alla concessione che possa essere orientativa per la sua interpretazione e applicazione.

### **1. rischio non applicabile**

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

### **2. rischio molto basso**

- 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;

### **3. 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;

### **4. rischio medio**

- 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;

## 5. rischio alto

- 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;

## 6. rischio molto alto

- 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.

## TIPOLOGIE DI RISCHIO

### 1. IL RISCHIO DI DOMANDA

Il Rischio di domanda è il rischio legato ai diversi volumi di domanda che il Gestore del servizio

(di seguito, "il Gestore") deve soddisfare, ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza. In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

- **rischio di contrazione della domanda di mercato**, ossia la 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 quali, ad esempio, i fattori meteorologici, la pandemia ecc. La durata della concessione dovrebbe permettere in ogni caso di recuperare eventuali annualità sfavorevoli;

- **rischio di contrazione della domanda specifica**, è collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che possa erodere parte della domanda. Questo rischio è da ritenersi basso, in considerazione degli impianti presenti in città.

### 2. 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. In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

- **rischio di manutenzione straordinaria**, non preventivata, dei beni mobili e delle apparecchiature.

Questo rischio si può manifestare nel caso in cui le apparecchiature/attrezzature utilizzate e gli altri beni mobili, messi a disposizione del Gestore da parte del Comune di Scandiano, necessitino di interventi di manutenzione straordinaria, richiedendo (se del caso) di essere sostituite in quanto non rispondenti alle caratteristiche prestazionali o, in generale, alle loro normali caratteristiche funzionali. Le garanzie del gestore e del fornitore di apparecchiature garantiscono ampiamente dal rischio di sostenere costi per una manutenzione straordinaria.

Si giudica tale rischio basso;

- **rischio di performance**, ossia il rischio che le strutture messe a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi.

Data la tipologia della concessione in esame, il rischio di performance può ritenersi basso;

- **rischio di obsolescenza tecnica**, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica delle attrezzature, incidente sui costi di manutenzione. Il rischio di obsolescenza tecnica è scarsamente rilevante nella presente gestione. Il rischio si potrebbe manifestare nella difficoltà a trovare ricambi per le apparecchiature installate.

Si reputa pertanto tale rischio basso;

### 3. IL RISCHIO DI COSTRUZIONE

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 di commissionamento**, ossia la mancata approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare), necessaria per procedere alla realizzazione, con conseguenti ritardi nella realizzazione e l'insorgere di contenziosi. Data la tipologia della concessione in esame, avente ad oggetto la progettazione, finanziamento, costruzione e gestione di un impianto sportivo comprendente 5 (cinque) campi da padel coperti, il cui interesse alla realizzazione è preminente per l'ente concedente, si giudica questo rischio come non applicabile;

- **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 della concessione in esame, l'interesse per l'ente concedente alla sua realizzazione, la natura delle opere da realizzare è tale che il rischio di un ritardo nell'ottenimento di eventuali permessi è quasi inesistente, in quanto il soggetto maggiormente interessato al rilascio dei permessi è lo stesso Comune Committente. Pertanto, il rischio amministrativo può ritenersi basso;
- **rischio di esproprio**, connesso a ritardi da espropri o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/o stima. Il servizio di gestione dell'impianto deve essere erogato nell'ambito di aree e immobili comunali e non sono previste situazioni di esproprio che possono far variare i valori economici di gara o le modalità di gestione del servizio. Per tanto si giudica questo rischio come non applicabile;
- **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 della gara in esame, il rischio ambientale o archeologico – proprio alla realizzazione di un'opera che comporti 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 della gara in esame, il rischio di progettazione può ritenersi medio;
- **rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto**, è collegato al mancato rispetto degli standard di progetto. Data la tipologia della concessione in esame, essendo potenzialmente previsti interventi di edilizia straordinaria e ordinaria, 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 della concessione in esame ed essendo potenzialmente previsti interventi di edilizia straordinaria e ordinaria, tale rischio può ritenersi medio;
- **rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione, anche conseguenti alle varianti richieste dal concedente**. Data la tipologia della concessione in esame, ed essendo potenzialmente previsti interventi di edilizia straordinaria e ordinaria, tale rischio può ritenersi medio;
- **rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori**. Data la tipologia della concessione in esame ed essendo potenzialmente previsti interventi di edilizia straordinaria e ordinaria, tale rischio può ritenersi basso;

#### 4. ALTRI RISCHI

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità – che rappresentano il cd. Rischio Operativo - 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 determinino un ritardo nell'esecuzione dell'opera, 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 che il rischio è basso posto che la Convenzione prevede che la Gestione rispetti la normativa tempo per tempo vigente, nonché regola le modalità e strumenti di riequilibrio per sopravvenuti fatti non imputabili al concessionario, tra i quali annoverabili i mutamenti normativi (aggiornamento del PEF o Atto Aggiuntivo).
- **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'opera. I soggetti partecipanti alla gara, oltre a possedere i requisiti tecnico economici stabiliti dal Disciplinare di gara, dovranno produrre un piano economico-finanziario a dimostrazione della sostenibilità dell'operazione, con particolare riguardo alla disponibilità del necessario finanziamento o alla capacità di autofinanziamento. Per i motivi su esposti si reputa il rischio finanziario medio;
- **rischio delle relazioni industriali**, legato alle relazioni con altri soggetti che influenzino negativamente costi e tempi dell'erogazione del servizio. Tali rischi possono essere considerati estremamente contenuti, in quanto i soggetti partecipanti alla gara devono possedere requisiti di idoneità e di capacità economico-finanziaria nonché tecnica e professionale, adeguati all'impianto concessorio e comunque dovranno adottare un modello gestionale ed organizzativo che assicuri la continuità del servizio di gestione dell'impianto sportivo, anche producendo un piano economico-finanziario a dimostrazione della sostenibilità dell'operazione durante tutta la vita della concessione. Per i motivi su esposti si reputa il rischio delle relazioni industriali basso;

- **rischio di valore residuale**, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di attrezzature e beni di valore inferiore alle attese. Questo rischio, pur possibile, vista la durata della concessione e la natura tecnologica delle attrezzature, è comunque basso. Si consideri inoltre che, al termine della concessione, le attrezzature e i beni devono essere restituite al Comune in buono stato, pur considerando il naturale deperimento (e la conseguente normale vetustà) dei medesimi. Per questo motivo si giudica il rischio basso.

- **rischio di inflazione**, ossia il rischio di aumento dell'inflazione oltre ai livelli previsti e che comporta una riduzione dei ricavi. Pertanto, si giudica tale rischio basso;

- **rischio di fallimento del gestore**, questo rischio si giudica remoto, in ogni caso rimediabile attraverso la sostituzione del concessionario come disciplinato in Convenzione. Quindi detto rischio è molto basso.

Comune di Scandiano (RE)						
CONCESSIONE DI UN'AREA SPORTIVA DEL COMUNE DI SCANDIANO UBICATO TRA VIALE DELLA REPUBBLICA E VIA TOGLIATTI PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI 5 CAMPI PER IL GIOCO DEL PADEL E DEI RELATIVI SPOGLIATOI, TRIBUNA, SERVIZI E CLUB HOUSE						
MATRICE DEI RISCHI						
Tipo di rischio	Possibilità del verificarsi del rischio	Possibilità di mitigazione del rischio se trasferito al privato	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato	Art. contratto che identifica il rischio
Rischio di domanda						
<b>Rischio di contrazione della domanda di mercato</b>	<b>Media</b> Il servizio oggetto di concessione è un servizio sottoposto a rischio operativo a carico del privato sul lato della domanda fermo restando che la fonte principale dei ricavi che saranno percepiti dal concessionario è data da c.d. "ricavi istituzionali" e da c.d. "ricavi commerciali" (cfr. piano economico-finanziario), vale a dire dalla vendita	si	Analisi e monitoraggio Se possibile riduzione dei costi	no	si	<p><b>Art. 9:</b> prescrive l'obbligo di gestione dell'impianto in capo al concessionario oltre ad un'altra serie di obblighi attinenti agli investimenti da sostenere per la gestione (utenze, manutenzioni ecc.)</p> <p><b>la Sezione 4 – fase di gestione (art. 20, 21):</b> disciplina le modalità di gestione del servizio richiamando e, quindi, prescrive tutte le attività gestionali, ed i relativi standard, alle quali il concessionario è obbligato (a prescindere dal fatto che, effettivamente, i ricavi siano sufficienti a coprire gli investimenti necessari per tali attività).</p> <p><b>Art. 22:</b> fissa le tariffe</p> <p><b>Art. 23:</b> stabilisce che "il corrispettivo spettante al Concessionario... è rappresentato dal diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'opera, quindi, di incassare ogni provento derivante dalla gestione dei medesimi servizi"</p> <p><b>Art. 24:</b> stabilisce le penali inerenti la gestione</p> <p><b>Art.25:</b> prevede e disciplina l'obbligo del concessionario di fornire garanzie fideiussorie inerenti il pagamento delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei</p>

	all'utenza delle prestazioni erogate nell'ambito dell'espletamento del servizio (corsi di scuola padel ecc. per le varie categorie di utenti, attività agonistica, affitto di spazi sportivi, ecc.).					servizi affidati in concessione ed, in generale, alla puntuale e completa esecuzione degli obblighi relativi alla medesima gestione
<b>rischio di contrazione della domanda specifica</b>	<b>Basso</b> Rischio di una contrazione della domanda del servizio (non derivante da una riduzione generalizzata del mercato) collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che erode parte della domanda	si	Se possibile nuova strategia di marketing e commerciale Analisi e monitoraggio	no	si	<u><b>Si vedano gli artt. precedenti</b></u>
<b>Rischio di disponibilità</b>						
<b>Rischio di Manutenzione straordinaria non</b>	<b>Basso</b>	no	Implementare i costi manutentivi	si	si	<b>Art. 2</b> definisce esplicitamente la manutenzione come parte dell'oggetto della convenzione <b>Art. 4:</b> prevede che il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare al Comune le strutture in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento

<b>Preventivata conseguente ad Errori</b>						<p>d'uso, come sopra descritto</p> <p><b>Art. 9:</b> pone a carico del Concessionario per l'intera durata della concessione, tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, nessuno escluso, compresa la sostituzione del manto e di qualsiasi parte strutturale, manufatti od attrezzature qualora risultino deteriorate e creino pregiudizio allo svolgimento dell'attività sportiva oltre a tutte le spese relative: agli allacci, alla eventuale realizzazione degli scarichi delle acque, all'ottenimento dei permessi e altre autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto e per la relativa gestione</p> <p><b>Art. 20:</b> prevede che Il Concessionario si impegna a svolgere la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera con le modalità e i tempi previsti nel Piano di Manutenzione, in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della Concessione</p> <p><b>Art. 24:</b> prevede penali per inadempienze relative agli obblighi di manutenzione,</p>
<b>Rischio di Performance</b>	<b>Basso</b>	no	Migliorare i servizi e l'ambiente Management	no	si	<p><b>Art. 3</b> identifica la controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio oggetto di affidamento in Concessione, fatto salvo il canone di disponibilità spettante al medesimo Concessionario, come di seguito previsto.</p> <p><b>Art. 23:</b> identifica, quale corrispettivo del concessionario, il diritto di sfruttare economicamente il servizio affidato in concessione cosicché tale corrispettivo è strettamente legato al risultato delle attività del concessionario stesso</p> <p><b>Art. 24:</b> stabilisce le penali inerenti la gestione dell'impianto</p>
<b>Rischio di Obsolescenza Tecnica</b>	<b>Basso</b>	no	Monitoraggio su investimenti Manutenzione impianti comuni	<del>No</del> si	Si no	<p><b>Art. 5:</b> definisce i principi della attività che dovrà essere improntata a criteri di efficienza ed economicità nonché dovrà essere tesa alla realizzazione delle finalità istituzionali di educazione sportiva e di sviluppo della socialità.</p> <p>La serie di articoli relativi agli obblighi di manutenzione sopra elencati (2,9,20,24) obbliga il concessionario ad attivarsi per contrastare l'obsolescenza</p> <p><b>Art. 4:</b> prevede che il Concessionario ha l'obbligo di</p>

						riconsegnare al Comune le strutture in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso, come sopra descritto
<b>Rischio di costruzione</b>						
<b>Rischio espropri</b>	<b>Assente</b>					
<b>Rischio ambientale/o archeologico</b>	<b>Ordinario</b>	no		no	si	<p><b>Art. 9:</b> Il Concessionario dichiara e garantisce:</p> <p>a) aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi in quanto noti o conoscibili alla data di sottoscrizione del Contratto in ragione delle predette attività, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;</p> <p>b) aver valutato e condiviso il Progetto approvato dal Concedente, e i relativi allegati, e ritenerlo coerente rispetto agli obblighi di progettazione, esecuzione e gestione previsti dal Contratto. Il Concessionario pertanto non può in ogni caso eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, i vizi della progettazione, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso.</p>
<b>Rischio di progettazione</b>	<b>ordinario</b>	si		no	si	<p><b>Art. 9:</b> Il Concessionario dichiara e garantisce:</p> <p>a) aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi in quanto noti o conoscibili alla data di sottoscrizione del Contratto in</p>



						<p>ragione delle predette attività, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;</p> <p>b) aver valutato e condiviso il Progetto approvato dal Concedente, e i relativi allegati, e ritenerlo coerente rispetto agli obblighi di progettazione, esecuzione e gestione previsti dal Contratto. Il Concessionario pertanto non può in ogni caso eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, i vizi della progettazione, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso.</p> <p><b><u>Sezione 3 – Fase di progettazione e costruzione</u></b></p> <p><b><u>prevede</u></b> prevede e disciplina gli obblighi del concessionario di redigere la progettazione dei lavori compresi quelli accessori. In via generale, la convenzione non prevede tutele a favore del concessionario nell'ipotesi in cui si dovessero riscontrare carenze progettuali</p> <p><b><u>Art.19:</u></b> Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di Progettazione e di Costruzione. I giorni di ritardo in fase di Progettazione e di Costruzione riducono conseguentemente la durata della gestione dell'Opera a cui si riferisce il ritardo.</p> <p><b><u>Art. 26:</u></b> prevede l'accensione di una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del Progetto Esecutivo e del Progetto Definitivo che abbiano determinato nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.</p>
<b>Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto</b>	<b>ordinario</b>	si		no	si	<p><b><u>Art. 12:</u></b> I Lavori dovranno essere eseguiti dal Concessionario a perfetta regola d'arte in conformità a quanto previsto nel Capitolato dei Lavori e nella presente Convenzione, con la massima diligenza e nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui constano i Documenti di Progettazione approvati dal Concedente,</p>

						<p>nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile, ivi incluse le norme in materia di sicurezza, salute e igiene sui luoghi di lavoro, e di ogni disposizione, condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria alla realizzazione dell'Intervento.</p> <p><b>Art.19:</b> Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di Progettazione e di Costruzione. I giorni di ritardo in fase di Progettazione e di Costruzione riducono conseguentemente la durata della gestione dell'Opera a cui si riferisce il ritardo.</p> <p><b>Art 25</b> prevede e disciplina l'obbligo del concessionario di fornire garanzie come previsto dall'articolo 106 del codice dei contratti pubblici.</p>
<b>Rischio di aumento dei prezzi o di indisponibilità dei fattori produttivi</b>	<b>ordinario</b>	no		no	si	<p><b>Art 3</b> In ogni caso, il Concessionario stesso assume il rischio operativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. zz), del Codice, atteso che, in condizioni operative normali (insussistenza di eventi straordinari e non prevedibili), non gli è garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori e/o dei servizi oggetto della Concessione, come specificato nella presente Convenzione ed illustrato nella Matrice dei Rischi ad essa riferita.</p> <p><b>Art 18</b> La sospensione totale o parziale dei lavori può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, impreviste e imprevedibili, idonee ad impedire temporaneamente l'esecuzione a regola d'arte dei Lavori, per il tempo strettamente necessario alla cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione dei Lavori. L'esecuzione dei Lavori può essere sospesa:</p> <p>a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile prosecuzione dei Lavori a regola d'arte</p> <p>(i) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;</p> <p>ii) impossibilità di accedere a materie prime e/o servizi necessari ad adempiere alle obbligazioni contrattuali per</p>

						cause non imputabili al Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto.
<b>Rischio di errata valutazione di tempi e costi</b>	<b>ordinario</b>	si		no	si	<p><b>Art. 9:</b> Il Concessionario dichiara e garantisce:</p> <p>a) aver posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi in quanto noti o conoscibili alla data di sottoscrizione del Contratto in ragione delle predette attività, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;</p> <p>b) aver valutato e condiviso il Progetto approvato dal Concedente, e i relativi allegati, e ritenerlo coerente rispetto agli obblighi di progettazione, esecuzione e gestione previsti dal Contratto. Il Concessionario pertanto non può in ogni caso eccepire durante la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione, i vizi della progettazione, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso.</p> <p><b>Art. 12:</b> Il Concessionario si impegna a realizzare i Lavori entro e non oltre i termini previsti nel Cronoprogramma, ferme restando le migliori tempistiche offerte dal Concessionario in sede di gara, dando inizio ai lavori entro 15 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, previa redazione di apposito verbale di consegna degli stessi, redatto dal Direttore Lavori.</p> <p>La costruzione degli immobili sull'area concessa sarà a totale cura e spese del Concessionario.</p> <p><b>Art.19:</b> Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di Progettazione e di Costruzione. I giorni di ritardo in fase di Progettazione e di Costruzione riducono conseguentemente la durata</p>

							della gestione dell'Opera a cui si riferisce il ritardo.
Rischio di inadempimenti contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori		ordinario	si		no	si	<p><b>Art. 9:</b> In ogni caso, il Concessionario, e/o suoi aventi causa, si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, con l'esecuzione dei lavori e con la gestione dell'impianto sportivo.</p> <p>Il Comune è comunque indenne da responsabilità conseguenti ai rapporti del Concessionario e/o suoi aventi causa con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.</p> <p><b>Art. 12</b> I Lavori possono essere subappaltati nei limiti quantitativi indicati in sede di Offerta e ai sensi del Codice dei contratti. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività affidate in subappalto, la copia autentica del Contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso, da parte del subappaltatore, dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali, dichiarati in sede di Offerta. Il Concessionario resta in ogni caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto.</p>
Altri rischi							
Rischio normativo - politico	Modifiche normative/regolamentari che impongano	Basso	si	Immediata segnalazione al RUP. Coordinamento tra le parti. Revisione PEF e Concessione.	Si	no	<p><b>Art. 16</b> – definisce che il Contratto può essere modificato attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'art. 189 del Codice dei contratti pubblici.</p> <p><b>Art 17</b> -definisce che al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario</p>

regolamentare	o modifiche alla struttura						dell'operazione, concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto.
	Modifiche normative/regolamentari che impongono modifiche alla struttura organizzativa del concessionario	Basso	si	Revisione PEF e Concessione.	si	si	Tutta la convenzione è strutturata in modo da prevedere che la struttura organizzativa del Concessionario attenga alla propria sfera "privata",
Rischio finanziario		Medio	no	Aumento del capitale proprio Maggior credito dal mercato	no	si	Tutta la Convenzione è strutturata nel prevedere che l'onere di finanziare i lavori accessori affidati in concessione è integralmente posto a carico del concessionario
Rischio di valore residuale		Basso	no	Adeguati monitoraggi sulla manutenzione	no	si	<b>Art. 4:</b> prevede che il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare al Comune le strutture in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso, come sopra descritto
rischio di inflazione		Basso	no	Revisione del PEF e della Convenzione	si	no	

<b>rischio di fallimento del gestore</b>	<b>Molto basso</b>	No	Sostituzione del gestore	si	no	
--	--------------------	----	--------------------------	----	----	--

***Considerazioni conclusive***

Prendendo in considerazione i principali rischi legati all'oggetto della concessione, è evidente come la tipologia di procedura prescelta comporti un trasferimento al privato dei costi e delle necessità di coperture riferibili a:

- Opere strutturali, migliorie, acquisto beni strumentali ed accessori funzionali alle attività altrimenti a carico della PA;
- Interventi organizzativi gestionali e commerciali e, reperimento di competenze e professionalità esterne che altrimenti resterebbero a carico della PA;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria della complessiva struttura sportiva realizzata che altrimenti resterebbero a carico della PA

Considerato ciò, si ritiene rilevante il beneficio per il Comune dall'attivazione della presente concessione, con risparmio di costi in termini di organizzazione, di strutture e personale interno a presidio della struttura oggetto della presente concessione.