



MATRICE DEI RISCHI

AFFIDAMENTO IN AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA DELL'ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALI ED AREE UBICATI ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO SPORTIVO PALASPORT "PALAPRATIZZOLI" DI FIDENZA

PREMESSA

Il presente documento illustra, descrive e valuta le tipologie di rischio sussistenti in merito all'affidamento, in affitto di ramo d'azienda, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in locali ed aree ubicati all'interno dell'impianto sportivo palasport "Palapratizzoli" di Fidenza.

Per la valutazione del rischio è stata utilizzata una scala numerica con valori compresi tra 0 e 5, in cui ad ogni valore corrisponde un grado di rischio:

0 = rischio inesistente: l'evento rischioso non è considerato suscettibile di verificarsi, in quanto non pertinente alla natura dell'attività oggetto di affidamento;

1 = rischio molto basso: la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è molto bassa e le clausole contrattuali previste per la gestione del rischio sono abbastanza forti da rendere il verificarsi del rischio un'ipotesi remota;

2 = rischio basso: la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa, ma risulta comunque possibile, e le clausole contrattuali previste per la gestione del rischio sono molto forti;

3 = rischio medio: la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è media e le clausole contrattuali sono forti, tuttavia sussiste la possibilità che si verifichino comunque ritardi nell'esecuzione dell'attività e costi aggiuntivi limitati;

4 = rischio alto: la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è alta e le clausole contrattuali previste per la gestione del rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nell'esecuzione dell'attività e costi aggiuntivi rilevanti;

5 = rischio molto alto: la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è molto alta e le clausole contrattuali previste per la gestione del rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nell'esecuzione dell'attività e costi aggiuntivi rilevanti.

TIPOLOGIE DI RISCHIO

Nel presente affidamento sono state considerate le seguenti tipologie di rischio:

1) RISCHIO DI COSTRUZIONE (ex art. 3, comma 1, lett. aaa), D.lgs. 50/2016):

Si tratta del rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera.

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

- rischio di commissionamento, ossia che l'opera non riceva l'approvazione necessaria per procedere alla realizzazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (intesa quale insieme dei portatori d'interessi nei

confronti dell'opera da realizzare), con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, il rischio di commissionamento deve ritenersi inesistente, con 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, ecc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, con conseguenti ritardi nella realizzazione. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, il rischio amministrativo deve ritenersi inesistente, con attribuzione di un punteggio pari a 0;

- rischio per espropri, connesso a ritardi da espropri o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/o stima. L'attività di somministrazione deve essere svolta all'interno di locali ed aree appartenenti al patrimonio comunale e non sono previste situazioni di esproprio che possono far variare i valori economici di gara o le modalità di gestione dell'attività. Pertanto il rischio per espropri deve ritenersi inesistente, con attribuzione di un punteggio pari a 0;

- rischio ambientale o archeologico, ossia il rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e il 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 dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno di un impianto sportivo comunale, non essendo prevista la realizzazione di opere che comportino interventi di scavo, il rischio ambientale o archeologico deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 0;

- 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 dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, il rischio di progettazione deve ritenersi inesistente, con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 0;

- rischio di esecuzione dell'opera in difformità dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progettazione. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, tale 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 dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, tale 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 dall'affittante. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, tale rischio deve ritenersi inesistente con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 0;

- rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con oneri di manutenzione soltanto ordinaria, non essendo prevista la realizzazione di opere, tale rischio deve ritenersi inesistente con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 0.

2) RISCHIO DI DISPONIBILITÀ (ex art. 3, comma 1, lett. bbb), D.lgs. 50/2016):

Si tratta del rischio legato alla capacità, da parte dell'affittuario, 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 se le apparecchiature/attrezzature utilizzate e gli altri beni mobili, messi a disposizione dell'affittuario da parte dell'affittante, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, richiedendo (se del caso) di essere sostituiti in quanto non rispondono più alle caratteristiche prestazionali o, in generale, alle loro normali caratteristiche funzionali. Dato che nell'affidamento in esame gli oneri di manutenzione straordinaria sono a carico dell'affittante e del Comune di Fidenza, si giudica tale rischio inesistente con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 0;

- 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 dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, da eseguirsi in locali ed aree a norma e conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie, visti gli obblighi di manutenzione ordinaria posti in capo all'affittuario, considerato che all'affittante sono attribuiti i necessari poteri di controllo e verifica sull'operato dell'affittuario, il rischio di performance può ritenersi molto basso, con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 1;

- rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica delle attrezzature, incidente sui costi di manutenzione. Considerato che nell'affidamento in esame la dotazione e la manutenzione delle attrezzature per lo svolgimento dell'attività sono a carico dell'affittuario, il rischio di obsolescenza tecnica può ritenersi molto basso, con conseguente attribuzione di un punteggio pari a 1.

3) RISCHIO DI DOMANDA (ex art. 3, comma 1, lett. ccc), D.lgs. 50/2016):

Si tratta del rischio legato ai diversi volumi di domanda dell'attività che l'affittuario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa.

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 all'attività, che si riflette anche su quella dell'affittuario. Considerato che la contrazione della domanda dipende da fattori esogeni quali, ad esempio, i fattori meteorologici, la lunga dell'affitto ed il pagamento rateale del canone dovrebbero permettere, in ogni caso, di recuperare eventuali annualità sfavorevoli. Il rischio deve dunque ritenersi medio, con attribuzione di un punteggio pari a 3;

- 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. Considerato che l'attività è affidata in esclusiva per l'impianto sportivo in questione, tuttavia la lunga durata dell'affitto rende necessario tenere in conto anche la possibile costruzione di nuovi impianti ovvero l'apertura di nuovi esercizi limitrofi con caratteristiche simili. Il rischio deve dunque ritenersi medio, con attribuzione di un punteggio pari a 3.

4) ALTRI RISCHI

Oltre ai rischi di costruzione, di disponibilità e di domanda vanno presi in considerazione altri rischi, che possono presentarsi nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto, durante l'intera durata dell'affitto o nella fase successiva alla scadenza del contratto.

È possibile individuare i seguenti rischi specifici:

- rischio normativo, politico e regolamentare, ossia che modifiche normative non prevedibili contrattualmente, anche introdotte da atti cd. di soft law, determinino un aumento dei costi, per il conseguente adeguamento alle nuove disposizioni, o, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento. Nell'affidamento in questione si è tenuto conto delle disposizioni normative applicabili del settore, tuttavia la situazione normativa attuale in relazione alle misure per la gestione dell'epidemia da Covid19, già di per sé limitante per lo svolgimento dell'attività, è suscettibile di evoluzione nella direzione di maggiori oneri per l'affittuario. Posto che il contratto di affitto prevede che l'affittuario rispetti la normativa tempo per tempo vigente, non essendo possibile prevedere se e quando le attuali disposizioni per la gestione dell'epidemia da Covid19 saranno modificate o abrogate, il rischio deve ritenersi medio, con attribuzione di un punteggio pari a 3;

- 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 l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza che l'affittuario sia tenuto a realizzare opere o interventi straordinari, vista la previsione del pagamento rateale del canone di affitto, visto l'obbligo di prestare e mantenere idonea garanzia per tutta la durata dell'affitto, si reputa il rischio finanziario basso, con attribuzione di un punteggio pari a 2;

- rischio delle relazioni industriali, legato alle relazioni con altri soggetti che influenzino negativamente costi e tempi dello svolgimento dell'attività. Data la tipologia dell'affidamento in esame, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, visto che i soggetti partecipanti alla procedura di gara devono possedere adeguati requisiti di idoneità e di capacità tecnica ed economico-finanziaria, si reputa il rischio delle relazioni industriali basso, con attribuzione di un punteggio pari a 2;

- 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 lunga durata dell'affitto, 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 all'affittuario, visti i poteri di verifica e controllo attribuiti all'affittante, si giudica il rischio di valore residuale molto basso, con attribuzione di un punteggio pari a 1.

STRUMENTI PER L'ANALISI E ALLOCAZIONE DEI RISCHI

Al fine di effettuare la corretta valutazione dei rischi, si è elaborata la seguente matrice dei rischi, definendo se l'ottimale allocazione del rischio specifico è in capo al soggetto pubblico o privato o se non risulta più opportuno considerare forme di gestione condivisa.

Al fine della costruzione della matrice dei rischi, si devono considerare i seguenti aspetti generali:

- identificazione del rischio, ovvero individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero costituire un rischio nella fase di gestione dell'attività (colonna 1 della tabella);
- risk assessment, ovvero valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e dei costi che ne possono derivare. È definito anche il momento in cui l'evento negativo si potrebbe verificare per valutarne gli effetti (colonne 2 e 3 della tabella);
- risk management, ovvero individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento associato ad un rischio (colonne 4 e 5 della tabella);
- allocazione del rischio in capo al soggetto pubblico e/o privato (colonne 6 e 7 della tabella);
- corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso all'interno del Bando, dello Schema di contratto e/o altra documentazione di gara, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo o altra disposizione considerata (colonna 8 della tabella).

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio	Possibilità di mitigazione del rischio se trasferito al soggetto privato	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del soggetto pubblico	Rischio a carico del soggetto privato	Articolo o disposizione di gara che identifica il rischio
1. Rischio di costruzione							
Rischio di commissionamento	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio amministrativo	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio espropri	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio ambientale o archeologico	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di progettazione	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di aumento dei prezzi o di indisponibilità dei fattori produttivi	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di errata valutazione di tempi e costi	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di inadempimenti contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2. Rischio di disponibilità							
Rischio di manutenzione straordinaria	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rischio di performance	1	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.1, Art.5, Art.6, Art.9
Rischio di obsolescenza tecnica	1	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.1
3. Rischio di domanda							
Rischio di contrazione della domanda di mercato	3	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.1, Art.3, Art.4
Rischio di contrazione della domanda specifica	3	Sì	No	Schema di contratto	No	Sì	Art. 1, Art.3
4. Altri rischi							
Rischio normativo, politico e regolamentare	3	Sì	No	Schema di contratto	No	Sì	Art.5, Art.6, Art.7
Rischio finanziario	2	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.3, Art.10, Art.13, Art. 15
Rischio delle relazioni industriali	2	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.9, Art. 15
Rischio di valore residuale	1	Sì	Sì	Schema di contratto	No	Sì	Art.3, Art.5, Art.6, Art.9, Art.13, Art. 15 Art.19, Art.20