



Città di Gardone Val Trompia

RIQUALIFICAZIONE E  
RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL  
CENTRO SPORTIVO TENNIS DI  
VIA II GIUGNO

# Matrice dei rischi

<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rischi operativi .....</b>	<b>4</b>
a) Rischio di domanda. ....	4
1) Rischio di contrazione della domanda di mercato, .....	4
2) Rischio di contrazione della domanda specifica .....	4
b) Rischio di costruzione .....	4
Rischio di progettazione .....	5
1) Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto.....	5
2) Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto .....	5
3) Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione .....	5
4) Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori; .....	6
5) Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata.....	6
c) Rischio di disponibilità. ....	6
1) Rischio di manutenzione straordinaria.....	6
2) Rischio di performance .....	6
3) Rischio di indisponibilità dell'area .....	7
<b>2. Altri rischi .....</b>	<b>7</b>
d) Rischio di commissionamento.....	7
e) Rischio amministrativo .....	7
f) Rischio ambientale .....	7
g) Rischio normativo-politico-regolamentare .....	8
h) Rischio finanziario.....	8
i) Rischio delle relazioni industriali .....	8
j) Rischio di valore residuale.....	8
k) Rischio di obsolescenza tecnica.....	8

## Premessa

La presente Matrice dei rischi vuole rappresentare la probabilità che si verifichino eventi in grado di modificare quanto pianificato in sede previsionale dell'investimento in Project Financing denominato: "Riqualificazione e rifunzionalizzazione del centro sportivo tennis di via Il giugno", illustrando le analisi effettuate per identificare il soggetto che deve prevenire il loro verificarsi, quali azioni/comportamenti sono richiesti per mitigare le conseguenze negative, e quale soggetto deve sopportarne le conseguenze negative.

Per valutare la probabilità di verificarsi di un rischio verrà utilizzata una scala di valori da 1 a 5 con i seguenti significati:

Valori Probabilità	
<b>1</b>	<b>Rischio molto basso</b>
<b>2</b>	<b>Rischio basso</b>
<b>3</b>	<b>Rischio medio</b>
<b>4</b>	<b>Rischio alto</b>
<b>5</b>	<b>Rischio molto alto</b>

Il trasferimento del rischio viene indicato come segue:

<b>SI</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>	Il rischio è stato trasferito sul privato e sono state previste clausole contrattuali in grado di evitare maggiori costi per l'ente pubblico o ritardi nell'esecuzione dell'opera
<b>NO</b>	<b>Nessun trasferimento</b>	Non è possibile trasferire il rischio al privato.

Il trasferimento dei rischi verrà attuato attraverso il Disciplinare di Gara e il documento denominato: "schema di convenzione e caratteristiche del servizio e della gestione" (da ora in poi schema di convenzione)

## 1. Rischi operativi

Così come previsto dall'articolo 3 comma zz) del Codice dei contratti pubblici per rischio operativo si intende: "il rischio legato alla **gestione dei lavori sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico**. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dall'operatore economico non sia puramente nominale o trascurabile".

Il rischio operativo deriva da fattori al di fuori del controllo delle parti, indipendenti dalla capacità gestionale del concessionario e si sostanzia in:

- a) **rischio di domanda,**
- b) **rischio di costruzione**
- c) **rischio di disponibilità**

### a) **Rischio di domanda.**

Così come previsto dall'articolo 3 comma ccc) del Codice dei contratti per rischio di domanda si intende "il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa." Il rischio di domanda può non dipendere dalla capacità dell'operatore economico, ma può dipendere dalla congiuntura economica o dalla situazione di mercato. Si distinguono due tipi di rischio di domanda:

- 1) **Rischio di contrazione della domanda di mercato**, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato
- 2) **Rischio di contrazione della domanda specifica**, collegato alla possibilità che entrino sul mercato altri operatori più efficienti in grado di acquisire parte della domanda relativa al prodotto/servizio riducendo la quota di mercato prevista nel Piano Economico Finanziario.

Nell'ambito del contratto, il rischio di domanda rappresenta una variabile importante in grado di rendere difficile la sostenibilità economico-finanziaria del project financing. Non è previsto l'intervento dell'ente pubblico in caso di conseguenze negative relativamente ad una contrazione della domanda ed entrambi i rischi sono trasferiti totalmente al concessionario e disciplinati attraverso lo schema di convenzione all'articolo 6.2.

	Probabilità	Rischio trasferito al privato
<b>R01-Rischio di contrazione della domanda di mercato</b>	3	Si
<b>R02-Rischio di contrazione della domanda specifica</b>	3	Si

### b) **Rischio di costruzione**

Il rischio di costruzione viene definito dal Codice dei contratti pubblici all'articolo 3 comma aaa) come il 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.

Questo rischio può essere scomposto nei seguenti rischi:

- I. Rischio di **progettazione**
- II. Rischio di **esecuzione** dell'opera difforme dal progetto;
- III. Rischio di aumento del costo dei **fattori produttivi** o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto;

- IV. Rischio di **errata valutazione dei costi e tempi** di costruzione
- V. Rischio di **inadempimenti contrattuali** di fornitori e subappaltatori;
- VI. Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata

### ***Rischio di progettazione***

Rischio connesso alla possibilità che sopravvengano necessità di modifiche del progetto e che queste modifiche provochino un aumento dei costi o una dilatazione dei tempi di realizzazione. Poiché il Comune ha già predisposto il Progetto di Fattibilità Tecnica ed economica, al concessionario spetta l'onere di provvedere alla Progettazione esecutiva dell'intervento, salvo la presentazione di modifiche all'opera in sede di Gara. In ogni caso tutti i costi e i ritardi che derivassero dalla progettazione a carico del concessionario sono stati trasferiti in base a quanto previsto dagli articoli 2.1.A - 3.1 – 5.4 dello schema di convenzione. Il rischio di progettazione è comprensivo dei tempi necessari per adeguare il progetto alle indicazioni delle verifiche svolte ai sensi del codice dei contratti.

<b>R03-Rischio di Progettazione</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	SI

#### ***1) Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto***

Rischio relativo al mancato rispetto del progetto. Il rischio è trasferito come previsto dall'art. 19.3 dello schema di convenzione.

<b>R04-Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	2	SI

#### ***2) Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto***

Il rischio di indisponibilità dei fattori produttivi, l'inadeguatezza o l'indisponibilità dei fattori produttivi previsti nel progetto e regolamentati nel capo ..... del disciplinare di gara, è trasferito secondo quanto previsto dall'articolo 19.5 e 20 dello schema di convenzione.

<b>R05-Rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	SI

#### ***3) Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione***

Poiché un aumento dei costi e dei tempi può compromettere la sostenibilità del piano economico finanziario, nel Project Financing in questione le figure di progettista esecutivo, costruttore e gestore dell'opera sono condensate in un'unica figura, il che garantisce univocità di intenti. Pertanto è interesse delle parti coinvolte di realizzare l'opera nel minor tempo possibile per minimizzare le possibili conseguenze negative di una dilatazione dei tempi e dei costi. In ogni caso il ritardo rispetto al cronoprogramma previsto dall'articolo 22.3, oltre ad essere a carico del privato per gli eventuali incrementi di costo, è sanzionato con penali così come previsto dallo schema di convenzione all'articolo 22.7.

<b>R06-Rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	SI

#### **4) Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori;**

I requisiti, in ordine sia al fatturato che alle dotazioni tecniche e professionali, previsti del disciplinare di gara limitano il rischio per inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori. Il rischio residuo viene trasferito al concessionario in base a quanto stabilito dagli articoli 5.11 e 30.3 dello schema di convenzione.

<b>R07-Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

#### **5) Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata**

I requisiti, in ordine sia al fatturato che alle dotazioni tecniche e professionali, sono previsti dal Disciplinare di Gara, già in grado di limitare il rischio. Il rischio residuo viene trasferito al concessionario in base a quanto stabilito dall'articolo 22 dello schema di convenzione.

<b>R08-Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

#### **c) Rischio di disponibilità.**

Così come previsto dall'articolo 3 comma bbb) del Codice dei contratti pubblici si intende il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti. Nel rischio di disponibilità sono compresi:

- 1) Il rischio di manutenzione straordinaria,
- 2) Il rischio di performance
- 3) Il rischio di indisponibilità

##### **1) Rischio di manutenzione straordinaria**

Per rischio di manutenzione straordinaria si intende il rischio che la progettazione non sia adeguata alla complessità dell'opera da realizzare, oppure qualora la qualità costruttiva non consenta l'utilizzo delle opere per lo scopo per il quale sono state progettate per l'intera durata della concessione. Il rischio è trasferito secondo quanto previsto dagli articoli 12, 14, 15, 16, 20.7 dello schema di convenzione.

<b>R09-Rischio di manutenzione straordinaria</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	4	Si

##### **2) Rischio di performance**

Ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi all'oggetto e alle caratteristiche del contratto o agli standard tecnici e funzionali prestabiliti. I requisiti, in ordine sia al fatturato che alle dotazioni tecniche e professionali, previsti dal Disciplinare di Gara limitano il rischio. Il rischio residuo è trasferito al privato secondo quanto stabilito dagli articoli 19 e 20 dello schema di convenzione.

<b>R10-Rischio di performance</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

### 3) **Rischio di indisponibilità dell'area**

Ossia il rischio che l'area sulla quale effettuare l'intervento non sia a disposizione del concessionario per adempiere alle sue obbligazioni. Il concedente garantisce la disponibilità dell'area e si impegna a renderla immediatamente fruibile come stabilito dall'articolo 7.1.4 e 21 dello schema di convenzione. Il rischio è a carico del pubblico.

	Probabilità	Rischio trasferito al privato
<b>R11-Rischio di indisponibilità area</b>	1	No

## 2. Altri rischi

### d) **Rischio di commissionamento**

ossia il rischio che l'opera non riceva il consenso, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare), con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi, ovvero nei casi estremi, con il conseguente venir meno della procedura o dell'affidamento; Al concedente compete l'adempimento delle obbligazioni come stabilito dall'articolo 7 dello schema di convenzione. Il rischio è a carico del pubblico.

	Probabilità	Rischio trasferito al privato
<b>R12-Rischio di commissionamento</b>	2	No

### e) **Rischio amministrativo**

Rischio 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, o anche al rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni, con conseguenti ritardi nella realizzazione; Al concedente competono gli atti di assenso come definiti all'art. 7 dello schema di convenzione. Si fa presente che i rischi di ottenimento delle autorizzazioni:

1. Paesaggistica
2. Edilizio/Urbanistica
3. Invarianza idraulica (se necessaria)
4. Acustica
5. CONI

sono ricompresi nell'attività di progettazione e sono a carico del privato.

	Probabilità	Rischio trasferito al privato
<b>R13-Rischio Amministrativo</b>	2	No

### f) **Rischio ambientale**

Il rischio ambientale è relativo alla possibile contaminazione del suolo nell'area interessata, con conseguenti ritardi nella realizzazione dell'opera e incremento di costi per il risanamento ambientale. L'Ente garantisce che l'area non è oggetto di inconvenienti dai quali possa derivare una violazione alla normativa ambientale (D.Lgs. 152/2006), per riscontrate non conformità preesistenti la data di stipula del contratto (art. 21.5 dello schema di convenzione). schema di convenzione

Rischio ambientale	Probabilità	Rischio trasferito al privato
<b>R14-Non conformità preesistenti</b> alla stipula del contratto	1	no
<b>R15-Non conformità non preesistenti</b> alla stipula del contratto	1	si

#### g) Rischio normativo-politico-regolamentare

Il rischio derivante da modifiche dell'assetto regolatorio e da decisioni politiche programmatiche non prevedibili contrattualmente con conseguente aumento dei costi per l'adeguamento è valutabile per le varianti progettuali e quelle in corso d'opera.

<b>R16-Rischio normativo</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	<b>Non valutabile</b>	no

#### h) Rischio finanziario

Il rischio si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dallo schema di convenzione, o in un aumento dei tassi di interesse e/o mancato rimborso di una o più rate del finanziamento. Il rischio è mitigato dalle prescrizioni del Piano Economico Finanziario che prevedono la sostenibilità economico-finanziaria attraverso specifici indicatori (Art.33.1 – 33.2 – 33.3 dello schema di convenzione). In caso del verificarsi degli eventi previsti dall'articolo 33.3 è previsto il riequilibrio economico-finanziario secondo quanto disposto dall'articolo 33.7. Inoltre è prevista la possibilità per l'ente di risolvere il contratto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento – Art. 4.3 e 27.4 dello schema di convenzione.

<b>R17-Rischio finanziario</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

#### i) Rischio delle relazioni industriali

Il rischio relativo alle relazioni con altri soggetti (parti sociali) che possono influenzare negativamente costi e tempi della consegna è trasferito al privato secondo l'art. 5.18 dello schema di convenzione.

<b>R18-Rischio delle relazioni industriali</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

#### j) Rischio di valore residuale

Il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di opere di valore inferiore alle attese è trasferito al privato secondo gli articoli 12 - 13 – 29 - 42 dello schema di convenzione.

<b>R19-Rischio di valore residuale</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si

#### k) Rischio di obsolescenza tecnica

Il rischio di obsolescenza tecnica consiste nel rischio che si manifesti una più rapida obsolescenza degli impianti. In questo progetto sono stati previsti interventi che abbiano una durata che garantisca la loro perfetta efficienza per tutta la durata della concessione. In ogni caso, sono state previste nel Disciplinare di Gara e nello schema di convenzione e nel capitolato prestazionale le manutenzioni ordinarie e straordinarie in grado di mantenere in perfetta efficienza il centro sportivo e garantirne l'utilizzo anche successivamente alla riconsegna al termine della concessione. Articoli 12-14-15-16-20.7 dello schema di convenzione

<b>R20-Rischio di obsolescenza tecnica</b>	<b>Probabilità</b>	<b>Rischio trasferito al privato</b>
	3	Si



Codice del rischio	Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio (valori percentuali o valori qualitativi: ad es. nulla, minima, bassa, media, alta)	Maggiori costi (variazioni percentuali /valori in euro) e/o ritardi associati al verificarsi del rischio (giorni/mesi, etc.)	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio Trasferito al privato	Articolo contratto che identifica il rischio
<b>Rischio di domanda</b>						
<b>R01</b>	Rischio di contrazione della domanda di mercato	Media	Variazione minore o uguale al 20% del fatturato previsto	Rischio non mitigabile	SI	6.2
<b>R02</b>	Rischio di contrazione della domanda specifica	Media	Variazione minore o uguale al 20% del fatturato previsto	Rischio non mitigabile	SI	6.2
<b>Rischio di costruzione</b>						
<b>R03</b>	Rischio di <b>progettazione</b>	Media	Dal 5 al 15% dell'investimento previsto	Scelta accurata del progettista – analisi preliminare	Si	2.1 – 3.1 – 5.4
<b>R04</b>	Rischio di <b>esecuzione</b> dell'opera <b>difforme</b> dal progetto	Bassa	Dal 5 al 10% dell'investimento previsto	Rispetto della progettazione – confronto con il concedente	Si	19.3
<b>R05</b>	Rischio di <b>aumento del costo</b> dei fattori produttivi o di inadeguatezza o <b>indisponibilità</b> di quelli previsti nel progetto	Media	Dal 5 al 20% dell'investimento previsto	Stipula di contratti con i fornitori – Stipula di polizze assicurative – Acquisto in blocco	Si	19.5 - 20
<b>R06</b>	Rischio di <b>errata valutazione</b> dei costi e tempi di costruzione	Media	Dal 5 al 15% dell'investimento previsto	Pianificazione accurata Scelta del progettista	Si	22.7
<b>R07</b>	Rischio di <b>inadempimenti</b> contrattuali di fornitori e subappaltatori	Media	Dal 5 al 15% dell'investimento previsto	Adeguate selezione dei fornitori Contratti di fornitura con penali	Si	5.11 – 30.3
<b>R08</b>	Rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della <b>tecnologia</b> utilizzata	Medio	Dal 5 al 15% dell'investimento previsto	Scelta adeguata dei Progettisti, delle imprese esecutrici, dei subappaltatori	Si	22
<b>Rischio di disponibilità</b>						
<b>R09</b>	Rischio di <b>manutenzione straordinaria</b>	Alta	100.000/150.000 €	Rispetto delle prescrizioni progettuali Utilizzo di materiali adeguati Progettazione intervento per una durata almeno pari alla concessione	SI	12 – 14 – 15– 16-20.7
<b>R10</b>	Rischio di <b>performance</b>	Basso	5-10% fatturato	Attenzione alla clientela Manutenzioni adeguate Polizze per riparazioni	Si	19-20
<b>R11</b>	Rischio di <b>indisponibilità totale o parziale</b> dell'area	Molto bassa	limitato	Il rischio è limitato in quanto l'area è già utilizzata per lo stesso scopo	Si	7.1.4 - 21

Altri rischi						
<b>R12</b>	Rischio di <b>commissionamento</b>	Bassa	Ritardo 6 mesi	Progetto di fattibilità	No	
<b>R13</b>	Rischio <b>amministrativo</b>	Bassa	Ritardo 3 mesi	Progetto di fattibilità - Progettazione esecutiva	No	
<b>R14</b>	RISCHIO AMBIENTALE Non conformità <b>preesistenti</b> alla stipula del contratto	Molto Bassa	Ritardo 6 mesi	Caratterizzazione ambientale	No	
<b>R15</b>	RISCHIO AMBIENTALE Non conformità <b>non preesistenti</b> alla stipula del contratto	Molto Bassa	Ritardo di 6 mesi	Caratterizzazione ambientale	SI	21.5
<b>R16</b>	Rischio <b>normativo politico-regolamentare</b>	Non valutabile			No	
<b>R17</b>	Rischio <b>finanziario</b>	Media	Recesso o risoluzione del contratto 100.000 (revisione del PEF)	Indicatori TIR – LLCR – DSCR – Contratto di finanziamento	SI	4.3 - 27.4 - 33
<b>R18</b>	Rischio delle <b>relazioni industriali</b>	Media	5-10% del fatturato	Dialogo – concertazione – integrazione	SI	5.18
<b>R19</b>	Rischio di <b>valore residuale</b>	Media	100.000	Polizze assicurative – Manutenzione ordinaria e straordinaria	SI	12-13-29-42
<b>R20</b>	Rischio di <b>obsolescenza tecnica</b>	Media	100.000	Adeguate progettazione – uso dei materiali adeguati	SI	12 – 14 – 15– 16-20.7