



Università
Ca' Foscari
Venezia

Allegato al contratto di concessione

MATRICE DEI RISCHI RELATIVA AL DI CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA RESIDENZA STUDENTESCA PRESSO IL CAMPUS ECONOMICO A SAN GIOBBE – VENEZIA.

CIG: 8199913E42

Al contratto di concessione è allegata la “matrice dei rischi”, che costituisce parte integrante del contratto medesimo. La matrice dei rischi ha l’obiettivo di disciplinare ex ante modalità e limiti della revisione delle condizioni economiche e finanziarie poste a base del piano economico e finanziario offerte in sede di gara.

La matrice dei rischi, così come previsto dalle linee guida ANAC n. 9, è posta a base di gara ed utilizzata come elemento di valutazione per gli operatori economici permettendo di identificare, misurare e quantificare la ripartizione dei rischi tra le parti 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 gli strumenti di mitigazione ed 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) risk assessment , ovvero valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e stima dei costi che ne potrebbero derivare;
- 3) risk management, ovvero individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento;
- 4) individuazione del soggetto su cui è contrattualmente allocato il rischio;
- 5) individuazione dell’articolo del contratto nel quale è previsto il trattamento del rischio.

Il contratto di concessione oggetto di gara è caratterizzato dal trasferimento del rischio operativo, come definito all’art. 3, comma 1, lettera zz), in capo al Concessionario. Infatti, come previsto all’articolo 12 dello schema di contratto di concessione, a fronte degli obblighi assunti dal Concessionario con la sottoscrizione del contratto, l’Università riconosce allo stesso il diritto di gestire la Residenza, incamerando i proventi derivanti dalla locazione degli alloggi agli studenti ed agli altri assegnatari. In conformità, quindi, all’art. 165, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, i ricavi di gestione del Concessionario provengono esclusivamente dalla locazione degli alloggi universitari e dalla gestione diretta o indiretta di alcuni spazi commerciali. Pertanto, in condizioni operative normali, gli effetti negativi delle variazioni relative ai costi e ricavi di gestione sono esclusivamente a carico del Concessionario, incidendo sul piano economico e finanziario dell’operazione. Nella valutazione del rischio si è tenuto conto che i fabbricati che saranno consegnati al gestore per la gestione degli alloggi universitari sono di nuova costruzione.

I principali rischi riscontrabili nella gestione della residenza di S. Giobbe, riconducibili al rischio operativo, sono declinabili nei seguenti rischi:

- 1) Rischio di insolvenza;
- 2) Rischio di domanda;
- 3) Rischio di disponibilità;
- 4) Rischio normativo e regolamentare;

5) Rischio di gestione.

Area di rischio	Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio	Maggiori costi/Minori ricavi	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico (si/no)	Rischio a carico del privato (si/no)	Articolo contratto che identifica il rischio
Rischio di insolvenza	Rischio di insolvenza degli studenti e altri assegnatari che devono pagare il prezzo degli alloggi.	Bassa	Riduzione dei ricavi	Rischio non mitigabile	NO	SI	Art. 13
Rischio di domanda	Rischio di contrazione della domanda complessiva del mercato relativa agli alloggi per motivi di studio.	Bassa	Riduzione dei ricavi	Rischio non mitigabile	NO	SI	Art. 13
	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.	Bassa	Riduzione dei ricavi	Rischio non mitigabile	NO	SI	Art. 13
Rischio di disponibilità	Rischio di manutenzione ordinaria, non preventivata, con conseguente aumento dei costi di gestione.	Molto bassa (trattandosi di nuova costruzione)	Aumento dei costi	Interventi regolari di manutenzione	NO	SI	Art. 7
	Rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione degli studenti e altri assegnatari	Molto bassa (trattandosi di nuova costruzione)	Riduzione dei ricavi	Interventi regolari di manutenzione	NO	SI	Art. 7
Rischio normativo e regolamentare	Rischio normativo e regolamentare, con conseguente aumento dei costi per adeguamento.	Bassa	Aumento dei costi	Non mitigabile	NO	SI	

Rischio di gestione	Rischio di aumento dei costi di gestione (esempio costo del personale, costo per servizio pulizia, costi fornitura utenze, costo polizze assicurative, ecc.) rispetto a quelli preventivati con il piano economico e finanziario presentato in gara.	Media	Aumento dei costi	Mitigabile con controllo di gestione.	NO	SI	Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 11, Art. 14, Art. 16.
---------------------	--	-------	-------------------	---------------------------------------	----	----	--