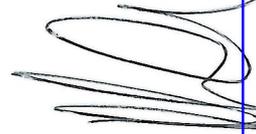


Allegato 3:
Matrice dei rischi

COMUNE DI LUCCA
Protocollo N. 0027577/2020 del 20/02/2020 - 6.5.1
Allegato N.11 ALLEGATO 3




LUIGI PUCETTI
ARCHITETTI PROVINCIA DI LUCCA
C.RODINE N. 287




MASSIMO ROCCO
ARCHITETTI PROVINCIA DI LUCCA
C.RODINE N. 288



CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO PARZIALMENTE INTERRATO, DI UN PARCHEGGIO FUORI TERRA E DELLE CONNESSE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, COMPRENSIVE DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DI UNA NUOVA PIAZZA E DELLE AREE LIMITROFE ALLA EX MANIFATTURA TABACCHI

MATRICE DEI RISCHI

CLUSTER DI RISCHIO	TIPOLOGIA DI RISCHIO	DRIVER DI RISCHIO	ARTICOLO	POSSIBILI EVENTI CORRELATI AL RISCHIO	RISCHIO TRASFERITO IN IPOTESI DI PPP	STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO	ALLOCAZIONE DEL RISCHIO				
							PUBBLICO	PRIVATO	MISTO		
RISCHIO POLITICO E SOCIALE	RISCHIO AUTORIZZATIVO	Rischi autorizzativi Stazione Appaltante	Art. 9	Il rischio è connesso a ritardi o difficoltà della Stazione Appaltante nel rilasciare tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle Opere	NO		X				
			Art. 9	Il rischio è connesso a ritardi o difficoltà della Stazione Appaltante nel rilasciare tutte le autorizzazioni necessarie in fase di gestione	NO		X				
		Rischi autorizzativi Enti terzi (soprintendenza, genio civile, etc.)	Art. 9	Il rischio è connesso a ritardi o difficoltà nell'ottenimento delle autorizzazioni per l'esecuzione delle Opere	NO		X				
			Art. 9	Il rischio è connesso al mancato ottenimento delle autorizzazioni per il mantenimento dell'esercizio della propria attività di impresa (es. ASL, VF)	SI'	Sistemi di controllo interno del Concessionario volti al presidio degli standard necessari al mantenimento delle autorizzazioni.			X		
	RISCHIO NORMATIVO (CHANGE IN LAW)	Evoluzione quadro normativo - change in law	Art. 2	Il rischio deriva dall'avvento imprevisto, rispetto alle condizioni contrattuali, di modifiche normative che possano determinare un aumento dei costi conseguente all'adeguamento normativo (ad esempio fiscalità, tributi locali, sicurezza)	NO			X			
		Rischio variazione Piano Sosta, Mobilità e Traffico	Art. 2 Art. 16.2	Il rischio è connesso a: - impossibilità/limitazione dell'accessibilità all'area (es. ZTL) - realizzazione di infrastrutture da parte del Concedente che vadano a incentivare l'utilizzo di mezzi di trasporto alternativi all'auto con impatti sull'aspetto dei parcheggi oggetto della Concessione - approvazione da parte del Comune di tariffe sensibilmente inferiori rispetto a quelle applicate nei parcheggi oggetto della Concessione in un raggio di [■] km - rilascio di nuove concessioni per la realizzazione di parcheggi nel raggio di [■] km	NO	Monitorare le politiche del Concedente in ambito di mobilità e confrontarsi con lo stesso sui potenziali impatti sulla Concessione.		X			
	RISCHIO SOCIALE	Eventuale opposizione all'iniziativa da parte della comunità locale	Art. 9	Il rischio è collegato alla mancata comprensione dell'utilità pubblica delle Opere in termini di valorizzazione dell'area e conseguenti ritardi nell'esecuzione delle Opere	NO	Sviluppo di studi e attività finalizzate a far comprendere i risparmi a beneficio della collettività in modo tale da far emergere l'utilità pubblica dell'opera.		X			
			Art. 2	Il rischio è collegato alla mancata comprensione dell'utilità pubblica delle Opere in termini di valorizzazione dell'area e conseguenti ritardi nell'esecuzione delle Opere	NO			X			
	RISCHIO ECONOMICO	RISCHIO DI MERCATO (DOMANDA)	Tasso di occupazione inferiore al previsto (domanda più bassa)		- il rischio è connesso principalmente alla possibilità di avere un tasso di occupazione dei parcheggi inferiore rispetto alle previsioni - Tale rischio è inoltre connesso alla possibilità di avere una domanda di utilizzo degli spazi connessi alle piazze minore alle ipotesi di Piano	SI'				X	
			Costi gestionali superiori al previsto		Rischio di variazione dei costi di gestione del parcheggio e delle piazze a seguito di cambiamenti di mercato	SI'	Esperienza ed efficienza del Concessionario e del gestore			X	
Rischio di offerte competitive o aumento dell'offerta di posti auto da parte di altri operatori			Art. 16	Il rischio è connesso principalmente alla possibilità di avere un tasso di occupazione dei parcheggi inferiore rispetto alle previsioni per effetto di offerte particolarmente competitive o di un aumento dell'offerta di posti auto da parte di altri operatori.	SI'	Per parcheggi nuovi il comune non possa autorizzare tariffe inferiori alle nostre in zone non limitrofi.			X		
Dinamica macroeconomica, inflazione e riflessi sulle tariffe applicate ai parcheggi, sui ricavi derivanti da manifestazioni e sui costi di gestione				Il rischio è connesso al verificarsi di un'inflazione inferiore a quella prevista da PEF, con conseguente riduzione del MOL	SI'					X	
RISCHIO DI OFFERTA (DISPONIBILITÀ O PERFORMANCE)		Presenza di carenze strutturali che comportano la riduzione della disponibilità dell'opera in fase di gestione	Art. 25	Il rischio è connesso al non raggiungimento di standard qualitativi di costruzione o a problemi strutturali collegati agli interventi realizzati che possono ridurre la disponibilità delle Opere.	SI'	Esautività, completezza, affidabilità del PFTE. Esperienza e capacità di project management del Concessionario.			X		
		Business interruption (danni da esecuzione/gestione, errori, etc.) e conseguenti mancati introiti		Il rischio è legato al possibile malfunzionamento degli impianti con conseguenti necessità di chiusura temporanea delle Opere.	SI'				X		
RISCHIO FINANZIARIO		Rischio signing (mancata contrattualizzazione finanziamento)		Rischio connesso all'esistenza di fattori ostativi alla stipula del finanziamento, se effettivamente richiesto dal Concessionario.	SI'	Sostenibilità economico-finanziaria del progetto e merito creditizio del Concessionario e dei propri soci. Capacità del Concessionario di sostenere i costi di progetto con risorse proprie.			X		
		Rischio finanziario sistemico (ad es. credit crunch)		Rischio connesso a dinamiche macroeconomiche (es. rischio Paese) che comportano l'indisponibilità degli istituti di credito a fornire il finanziamento, se effettivamente richiesto dal Concessionario.	IN PARTE	Capacità del Concessionario di fornire garanzie personali o altri strumenti di mitigazione del rischio, di finanziarsi su mercati differenti (mercato bancario o mercato finanziario estero), di sostenere i costi di progetto con risorse proprie. - Eventuale riequilibrio del PEF per eccessiva onerosità sopravvenuta ed eccessivi costi di provvista rispetto a quanto indicato nel PEF o alle condizioni del mercato del credito al momento della presentazione dell'offerta.				X	
		Rischio interesse: volatilità tassi di interesse sui finanziamenti		Rischio connesso all'aumento degli oneri finanziari sul finanziamento bancario, dopo l'erogazione, se effettivamente richiesto dal Concessionario.	SI'	Solidità finanziaria dell'Affidatario. Eventuale utilizzo di strumenti finanziari derivati di copertura.			X		
		Rischio disponibilità risorse finanziarie da parte dei soci		Rischio connesso alla mancata disponibilità di mezzi proprio da parte dei soci per far fronte all'operazione	SI'				X		
		Rischio (di credito) di controparte: mancato/ritardato adempimento contrattuale (ad es. ipotesi altri ricavi e gestione eventi)		Rischio connesso al mancato/ritardato pagamento dei corrispettivi da parte degli utilizzatori delle altre attività connesse alla gestione del parcheggio e dei partecipanti agli eventi.	SI'	Possibilità di richiedere il pagamento anticipato agli organizzatori degli eventi sulle Piazze e ai gestori delle altre attività (non legate ai posti auto) connesse al parcheggio.			X		
		Rischio di mancata/ritardata monetizzazione del contributo in natura		Rischio connesso alla non disponibilità di parte delle risorse finanziarie (contributo) per realizzare le Opere.	SI'	Capacità del Concessionario di sostenere i costi di progetto con risorse proprie.			X		
RISCHIO AMBIENTALE		RISCHIO AMBIENTALE E NATURALE	Eventi sismici	Art. 2	Rischio connesso alla sospensione o interruzione dell'utilizzo delle Opere per Forza Maggiore.	NO		X			
			Alluvioni	Art. 2	Rischio connesso alla sospensione o interruzione dell'utilizzo dell'opera per Forza Maggiore.	NO		X			
			Ritrovamento reperti storici/archeologici	Art. 14	Tale rischio è connesso alla possibilità di ritrovare dei reperti storici/archeologici nell'area in cui oggi sorge il parcheggio multipiano della Cittadella/Manifattura	NO			X		
RISCHIO TECNOLOGICO, DI COSTRUZIONE, DI GESTIONE E MANUTENZIONE	RISCHIO DI COSTRUZIONE	Ritardo nella presentazione del progetto definitivo/esecutivo		Il rischio è legato a ritardi imputabili al Concessionario nella consegna del progetto definitivo/esecutivo	SI'				X		
		Conformità progettazione, costruzione e sicurezza	Art. 2 Art. 20.1	Rischio 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.	SI'	Esautività, completezza, affidabilità del PFTE. - Presenza di un capitolato dettagliato da rispettare, piano dei controlli condiviso tra Concessionario e Amministrazione. - Rischio assicurabile mediante polizza IDP			X		
		Ritardo nella consegna o impossibilità di completamento delle Opere	Art. 8.2 Art. 10.1.1 Art. 21.2	Il rischio è connesso ad una errata valutazione dei tempi di realizzazione delle Opere o all'insorgere di eventuali interferenze non previste. Il rischio è a carico del Concessionario per le cause ad esso imputabili, condiviso tramite riequilibrio del PEF per le cause non prevedibili o ad esso non imputabili.	IN PARTE	- Cronoprogramma dei lavori dettagliato che vada a definire in modo puntuale le diverse attività previste e i relativi tempi Affidabilità ed esperienza del costruttore				X	
		Aumento dei costi di produzione		Il rischio è connesso ad una errata valutazione dei costi di realizzazione delle Opere.	SI'	In relazione alla realizzazione delle Opere, la previsione di un costo fisso chiavi in mano è garantita dalla capacità tecnica e alla capacità di project management del Concessionario			X		
		Operato del costruttore inferiore alla performance contrattualizzata	Art. 10.1.1	Il rischio è connesso a una realizzazione delle Opere con standard inferiori rispetto a quelli previsti con conseguente escussione della garanzia fidejussoria da parte del Concedente	SI'	Presidio del cantiere da parte del project manager			X		
	RISCHIO TECNOLOGICO E TECNICO DI GESTIONE	Variazione costi manutenzione ordinaria		Il rischio è connesso ad una progettazione o a una costruzione non adeguata con conseguente aumento dei costi previsti.	SI'	Esautività, completezza, affidabilità del PFTE Esperienza e capacità di project management del Concessionario Rischio potenzialmente coperto da IDP/manutenzione estesa			X		
		Variazione costi manutenzione straordinaria		Il rischio è connesso ad una progettazione o a una costruzione non adeguata con conseguente aumento dei costi previsti.	SI'	Esautività, completezza, affidabilità del PFTE Esperienza e capacità di project management del Concessionario Rischio potenzialmente coperto da IDP/manutenzione estesa			X		
		Rischio emergente dovuto a nuove tecnologie (sostituzione)		Rischio legato all'aumento dei costi manutentivi con lo scopo di soddisfare appieno i bisogni degli utenti finali. In linea generale si tratta di un aumento di costi per garantire un livello di efficacia ed efficienza degli spazi realizzati.	SI'	Previsione di sistemi tecnologici all'avanguardia			X		