



COMUNE DI PONTBOSET

MATRICE DEI RISCHI DELLA CONCESSIONE

PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA CHE COMPRENDE ANCHE L'OSTELLO PER LA GIOVENTU' COMUNALE "LOU CRÉTON DU LUI" IN LOCALITÀ PONT BOZET PER LA DURATA DI ANNI 5+5.

(FG. 7, NUM. 471, SUB. 3)

(artt. 176-182 D.Lgs. 36/2023)

1. Premessa

La presente Matrice dei rischi costituisce parte integrante della documentazione di gara e del Contratto di concessione.

Essa individua i principali rischi connessi alla gestione della concessione, definendone:

- classificazione;
- probabilità;
- impatto;
- allocazione;
- misure di mitigazione;
- modalità di controllo.

La ripartizione è effettuata secondo il principio previsto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, attribuendo ciascun rischio al soggetto maggiormente in grado di gestirlo.

2. Criteri di valutazione

Probabilità

Livello	Significato
1	Molto bassa
2	Bassa
3	Media
4	Alta
5	Molto alta

Impatto

Livello	Effetto sulla concessione
1	Irrilevante
2	Limitato
3	Significativo
4	Elevato
5	Molto elevato

3. Matrice dei rischi

N.	Rischio	Probabilità	Impatto	Allocazione	Misure di mitigazione	Monitoraggio
1	Domanda turistica inferiore alle attese	4	4	Concessionario	Marketing, promozione, accordi commerciali	Annuale
2	Riduzione presenze	4	4	Concessionario	Diversificazione clientela	Semestrale
3	Errata politica tariffaria	3	3	Concessionario	Aggiornamento prezzi	Annuale
4	Prenotazioni insufficienti	4	4	Concessionario	Booking, OTA, sito web	Trimestrale

N.	Rischio	Probabilità	Impatto	Allocazione	Misure di mitigazione	Monitoraggio
5	Scarsa promozione commerciale	3	3	Concessionario	Piano marketing	Annuale
6	Aumento costo personale	4	3	Concessionario	Organizzazione turni	Annuale
7	Turn-over personale	3	2	Concessionario	Formazione	Annuale
8	Incremento costo utenze	4	3	Concessionario	Risparmio energetico	Semestrale
9	Inflazione	3	3	Concessionario	Gestione prezzi	Annuale
10	Incremento costi materie prime	3	3	Concessionario	Contratti fornitori	Semestrale
11	Gestione locale seminterrato	2	2	Concessionario	Programmazione attività	Annuale
12	Organizzazione eventi	2	2	Concessionario	Calendario eventi	Annuale
13	Pulizie insufficienti	2	3	Concessionario	Procedure interne	Mensile
14	Mancata manutenzione ordinaria	2	4	Concessionario	Piano manutenzione	Semestrale
15	Danni ad arredi	2	3	Concessionario	Controlli periodici	Semestrale
16	Guasti attrezzature	3	2	Concessionario	Manutenzione preventiva	Semestrale
17	Furti	2	2	Concessionario	Assicurazione, videosorveglianza	Annuale
18	Responsabilità civile verso terzi	2	5	Concessionario	Polizza RCT/RCO	Annuale
19	Sicurezza alimentare	2	5	Concessionario	HACCP	Continuo
20	Mancato rinnovo autorizzazioni	1	5	Concessionario	Scadenziario	Continuo
21	Violazioni privacy	2	4	Concessionario	GDPR	Annuale
22	Contenzioso utenti	2	3	Concessionario	Procedure reclami	Annuale
23	Disponibilità immobile	1	5	Comune	Programmazione lavori	Annuale
24	Vizi strutturali edificio	1	5	Comune	Monitoraggi tecnici	Annuale
25	Manutenzione straordinaria	2	4	Comune	Programmazione investimenti	Annuale
26	Lavori pubblici sulla struttura	2	4	Comune	Coordinamento con concessionario	Occorrenza
27	Calamità naturali	1	5	Condiviso	Protezione civile e assicurazioni	Occorrenza
28	Eventi meteorologici eccezionali	2	4	Condiviso	Piani emergenza	Occorrenza
29	Interruzione energia	2	3	Condiviso	Procedure emergenza	Occorrenza
30	Modifiche legislative	2	3	Condiviso	Adeguamento normativo	Continuo

4. Analisi sintetica dell'allocazione

Categoria	Comune	Concessionario	Condiviso
Disponibilità dell'immobile	✓		
Manutenzione straordinaria	✓		
Domanda turistica		✓	

Categoria	Comune	Concessionario	Condiviso
Gestione operativa		✓	
Ricavi della gestione		✓	
Politica commerciale		✓	
Personale		✓	
Costi di esercizio		✓	
Sicurezza alimentare		✓	
Privacy		✓	
Eventi naturali straordinari			✓
Modifiche normative			✓

5. Valutazione quantitativa

Livello di rischio	Numero eventi
Molto basso	2
Basso	6
Medio	12
Alto	8
Molto alto	2

6. Misure di mitigazione

Le principali misure previste negli atti di gara sono:

- piano economico finanziario predisposto secondo criteri prudenziali;
- apertura obbligatoria della struttura dal 1° giugno al 30 settembre;
- disponibilità minima di 25 posti letto;
- servizio obbligatorio di prima colazione;
- obbligo di apertura del locale seminterrato per almeno due mesi annui;
- facoltà di esercitare attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- possibilità di organizzare eventi culturali e turistici;
- garanzia definitiva;
- polizze assicurative;
- controlli periodici del Comune;
- sistema di penali;
- verbali annuali di verifica della gestione;
- disciplina del riequilibrio economico-finanziario nei soli casi previsti dal D.Lgs. 36/2023.

7. Indicatori di monitoraggio (KPI)

Indicatore	Frequenza	Soggetto
Giornate di apertura	Annuale	Comune
Numero posti letto disponibili	Annuale	Comune
Apertura locale seminterrato	Annuale	Comune

Indicatore	Frequenza	Soggetto
Stato manutenzioni	Semestrale	Comune
Coperture assicurative	Annuale	Comune
Aggiornamento autorizzazioni	Annuale	Comune
Reclami utenti	Annuale	Comune
Contenzioso	Annuale	Comune
Verifica adempimenti contrattuali	Annuale	RUP

8. Conclusioni

La presente Matrice evidenzia che:

- il **rischio della domanda** è integralmente trasferito al Concessionario;
- il **rischio gestionale** è integralmente trasferito al Concessionario;
- il Comune mantiene esclusivamente i rischi correlati alla proprietà dell'immobile, alla disponibilità del bene e agli interventi di manutenzione straordinaria;
- gli eventi eccezionali di carattere normativo o naturale sono gestiti secondo i principi generali dell'ordinamento e le specifiche clausole contrattuali.

La distribuzione dei rischi è coerente con la disciplina delle concessioni di servizi di cui agli artt. 176-182 del D.Lgs. 36/2023 e conferma il trasferimento effettivo del rischio operativo al concessionario, quale elemento qualificante della concessione.

ALLEGATO D1

REGISTRO DEI RISCHI DELLA CONCESSIONE

(Strumento di monitoraggio del RUP ai sensi degli artt. 176-182 del D.Lgs. 36/2023)

Concessione della gestione della struttura ricettiva comunale "LOU CRETON DU LUI"

1. Finalità

Il presente Registro dei Rischi costituisce lo strumento operativo mediante il quale il Responsabile Unico del Progetto (RUP) monitora l'andamento della concessione nel corso della sua esecuzione.

Il Registro integra la Matrice dei Rischi e consente:

- il monitoraggio periodico del rischio operativo;
- la verifica del permanere dell'equilibrio della concessione;
- l'individuazione tempestiva delle criticità;
- l'adozione delle eventuali misure correttive;
- la predisposizione della Relazione annuale del RUP.

Il Registro viene aggiornato almeno una volta all'anno ovvero ogniqualvolta si verificano eventi significativi.

2. Scheda annuale di monitoraggio

Campo	Contenuto
Anno gestione	
Periodo verificato	
Data verifica	
RUP	
Concessionario	
Tecnico comunale presente	
Verbale n.	

3. Registro degli eventi di rischio

N.	Evento verificatosi	Data	Livello rischio	Conseguenze economiche	Azioni adottate	Responsabile	Stato
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

4. Verifica degli indicatori di gestione (KPI)

A) Servizio ricettivo

Indicatore	Previsto	Rilevato	Conforme
Apertura minima giugno-settembre	122 gg		☐ SI ☐ NO
25 posti letto disponibili	25		☐ SI ☐ NO
Servizio colazione	SI		☐ SI ☐ NO
Informazioni turistiche	SI		☐ SI ☐ NO
Prenotazione camere	SI		☐ SI ☐ NO

B) Locale seminterrato

Indicatore	Previsto	Rilevato	Conforme
Apertura minima	2 mesi		☐ SI ☐ NO
Attività svolta			
Eventi organizzati			
Fruibilità del locale	SI		☐ SI ☐ NO

C) Stato dell'immobile

Verifica	Conforme
Pulizia camere	☐ SI ☐ NO
Pulizia parti comuni	☐ SI ☐ NO
Stato arredi	☐ SI ☐ NO
Stato impianti	☐ SI ☐ NO
Manutenzione ordinaria	☐ SI ☐ NO
Decoro esterno	☐ SI ☐ NO

5. Verifica amministrativa

Controllo	Conforme
Polizze assicurative	☐ SI ☐ NO
Garanzia definitiva	☐ SI ☐ NO
Autorizzazioni sanitarie	☐ SI ☐ NO
HACCP	☐ SI ☐ NO
DVR sicurezza	☐ SI ☐ NO
Privacy	☐ SI ☐ NO
Tracciabilità finanziaria	☐ SI ☐ NO

6. Monitoraggio economico

Voce	Esito
Canone regolarmente versato	☐ SI ☐ NO
Morosità	☐ SI ☐ NO
Contestazioni	☐ SI ☐ NO
Penali applicate	☐ SI ☐ NO
Riequilibrio richiesto	☐ SI ☐ NO

7. Controllo del rischio operativo

Rischio	Verificato	Osservazioni
Riduzione domanda	☐ SI ☐ NO	
Aumento costi	☐ SI ☐ NO	
Problemi personale	☐ SI ☐ NO	
Eventi atmosferici	☐ SI ☐ NO	
Lavori del Comune	☐ SI ☐ NO	
Contenzioso	☐ SI ☐ NO	
Altro	☐ SI ☐ NO	

8. Verifica dell'equilibrio della concessione

Il RUP attesta che, alla data della presente verifica,

☐ permane l'equilibrio economico-finanziario della concessione.

oppure

☐ si rilevano criticità tali da richiedere approfondimenti istruttori.

Eventuali osservazioni:

9. Eventuali prescrizioni

Il Comune impartisce le seguenti prescrizioni:

1. _____
2. _____
3. _____

Termine per l'adempimento:

10. Applicazione penali

Inadempimento Penale

Totale:

11. Conclusioni del RUP

Il Responsabile Unico del Progetto, sulla base delle verifiche effettuate,

- ☐ attesta il regolare svolgimento della concessione.
- ☐ attesta il permanere dell'equilibrio economico-finanziario.
- ☐ propone l'applicazione delle penali.
- ☐ propone l'avvio del procedimento di contestazione.
- ☐ propone ulteriori verifiche.

Firma del RUP _____

Firma del Concessionario _____

ALLEGATO D2

CRUSCOTTO ANNUALE DELLA CONCESSIONE

KPI	Obiettivo	Esito
Apertura struttura	122 giorni	☐
25 posti letto	25	☐
Colazione	100%	☐
Apertura locale seminterrato	≥60 giorni	☐
Manutenzione	Conforme	☐
Pagamento canone	Regolare	☐
Assicurazioni	Valide	☐
Reclami utenti	<5/anno	☐
Penali	0	☐
Contenzioso	0	☐