UNIONE DEI COMUNI MARMILLA - udcm_ - 0008316 - Ingresso - 27/10/2026 - 10:10

MATRICE DEI RISCHI

Affidamento in concessione dei servizi di gestione e funzionamento
della Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e della Comunità integrata per anziani non autosufficienti,
site in via Serralonga, nel Comune di Villa Sant'Antonio

1. Premessa e riferimenti normativi

La presente Matrice dei rischi costituisce parte integrante del contratto di concessione dei servizi di gestione e funzionamento della struttura residenziale per anziani sita in via Serralonga, nel Comune di Villa Sant'Antonio, articolata in un modulo di Comunità alloggio per anziani, per n. 10 posti letto, e in un modulo di Comunità integrata per anziani non autosufficienti, per n. 6 posti letto, e ne rappresenta un allegato essenziale ai sensi dell'art. 177 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) e della Linea guida ANAC n. 9, recante «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato», adottata con delibera n. 318 del 28 marzo 2018 e tuttora punto di riferimento, in quanto compatibile, per l'individuazione dei contenuti minimi della matrice dei rischi anche nella vigenza del d.lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 177, comma 1, del d.lgs. 36/2023, l'aggiudicazione della concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

Il comma 2 del medesimo articolo considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, 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 al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

Il comma 3 chiarisce inoltre che Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti. Non rilevano i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a causa di forza maggiore.

L'allocazione dei rischi operata nella presente matrice tiene conto di tale distinzione: i rischi di cattiva gestione e di inadempimento restano, per loro natura, a carico del concessionario quale componente ordinaria della sua responsabilità gestionale e contrattuale, mentre i rischi di forza maggiore sono regolati secondo quanto indicato nella riga dedicata.

Coerentemente con il paragrafo 5.4 della Linea guida ANAC n. 9, la matrice individua per ciascun rischio: (a) l'identificazione e la descrizione dell'evento; (b) la valutazione di probabilità e impatto (risk assessment); (c) le misure di mitigazione e gestione (risk management); (d) l'allocazione del rischio tra le parti; (e) la corrispondenza con l'articolo del capitolato che ne disciplina il trattamento.

2. Metodologia di valutazione del rischio

Il livello di rischio è determinato secondo la formula R = P × I, dove:

- Probabilità (P): scala da 1 (raro) a 5 (quasi certo);
- Impatto (I): scala da 1 (insignificante) a 5 (catastrofico).

Criteri di gestione e soglie di azione:

- Basso (1 – 6): rischio tollerabile, gestito con le ordinarie misure di mitigazione;
- Medio (7 – 11): rischio moderato, da monitorare con periodicità definita;
- Medio-Alto (12 – 14): rischio significativo, che richiede misure di mitigazione rafforzate e monitoraggio ravvicinato;
- Alto/Critico (15 – 25): rischio elevato, che richiede piani di gestione dedicati, monitoraggio continuo e, ove pertinente, adeguate coperture assicurative.

3. Legenda dell'allocazione del rischio

- C = Concessionario: rischio interamente trasferito e a carico dell'operatore economico;
- E = Ente concedente: rischio che rimane in capo alla stazione appaltante/ente concedente;
- COND = Condiviso: rischio ripartito tra le parti in relazione alla specifica fattispecie che lo determina, come precisato nella colonna "Misure di mitigazione e gestione del rischio".

La colonna "Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio" indica se il verificarsi dell'evento rischioso dà diritto, e a quali condizioni, alla revisione del piano economico-finanziario ai sensi degli artt. 9 e 192 del d.lgs. 36/2023 e delle clausole contrattuali di riequilibrio. Le revisioni disposte in applicazione della presente matrice non possono in ogni caso determinare, per l'intera durata del rapporto, un incremento del valore della concessione superiore ad € 1.000.000,00 al netto dell'IVA se dovuta, quale valore massimo stimato ai sensi dell'art. 179, comma 4, del d.lgs. 36/2023 e stabilito dall'art. 24 del Capitolato speciale.

La colonna "Riferimento contrattuale" rinvia all'articolo del capitolato speciale che disciplina nel dettaglio il rischio considerato.

Le sezioni seguenti riportano la matrice analitica dei rischi, articolata secondo le categorie del rischio di domanda, del rischio di disponibilità/performance e degli altri rischi (normativo, amministrativo, finanziario e di forza maggiore), non essendo presente, nella presente concessione avente ad oggetto la sola gestione di una struttura già esistente, la categoria del rischio di costruzione.

La matrice tiene conto, altresì, della Deliberazione della Giunta regionale n. 44/25 del 2.09.2026, recante la prima programmazione delle strutture integrate, che ha disposto la sospensione, sino al 1.01.2027, dei procedimenti di autorizzazione al funzionamento delle nuove strutture residenziali integrate e degli aumenti di capacità ricettiva e il ripristino, dalla medesima data, del parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008. Pur trattandosi di struttura già autorizzata, il relativo rischio è trattato alla riga R22.

4. Matrice analitica dei rischi

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
R1	Rischio di gestione operativa	**Errata valutazione dei costi in sede di offerta**	Rischio connesso alla predisposizione del piano economico-finanziario da parte del concessionario in sede di gara, con possibile sottostima dei costi di gestione.	2	3	**6**	**Basso**	Aumento dei costi	**C**	Nessuna mitigazione trasferibile all'Ente: onere di corretta istruttoria e due diligence in capo al concessionario in sede di offerta.	**NO riequilibrio** Gli extra-costi da erronea valutazione in sede di offerta restano interamente a carico del concessionario.	Artt. 9, 24
R2	Rischio di domanda	**Contrazione della domanda di mercato (generale)**	Minore afflusso di utenti o abbandono degli ospiti presenti, anche a seguito di variazioni tariffarie in aumento rispetto ai valori storicamente applicati. Il rischio assume rilievo dirimente sul modulo di Comunità alloggio, la cui domanda, non essendo intermediata dall'UVT, risulta più elastica rispetto al prezzo e dal cui tasso di occupazione dipende l'equilibrio economico dell'intera concessione.	4	4	**16**	**Alto-critico**	Riduzione dei ricavi	**C**	Aumento graduale delle rette nel primo anno di concessione. Strategie commerciali e di promozione del servizio tramite sito internet e campagne social e marketing territoriale. Verifica congiunta semestrale dell'andamento della domanda. Monitoraggio periodico	**NO riequilibrio.** Rischio di mercato ordinario, rientrante nell'alea d'impresa del concessionario.	Artt. 10, 24

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
										della customer satisfaction.		
R3	Rischio di domanda	**Contrazione della domanda specifica**	Insorgenza di un'offerta competitiva di altri operatori, di modelli assistenziali alternativi a carattere domiciliare, o di fattori socio-culturali che riducano la domanda specifica verso la struttura. Assume rilievo, a tale riguardo, il rafforzamento del programma «Ritornare a casa PLUS» disposto dalla DGR n. 44/24 del 2.09.2026 a valere sul Fondo nazionale per le non autosufficienze 2025-2027 e sul Fondo regionale per la non autosufficienza 2026-2028.	2	4	**8**	**Medio**	Riduzione dei ricavi	**C**	Strategie commerciali e di promozione del servizio tramite sito internet e campagne social e marketing territoriale. Verifica congiunta semestrale dell'andamento della domanda. Monitoraggio periodico della customer satisfaction.	**NO riequilibrio** Rischio di mercato ordinario, rientrante nell'alea d'impresa del concessionario.	Artt. 10, 24
R4	Rischio di domanda	**Insolvenza di utenti e/o familiari**	Mancato pagamento delle rette da parte degli utenti e/o dei familiari tenuti al pagamento del corrispettivo del servizio.	3	3	**9**	**Medio**	Riduzione dei ricavi. Aumento costi di natura legale.	**C**	Procedure di sollecito e recupero crediti. Eventuali garanzie fideiussorie o depositi cauzionali a carico dell'utenza, ove consentiti dalla normativa di settore.	**NO riequilibrio** Rischio di credito rientrante nell'alea d'impresa del concessionario.	Art. 10, 24

MATRICE DEI RISCHI

Affidamento in concessione dei servizi di gestione e funzionamento
della Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti e della Comunità integrata per anziani non autosufficienti, site in via Serralonga, nel Comune di Villa Sant'Antonio

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
R5	Rischio di disponibilità /performance	**Indisponibilità totale o parziale della struttura e/o dei servizi**	Inadeguatezza o interruzione, anche parziale, dei livelli qualitativi/quantitativi del servizio fornito previsti da capitolato, con conseguente applicazione di penali e possibile rischio di contenzioso da parte di utenti e familiari.	2	4	**8**	**Medio**	Aumento costi da penali	**C**	Piani di continuità operativa e di emergenza Formazione continua de personale Attività di audit interno per la verifica della qualità dei servizi erogati Polizza assicurativa RCT	**NO riequilibrio**, salvo che l'indisponibilità derivi da causa di forza maggiore o da manutenzione straordinaria imputabile all'Ente concedente (v. rischi specifici).	Artt. 12, 26, 30
R6	Rischio di disponibilità /performance	**Rischio clinico-assistenziale**	Eventi avversi connessi alla fragilità clinica degli ospiti (cadute, errori nella somministrazione della terapia, lesioni da pressione, infezioni correlate all'assistenza), con possibile peggioramento delle condizioni di salute e insorgenza di responsabilità.	3	5	**15**	**Alto/Critico**	**Gestione dei contenziosi:** avvio di azioni legali e procedimenti di contenzioso nei confronti di utenti e familiari. **Costi legali:** spese aggiuntive per la consulenza e	**C**	Protocolli clinico-assistenziali e procedure di risk management sanitario. Formazione continua del personale. Sistema di incident reporting. Polizza RC professionale/sanitaria obbligatoria.	**NO riequilibrio** Rischio di gestione ordinaria, riconducibile alla responsabilità professionale del concessionario (art. 177, co. 3, d.lgs. 36/2023).	Artt. 12.2, 21, 26

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
								l'assistenza legale. **Danno reputazionale**: danno all'immagine aziendale, con conseguenti ripercussioni economiche negative.				
R7	Rischio di disponibilità /performance	**Rischio igienico-sanitario e di contagio**	Infezioni correlate all'assistenza, focolai influenzali o epidemici a carattere ordinario, gestiti nell'ambito della normale attività assistenziale.	3	4	**12**	**Medio-Alto**	**Gestione dei contenziosi:** avvio di azioni legali e procedimenti di contenzioso nei confronti di utenti e familiari. **Costi legali:** spese	**C**	Protocolli di prevenzione e controllo delle infezioni. Piani di sorveglianza sanitaria. Procedure di isolamento e gestione dei focolai.	**NO riequilibrio per eventi ordinari.** Per eventi epidemici/pandemici di carattere eccezionale e dichiarati dall'Autorità competente, si veda il rischio di Forza maggiore.	Artt. 12.2, 12.8, 17, 26

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
								aggiuntive per la consulenza e l'assistenza legale. **Danno reputazionale**: danno all'immagine aziendale, con conseguenti ripercussioni economiche negative.				
R8	Rischio di disponibilità /performance	**Manutenzione ordinaria non eseguita o carente**	Mancata o carente esecuzione della manutenzione ordinaria programmata, con conseguente rischio di indisponibilità di impianti, attrezzature e ambienti.	2	3	**6**	**Basso**	Interruzione dei servizi	**C**	Piani di manutenzione ordinaria programmata. Registro degli interventi.	**NO riequilibrio** Onere ordinario di gestione a carico del concessionario.	Artt. 12.9, 26, 30
R9	Rischio di disponibilità /performance	**Rischio impiantistico, strutturale e di sicurezza**	Guasti agli impianti (es. riscaldamento, elettrico), rischio incendio, criticità connesse alle barriere	2	4	**8**	**Medio**	Interruzione dei servizi	**COND**	Verifiche periodiche di legge sugli impianti.	**NO riequilibrio** per la quota di competenza del concessionario	Artt. 12.9, 17, 20, 26

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
			architettoniche, nei limiti della manutenzione ordinaria e della vigilanza sulla sicurezza.							Piano di emergenza e evacuazione. Polizza incendio/danni; per gli interventi di natura straordinaria si rinvia al rischio specifico (manutenzione straordinaria).	(manutenzione ordinaria e vigilanza) Per gli interventi di natura straordinaria imputabili all'Ente, v. rischio dedicato.	
R10	Rischio di gestione operativa	**Incremento dei costi operativi**	Variazioni esogene dei costi di esercizio: revisioni al rialzo dei trattamenti economici dei CCNL di categoria; aumento generalizzato dei prezzi di materie prime, servizi e forniture energetiche.	4	3	**12**	**Medio-Alto**	Aumento dei costi	**C**	Pianificazione finanziaria prudenziale. Contratti di fornitura a prezzo bloccato ove possibile.	**Di regola NO riequilibrio** (rischio operativo ordinario a carico del concessionario), salvo che l'incremento derivi da un nuovo obbligo normativo sopravvenuto (v. rischio normativo/factum principis).	Artt. 9, 24
R11	Rischio di gestione operativa	**Carenza di organico**	Difficoltà nel mantenimento dei livelli occupazionali per effetto della mobilità del personale qualificato verso il comparto sanitario pubblico, con conseguenti oneri di ricerca, formazione e sostituzione.	4	4	**16**	**Alto/Critico**	Penali Sanzioni da parte gli organi di controllo ufficiali Interruzione del servizio	**C**	Piani di reclutamento e formazione continua. Politiche di welfare e fidelizzazione del personale.	**NO riequilibrio** rischio di gestione ordinaria del personale, a carico del concessionario quale datore di lavoro.	Artt. 13

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
								Riduzione dello standard assistenziale con				
R12	Rischio di gestione operativa	**Inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori**	Inadempimenti, ritardi o carenze qualitative nelle prestazioni rese da fornitori e subappaltatori del concessionario.	2	2	**4**	**Basso**	Aumento dei costi e interruzione dei servizi	**C**	Selezione qualificata dei fornitori. Clausole penali nei contratti di subfornitura. Piani di sostituzione rapida.	**NO riequilibrio** rischio interamente a carico del concessionario, responsabile in solido ai sensi della disciplina sul subappalto.	Art. 27
R13	Rischio di gestione operativa	**Inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata**	Obsolescenza tecnica più rapida del previsto degli impianti e delle attrezzature, con incidenza sui costi di manutenzione e sul rispetto degli standard tecnico-funzionali.	2	2	**4**	**Basso**	Aumento dei costi e interruzione dei servizi	**C**	Piano di rinnovo tecnologico e delle attrezzature coerente con la durata contrattuale; contratti di manutenzione full-service.	**NO riequilibrio:** Rischio a carico del concessionario nella scelta e gestione delle tecnologie impiegate.	Art. 12.9
R14	Altri rischi	**Rischio normativo-politico-regolamentare**	Emanazione di nuove norme o regolamenti nazionali/locali che impongono standard obbligatori non previsti al momento dell'offerta, con costi di adeguamento non preventivabili. Assume	2	3	**6**	**Basso**	Aumento dei costi	**COND**	Monitoraggio dell'evoluzione normativa di settore. Valutazione preventiva dell'impatto e consultazione tra le parti.	**SI riequilibrio, limitatamente al riconoscimento dei costi incrementali strettamente e dimostrabilmente connessi al rispetto del nuovo obbligo di legge**	Artt. 3, 24

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
			specifico rilievo l'eventuale incremento della dotazione organica prescritta per la Comunità integrata, che inciderebbe sull'equilibrio in misura più che proporzionale rispetto alla corrispondente base di ricavo, essendo il modulo dimensionato su soli 6 posti letto.							Comunicazioni istituzionali tempestive.	**sopravvenuto e imprevedibile, ai sensi dell'art. 9 d.lgs. 36/2023. Il riequilibrio è in ogni caso escluso per gli adeguamenti già scontati nel piano economico e finanziario posto a base di gara, ivi compreso il passaggio dal regime transitorio al regime ordinario della dotazione di Operatori Socio-Sanitari della Comunità integrata. Il riconoscimento opera entro il limite massimo complessivo di € 1.000.000,00 di cui all'art. 24 del Capitolato speciale.**	
R15	Altri rischi	**Rischio amministrativo**	Ritardo o diniego nel rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta (ivi compreso il rinnovo dell'accreditamento) da parte di soggetti pubblici competenti.	2	2	**4**	**Basso**	Interruzione dei servizi	**COND**	Tempestiva presentazione delle istanze da parte del concessionario; collaborazione documentale dell'Ente concedente, senza assunzione di obbligazioni di risultato	NO riequilibrio. Il Comune non risponde dei ritardi o dei dinieghi imputabili al concessionario o a soggetti pubblici terzi. Per i procedimenti connessi alla DGR n. 44/25 del 2.09.2026 si veda il rischio R22.	Artt. 8, 18, 20

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
										sui tempi e sugli esiti dei procedimenti di competenza di altre amministrazioni.		
R16	Altri rischi	**Rischio finanziario da reperimento risorse**	Difficoltà o impossibilità di reperire sul mercato del credito le risorse necessarie al finanziamento del capitale circolante, con impatto sulla continuità aziendale.	2	3	**6**	**Basso**	Perdita economica	**C**	Adeguata strutturazione finanziaria dell'operazione in sede di offerta. garanzie bancarie/assicurative richieste dalla lex specialis.	**NO riequilibrio**: rischio proprio dell'operatore economico nella strutturazione finanziaria dell'offerta.	Artt. 9
R17	Altri rischi	**Rischio di valore residuale**	Restituzione, alla scadenza, dei beni sostitutivi di beni comunali (acquisiti al Comune senza indennizzo) e dei beni aggiuntivi del concessionario di valore inferiore alle attese; necessità di sostituzioni per usura non programmate.	1	2	**2**	**Basso**	Danno economico	**C**	Stato di conservazione dei beni documentato nel verbale di consegna e nell'inventario. Piano di rinnovo degli arredi e delle attrezzature coerente con la durata della concessione. Manutenzione ordinaria costante.	NO riequilibrio. I beni sostitutivi di beni comunali sono acquisiti al Comune senza indennizzo; il valore residuo è riconosciuto solo per gli acquisti richiesti per iscritto dal Comune negli ultimi 12 mesi della concessione.	Artt. 12.9, 18.2
R18	Altri rischi	**Manutenzioni straordinarie**	Interventi di manutenzione straordinaria sulla struttura non eseguiti, di competenza dell'Ente concedente in quanto proprietario	2	3	**6**	**Basso**	Interruzione dei servizi	**E**	Programmazione condivisa degli interventi; preavviso all'utenza; eventuale rimodulazione temporanea del canone	**SI riequilibrio.** A carico dell'Ente concedente per la componente di propria competenza; eventuale	Art. 20

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
			dell'immobile, ivi compreso l'eventuale rischio connesso all'interdizione temporanea di ambienti per l'esecuzione dei lavori.							in caso di interruzione del servizio imputabile ai lavori.	riequilibrio a favore del concessionario per i minori ricavi/maggiori costi dimostrabilmente derivanti dall'esecuzione dei lavori.	
R19	Altri rischi	**Forza maggiore**	Calamità naturali, epidemie/pandemie dichiarate, guerre o provvedimenti dell'autorità pubblica che dispongano il blocco totale delle attività, per fattori esterni non soggetti al controllo delle parti (art. 177, co. 3, d.lgs. 36/2023).	1	5	**5**	**Basso**	Interruzione dei servizi	**COND**	Coperture assicurative obbligatorie per eventi catastrofali. Piani di continuità operativa.	**SI riequilibrio**: rimborso dei costi fissi e/o rimodulazione del PEF nella misura necessaria a garantire la continuità aziendale e la bancabilità, secondo quanto previsto dal contratto.	Artt. 24
R20	Rischio di domanda	**Composizione della domanda fra i due moduli**	L'equilibrio del piano economico e finanziario presuppone la saturazione di entrambi i moduli nella proporzione autorizzata (10 posti di Comunità alloggio e 6 posti di Comunità integrata). Uno spostamento della domanda effettiva verso il modulo di Comunità integrata, i cui posti presentano un margine unitario negativo, ovvero la mancata copertura dei posti	3	4	**12**	**Medio-Alto**	Riduzione dei ricavi a parità di costi fissi di struttura.	**C**	Monitoraggio distinto del tasso di occupazione dei due moduli. Gestione attiva delle liste di attesa differenziate per modulo. Raccordo continuativo con il PUA e con l'UVT per la programmazione degli ingressi. Verifica congiunta	**NO riequilibrio. Rischio di mercato ordinario, rientrante nell'alea d'impresa del concessionario e già rappresentato nel piano economico e finanziario posto a base di gara.**	Artt. 7, 10, 24

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
			del modulo di Comunità alloggio, deteriorano il risultato economico anche a parità di tasso complessivo di occupazione.							semestrale con il Comune della composizione dell'utenza.		
R21	Rischio di domanda	**Mancato utilizzo dei posti attivabili in via eccezionale**	Il piano economico e finanziario posto a base di gara assume un tasso di utilizzo dell'80% su base annua dei 2 posti letto eccedenti la ricettività ordinaria del modulo di Comunità alloggio, per una contribuzione marginale di € 33.293,84 annui. Tali posti sono attivabili solo in casi eccezionali, documentabili e per un periodo non superiore ai trenta giorni per ciascun ospite: il raggiungimento del tasso ipotizzato presuppone una rotazione continuativa di accoglienze temporanee, dipendente dal flusso di dimissioni ospedaliere, dalle situazioni di emergenza sociale segnalate dai servizi	3	4	**12**	**Medio-Alto**	Riduzione dei ricavi in misura superiore al margine operativo lordo del secondo anno di piano.	**C**	Raccordo continuativo con i servizi sociali territoriali, con il PUA e con i reparti ospedalieri di riferimento per l'intercettazione tempestiva delle situazioni di emergenza. Promozione del servizio di accoglienza temporanea e di sollievo presso le famiglie del bacino. Monitoraggio mensile delle giornate di effettivo utilizzo e verifica congiunta semestrale con il Comune.	**NO riequilibrio.** **Il Comune non garantisce alcun livello di utilizzo dei posti attivabili in via eccezionale; la relativa previsione di ricavo è indicativa e il rischio rientra integralmente nell'alea d'impresa del concessionario.**	Artt. 7, 10, 24

ID	Macro-categoria	Rischio specifico	Descrizione	P	I	R	Livello	Impatto sul concessionario	Allocazione del rischio	Misure di mitigazione e gestione del rischio	Impatto sul PEF e diritto al riequilibrio	Riferimento nel capitolato
			territoriali e dalla domanda di sollievo delle famiglie.									
R22	Altri rischi	**Rischio autorizzativo-programmatorio (DGR n. 44/25 del 2.09.2026)**	Riconduzione del subentro del nuovo gestore, da parte della Regione o dello sportello SUAPE, alla sospensione dei procedimenti autorizzativi sino al 1.01.2027 o al parere espresso di compatibilità di cui all'art. 34 del D.P.Reg. n. 4/2008, ripristinato dalla DGR n. 44/25 del 2.09.2026, con differimento dell'avvio della gestione, esito negativo o prescrizioni.	2	4	**8**	**Medio**	Differimento dell'avvio della gestione; impossibilità di avvio in caso di diniego.	**COND**	Struttura già autorizzata e inserita dal Comune nel portale SIWE. Tempestiva presentazione delle istanze da parte del concessionario. Collaborazione documentale dell'Ente concedente senza obbligazione di risultato. In caso di differimento dell'avvio, decorrenza della durata e del canone dalla data di avvio effettivo del servizio.	**NO riequilibrio: circostanza nota alla data di indizione della procedura. Nessuna responsabilità, indennizzo o risarcimento a carico del Comune. In caso di parere negativo o di diniego definitivo, scioglimento del contratto senza indennizzi per alcuna delle parti.**	Artt. 8, 11, 18, 24, 32

ROBERTA
SANNA
20.10.2026
11:12:23
GMT+02:00