Project financing: verso nuove regole sulla prelazione del promotore

12 Novembre 2026

La disciplina del **project financing** è destinata a cambiare dopo la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea del 5 febbraio 2026, che ha dichiarato incompatibile con il diritto europeo il meccanismo di prelazione che consentiva al promotore, qualora non fosse risultato aggiudicatario, di adeguare successivamente la propria offerta a quella risultata migliore.

Il principio è stato successivamente applicato anche dal Consiglio di Stato, mentre la giurisprudenza amministrativa ha iniziato ad affrontare le conseguenze sulle procedure già avviate.

Il Governo ha nel frattempo approvato un intervento normativo sulla finanza di progetto.

ANCE Messina segnala che il testo attualmente disponibile è uno schema di decreto-legge non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale.
Le disposizioni illustrate di seguito non sono pertanto ancora vigenti e potranno subire modifiche prima della pubblicazione definitiva.

Secondo lo schema disponibile, l'**articolo 193 del Codice dei contratti pubblici** verrebbe integralmente sostituito.

Tra gli elementi principali figurano:

- distinzione tra iniziativa privata e iniziativa dell'ente concedente;
- maggiore apertura alla competizione già nella fase di presentazione e selezione delle proposte;
- ricorso alla procedura competitiva con negoziazione o al dialogo competitivo;
- aggiudicazione secondo il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo;
- valorizzazione, tra i criteri premiali, di innovazione, sostenibilità, sviluppo, efficientamento e digitalizzazione;
- eliminazione del precedente meccanismo di prelazione del promotore;
- possibilità di riconoscere rimborsi per le spese progettuali agli operatori non aggiudicatari, entro il limite complessivo del 2,5% del valore dell'investimento.

Lo schema interviene anche sulle procedure già in corso.

Per i procedimenti nei quali non sia stato ancora pubblicato il bando, lo schema prevede che la gara venga indetta senza riconoscere il diritto di prelazione.

Quando il bando sia invece già stato pubblicato, l'ente concedente dovrebbe procedere alla rimozione delle clausole relative alla prelazione, valutando anche l'eventuale riapertura dei termini per la presentazione delle offerte.

Resta inoltre prevista, in relazione allo stato della procedura e all'interesse pubblico, la possibilità per l'ente concedente di revocare gli atti già adottati.

Si tratta di un passaggio importante per le imprese che operano nel partenariato pubblico-privato, perché modifica l'equilibrio tra iniziativa privata e confronto concorrenziale.

ANCE Messina seguirà l’iter del provvedimento e aggiornerà le imprese associate non appena il decreto sarà pubblicato in Gazzetta Ufficiale e sarà disponibile il testo normativo definitivo e vigente.