

PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E CONTO TERMICO 3.0 PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI

PERCORSI AMMINISTRATIVI, TECNICI ED
ECONOMICO-FINANZIARI PER L'ATTIVAZIONE
DEGLI INTERVENTI



Focus sull'art. 193 del d.lgs. n. 36 del 2023

Avv. Federica Campolo
federica.campolo@unibs.it

Iniziativa della finanza di progetto (comma 1)

INIZIATIVA PRIVATA

- PROPOSTE DEGLI OPERATORI ECONOMICI
- ANCHE SE FUORI DALLA PROGRAMMAZIONE PPP

INIZIATIVA PUBBLICA

- PROPOSTE DELL'ENTE CONCEDENTE
- INTERVENTI GIÀ INCLUSI NELLA PROGRAMMAZIONE PPP

Manifestazione di interesse (comma 2)

- **LA RICHIESTA:** l'operatore economico **può** trasmettere una manifestazione di interesse, corredata dalla richiesta di **dati e informazioni** utili per predisporre la proposta vera e propria.
- **LA RISPOSTA:** la p.A. decide in base all'**interesse pubblico** (senza scadenze fisse).
- **TRASPARENZA:** obbligo di pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente", per favorire la partecipazione di eventuali altri operatori economici interessati.

Contenuto della proposta (comma 3)

1. Progetto di fattibilità (art. 6 *bis*, all. I.7);
2. Bozza di convenzione;
3. PEF asseverato (comprese le spese di proposta);
4. Specifiche del servizio e della gestione;
5. Requisiti del promotore.

Apertura al mercato e screening (commi 4 e 5)

- **PRELIMINARE VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALLA PROPOSTA E CONTROLLO DI CONFORMITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE.**
- **PUBBLICITÀ DELLA PROPOSTA DEL PROMOTORE NELLA SEZIONE AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE.**

 **SCADENZA CONCORRENTI:** almeno **60 GIORNI** per la presentazione di offerte alternative.

 **SELEZIONE COMPARATIVA:** entro **45 GIORNI**, la p.a. individua le proposte migliori.

- **CRITERI:** fattibilità e rispondenza ai fabbisogni pubblici.

Valutazione finale e modifiche (commi 6 e 7)

- **COMUNICAZIONE:** notifica agli operatori e pubblicazione sul sito dell'Ente della/e proposta/e individuate a seguito del primo screening.
- **MODIFICHE:** Ente può richiedere modifiche a progetto di fattibilità, PEF e convenzione.
- **CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE** (eventuale).
- **VALUTAZIONE COMPARATIVA PROPOSTE.**

 **PROVVEDIMENTO MOTIVATO:** entro **60 GIORNI** (differibili fino a 90).

- **PUBBLICITÀ:** sul sito istituzionale dell'Ente e comunicazione agli interessati
- **PROGRAMMAZIONE:** progetto selezionato è inserito tra strumenti di programmazione dell'Ente.

Iniziativa pubblica (commi 16 e 17)

- **AVVISO PUBBLICO:** l'Ente invita i privati a presentare proposte di project financing in conformità al comma 3.
- **SCADENZA:** termine non inferiore a **60 GIORNI**.
- **DATI:** operatori interessati possono chiedere un'integrazione documentale (obbligo di pubblicazione per garantire *par condicio*).
- **SCELTA DELLA PROPOSTA/GARA E ADEMPIMENTI:** ricalcano la procedura a iniziativa privata.

Natura giuridica del procedimento

FASE 1: PRELIMINARE

- Individuazione promotore/proposta
- Ampia discrezionalità della p.A.
- Valutazione dell'interesse pubblico, in linea con la programmazione dell'Ente

FASE 2: SELETTIVA

- Gara a evidenza pubblica

La gara pubblica (comma 8 e ss.)

- **BASE DI GARA:** PFTE approvato, elaborati proposta e sintesi del PEF;
- **CRITERI DI SELEZIONE:** offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.
- **REQUISITI OFFERTA:** PEF asseverato; specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione; varianti migliorative del PFTE; eventuali modifiche a schema di convenzione; garanzie di legge.
- **AGGIUDICAZIONE:** nominato aggiudicatario il soggetto che ha presentato la migliore offerta.



STOP alla prelazione (comma 12)



SENTENZA CGUE 5 FEBBRAIO 2026 (C-810/24)

- Il diritto di prelazione del promotore viola il diritto europeo.
- Contrasto netto con i principi di **concorrenza, parità di trattamento e non discriminazione.**
- Il promotore non può più adeguare l'offerta a quella dell'aggiudicatario.

Il nuovo scenario transitorio

- **DISAPPLICAZIONE OBBLIGATORIA.** La prelazione non si applica più, in attesa di un intervento del legislatore.
- **DIRITTO AL RIMBORSO:** il promotore non aggiudicatario mantiene il diritto al rimborso delle spese.

 **Messa in mora 8 ottobre 2025 della Commissione europea:** necessità di un controllo imparziale e trasparente sulla **quantificazione effettiva** delle spese da rimborsare al promotore, per evitare sovrastime che alterino la parità di trattamento.

Prospettive di riforma

- Nella Bozza del c.d. decreto-legge PA veniva presentato il nuovo testo dell'art. 193, recante rilevanti modifiche alla finanza di progetto (non confluito nel testo definitivo del d.l. 7 agosto 2026, n. 442).
- **PRINCIPALI (POSSIBILI) NOVITÀ**
 - Eliminazione diritto di prelazione.
 - Semplificazione documenti per proposta iniziale (**NO:** PEF asseverato; bozza di convenzione; documentazione gestionale).
 - Nuovo regime di rimborso delle spese contrattuali – 3% dell'investimento a favore di tutti i partecipanti alla fase conclusiva della gara.

Grazie per l'attenzione!

