

Il Conto Termico 3.0

Nota di approfondimento

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto 7 agosto 2025 che aggiorna il Conto Termico. Il nuovo meccanismo, denominato Conto Termico 3.0, **entrerà in vigore il 25 dicembre 2025**, ovvero 90 giorni dopo la pubblicazione.

Pur mantenendo l'impostazione generale dell'attuale normativa, il decreto introduce **novità** nel sistema di incentivazione di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Particolarmente importante è l'estensione del campo di applicazione agli interventi di **efficientamento energetico degli edifici ricadenti nell'ambito terziario¹** di proprietà delle imprese.

Si riportano di seguito i principali contenuti del nuovo decreto.

Soggetti ammessi

Il meccanismo distingue tra:

- interventi per l'**incremento dell'efficienza energetica negli edifici** (tra i quali rientra l'isolamento termico dell'involucro edilizio), riservati a:
 - amministrazioni pubbliche, alle quali vengono assimilati gli enti del terzo settore che non svolgono attività di carattere economico;
 - soggetti privati, quali le imprese, soltanto per interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario (novità rispetto all'attuale Conto Termico);
- interventi per la **produzione di energia termica da fonti rinnovabili**, riservati a:
 - amministrazioni pubbliche, alle quali vengono assimilati gli enti del terzo settore;

¹ Si intendono nell'ambito terziario gli edifici e le unità immobiliari di categoria catastale A/10, gruppo B, gruppo C ad esclusione di C/6 e C/7, gruppo D ad esclusione di D9, gruppo E ad esclusione di E2, E4, E6.

- soggetti privati (imprese e cittadini), sia per interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario sia per interventi su edifici residenziali.

Tutti i soggetti ammessi devono avere la disponibilità dell'edificio o unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in quanto proprietari o titolari di altro diritto reale o personale di godimento.

Risorse disponibili

Le risorse messe a disposizione sono pari a:

- **400 milioni di euro all'anno** per gli interventi realizzati dalle amministrazioni pubbliche;
- **500 milioni di euro all'anno** per gli interventi realizzati dai soggetti privati.

Dentro il limite sopra riportato per i soggetti privati, viene fissato un **limite annuo di 150 milioni di euro per gli incentivi erogati alle imprese** per interventi sui propri edifici terziari.

Inoltre, vengono stanziati 20 milioni di euro all'anno per l'incentivazione delle diagnosi energetiche.

Tipologie di intervento

Tra gli interventi per l'**incremento dell'efficienza energetica negli edifici** (per le PA, gli ETS a carattere non economico e i soggetti privati sui propri edifici terziari), sono riportati i seguenti:

- isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato, anche unitamente all'eventuale installazione di sistemi di ventilazione meccanica;
- sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato;
- sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare esterni per chiusure trasparenti con esposizione da Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili;

- trasformazione degli edifici esistenti in “edifici a energia quasi zero”;
- sostituzione di sistemi per l’illuminazione d’interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione;
- installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti termici ed elettrici, compresa l’installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, trasmissione ed elaborazione dei dati stessi;
- installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica privata di veicoli elettrici, a condizione che l’intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche;
- impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo e/o opere di allacciamento alla rete, a condizione che l’intervento sia realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.

Tra gli interventi per la **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** (per le PA, gli ETS e tutti i soggetti privati), invece, sono riportati i seguenti:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all’installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore unitamente all’installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riscaldamento delle serre e dei fabbricati rurali esistenti o per la produzione di energia termica

per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento con impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentato da biomassa, compresi i sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore, unitamente all'installazione di sistemi per la contabilizzazione del calore nel caso di impianti con potenza termica utile superiore a 200 kW;

- installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, o per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento;
- sostituzione di scaldacqua elettrici e a gas con scaldacqua a pompa di calore;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti;
- sostituzione funzionale, o sostituzione totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili.

Tra le novità, l'esclusione delle caldaie a condensazione, eccetto che come componenti di sistemi bivalenti o di sistemi ibridi factory made.

Tutti gli interventi sopra riportati sono ammissibili solo se realizzati su edifici o unità immobiliari dotati di impianto di climatizzazione invernale esistenti alla data di entrata in vigore del decreto (25 dicembre 2025).

Ammontare degli incentivi

L'incentivo viene corrisposto in rate annuali costanti, per una **durata** complessiva che può essere di **5 anni per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica**, oppure di **2 o 5 anni a seconda dello specifico intervento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili**.

Nel primo caso (efficienza energetica), l'incentivo è pari a una percentuale prestabilita della spesa ammissibile, compresa tra il 40% e il 65% come riportato nell'Allegato II al decreto, punto 1.2.

Nel secondo caso (fonti rinnovabili), anche qui l'incentivo non può superare il 65% delle spese sostenute, ma il valore dell'incentivo viene generalmente calcolato attraverso una formula sulla base della energia termica prodotta.

Si evidenzia che la percentuale incentivata della spesa ammissibile viene **innalzata al 100%** per gli interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino 15.000 abitanti, nonché su edifici pubblici adibiti a uso scolastico e su edifici di strutture ospedaliere appartenenti al SSN.

Per i soggetti privati che accedono all'incentivo, anche tramite una ESCO, l'erogazione dell'incentivo viene effettuata in un'unica rata, nel caso in cui l'ammontare totale dell'incentivo sia inferiore o uguale a 15 mila euro.

Per quanto riguarda i **massimali di spesa**, questi sono stati aggiornati in rialzo rispetto all'attuale versione del Conto Termico. I valori di dettaglio sono riportati nelle tabelle dell'Allegato II.

Accesso agli incentivi

L'accesso agli incentivi avverrà **attraverso il portale GSE**, che sarà aggiornato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

La richiesta avviene tramite domanda online **dopo la conclusione dei lavori** (c.d. accesso diretto), utilizzabile sia dalla pubblica amministrazione che dai privati. La prenotazione dell'incentivo, con erogazione di un acconto, è riservata alla pubblica amministrazione.

Come già oggi, le ESCo (Energy Service Company) potranno agire come soggetti intermediari sia per i privati che per le pubbliche amministrazioni, in quest'ultimo caso senza precludere la possibilità di prenotazione. In entrambi i casi, l'accesso avviene tramite la stipula di un contratto di prestazione energetica (EPC).

Cumulabilità degli incentivi

Gli incentivi **non sono cumulabili**, per gli stessi interventi, con altri incentivi statali, **fatti salvi i fondi di garanzia, i fondi di rotazione e i contributi in conto interesse.**

Unica deroga è prevista per le pubbliche amministrazioni, per interventi su edifici di loro proprietà e dalle stesse utilizzati: in questo caso la cumulabilità è ammessa nei limiti di un finanziamento a fondo perduto complessivo massimo pari al 100% delle spese ammissibili.

Requisiti specifici per le imprese

Come stabilito all'articolo 25, le imprese che vogliono accedere agli incentivi per gli interventi di efficienza energetica sui propri edifici terziari, devono conseguire una riduzione della domanda di energia primaria di **almeno il 10%** rispetto alla situazione precedente all'investimento, oppure, in caso di multi-intervento (realizzazione contestuale sul medesimo edificio di più interventi di efficienza energetica e fonti rinnovabili progettati e pianificati come un unico progetto), una riduzione della domanda di energia primaria di **almeno il 20%** rispetto alla situazione precedente.

Prima dell'avvio dei lavori, le imprese dovranno effettuare una richiesta preliminare di accesso agli incentivi.

L'intensità degli incentivi riconosciuti alle imprese non può superare il 25% dei costi ammissibili (cioè dei costi complessivi di investimento) per ciascun intervento di efficienza energetica, con maggiorazioni possibili per le piccole e medie imprese, per le zone assistite, o per interventi che determinino un miglioramento della prestazione energetica di almeno il 40%.

Per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, l'intensità degli incentivi riconosciuti non può superare il 45% dei costi ammissibili, anche qui con maggiorazioni possibili per le piccole e medie imprese.

Regole applicative

Le regole applicative che disciplinano gli aspetti operativi e di dettaglio, tra cui l'elenco delle spese ammissibili per le imprese, le modalità e le tempistiche di richiesta degli incentivi, saranno pubblicate dal Ministero, su proposta del GSE, **entro 60 giorni a contare dal 25 dicembre 2025**, data di entrata in vigore del decreto.