

Dossier Ance

Il Conto Termico 3.0 dal punto di vista dei soggetti ammessi

Sommario

Il Conto Termico 3.0	2
Approfondimenti verticali	3
1. La Pubblica Amministrazione.....	3
2. I soggetti privati (diversi dalle imprese).....	15
3. Le imprese (v. Titolo V).....	26

Il Conto Termico 3.0

Il Conto Termico 3.0 entrerà in vigore il 25 dicembre 2025. Il decreto che lo disciplina (del 7 agosto scorso) mantiene l'impostazione generale dell'attuale normativa, ma introduce significative novità nel sistema di incentivazione di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica (tra cui l'isolamento termico dell'involucro edilizio) 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 terziario effettuati dai soggetti privati, tra cui le imprese.

Il presente approfondimento intende fornire indicazioni per le singole tipologie di soggetto ammesso, distinte tra le seguenti:

- 1. Pubblica Amministrazione**
- 2. Soggetti privati (diversi dalle imprese)**
- 3. Imprese**

Il motivo per cui alle imprese è dedicata una scheda specifica è la loro distinzione effettuata dal decreto stesso, che a loro riserva disposizioni particolari contenute in un Titolo specifico (il Titolo V).

Si sottolinea in premessa che alcune disposizioni del decreto necessitano di un chiarimento da parte del Ministero, e che comunque non sono ancora state emanate le regole applicative contenenti gli aspetti operativi e di dettaglio.

Queste regole applicative, fondamentali per completare la disciplina del Conto Termico 3.0 e per interpretare correttamente i vari meccanismi previsti, saranno pubblicate dal Ministero, su proposta del GSE, entro 60 giorni a partire dal 25 dicembre 2025.

In attesa di tutti i dettagli, si riportano gli approfondimenti verticali, ovvero le schede che descrivono il Conto Termico dal punto di vista dei soggetti che ne potranno usufruire, ciascuna delle quali seleziona tutte e solo le parti che di volta in volta si applicano.

Approfondimenti verticali

1. La Pubblica Amministrazione

Soggetti coinvolti

Ai fini del Conto Termico 3.0, rientrano nella Pubblica Amministrazione le amministrazioni di cui [all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165](#); i loro consorzi o associazioni per qualsiasi fine istituiti; gli enti pubblici economici e le autorità di sistema portuale; gli ex Istituti autonomi case popolari comunque denominati; le cooperative di abitanti iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Si intendono ricompresi, inoltre, gli enti contenuti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche divulgato dall'Istat secondo quanto previsto dall'[art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196](#); le società in house, laddove realizzino gli interventi sugli immobili dell'amministrazione o delle amministrazioni controllanti; i concessionari che gestiscono servizi pubblici utilizzando immobili di enti territoriali o locali; le società cooperative sociali iscritte nei rispettivi albi regionali.

Infine, il Conto Termico 3.0 assimila alla Pubblica Amministrazione gli **enti del Terzo settore**, inclusi nel Registro unico nazionale del Terzo Settore, con la seguente distinzione:

- per accedere agli interventi di incremento dell'efficienza energetica, tali enti non devono svolgere attività di carattere economico;
- per accedere agli incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili sono ammessi anche gli enti che svolgono attività di carattere economico.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, le Amministrazioni pubbliche possono eventualmente avvalersi, in qualità di **soggetto responsabile** (ovvero di soggetto che sostiene direttamente le spese e riceve gli incentivi), alternativamente:

- di una EScO certificata secondo la norma UNI CEI 11352, mediante la stipula di un contratto di prestazione energetica;

- di altro soggetto pubblico deputato alla gestione degli immobili oggetto degli interventi o di quelli preposti all'attuazione dei medesimi interventi, tra i quali l'Agenzia del demanio o i provveditorati alle opere pubbliche;
- di un soggetto privato nell'ambito di forme di partenariato pubblico-privato, ad esclusione del partenariato sociale;
- delle eventuali comunità energetiche, o delle configurazioni di autoconsumo di cui siano membri.

Risorse disponibili

Sono riservati alla Pubblica Amministrazione **400 milioni di euro all'anno** di incentivi.

Tipologie di intervento e requisiti

La Pubblica Amministrazione può accedere agli incentivi sia per la parte di incremento dell'efficienza energetica, sia per quella di produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, i soggetti 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.

In dettaglio, gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica** agevolati appartengono alle seguenti tipologie:

- 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” (NZEB), anche eventualmente con l’ampliamento fino al 25% della volumetria. Limitatamente agli edifici / gruppi di edifici di proprietà della P.A., è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la conseguente ricostruzione degli edifici NZEB, entro il limite di incremento delle volumetrie totali del 25%, anche in una localizzazione differente, purché nell’ambito di un «progetto integrato» e nel medesimo territorio comunale;
- 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.

Gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** sono 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.

Le caldaie a condensazione sono escluse, 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).

I criteri tecnici di ammissibilità degli interventi sono riportati nell'Allegato 1 al decreto. Si riportano di seguito, a titolo esemplificativo, i **requisiti di soglia** per gli interventi di isolamento termico dell'involucro edilizio e di sostituzione dei serramenti.

Si tratta degli stessi requisiti stabiliti nel decreto 6 agosto 2020, "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus".

Tipologia di intervento		Requisiti tecnici di soglia per la tecnologia	
Articolo 5, comma 1, lettera a)	i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
	ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
Articolo 5, comma 1, lettera b)	Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sempre a titolo esemplificativo, si riportano di seguito i criteri di ammissibilità per le pompe di calore elettriche (efficienza energetica e SCOP devono essere almeno pari ai valori requisiti minimi di ecoprogettazione dei regolamenti di prodotto ecodesign, calcolati in zona climatica "average" e stabiliti in funzione del tipo di prodotto e di applicazione).

	Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Efficienza stagionale minima ecodesign $\eta_s\%$	SCOP minimo ecodesign	COP minimo ecodesign	Denominazione commerciale
Reg. 206/2012	aria/aria ≤ 12 kW	149 134 GWP ≤ 150	3,8 3,42		Split/multisplit
				2,60 2,34 GWP ≤ 150	Fixed double duct
Reg. 2281/2016	aria/aria >12 kW	137	3,5		VRF/VRV
		125	3,2		Rooftop
Reg. 2281/2016	acqua/aria	137	3,625		Acqua/aria
Reg. 813/2013	aria/acqua	110	2,825		aria/acqua – acqua/acqua
	acqua/acqua	110	2,95		
	aria/acqua a bassa temperatura	125	3,2		
	acqua/acqua a bassa temperatura	125	3,325		

Tipologie di spese ammissibili

Per gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica**, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 6 del decreto, comprensive di IVA, dove essa costituisca un costo.

Ad esempio, per gli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie ed accessorie, costituiscono spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la fornitura e la messa in opera di materiali ordinari, necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti realizzate contestualmente alle opere di cui al punto precedente, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la demolizione e la ricostruzione dell'elemento costruttivo, ove coerente con gli

strumenti urbanistici vigenti;

- l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica qualora gli stessi risultino l'unica soluzione tecnica o la più conveniente, a seguito della verifica di formazioni di muffe e condensazioni interstiziali.

Per gli interventi di trasformazione degli edifici in **edifici a energia quasi zero (NZEB)**, rientrano tra le spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiali e tecnologie finalizzati al conseguimento della qualifica di «edifici a energia quasi zero»;
- la demolizione, il recupero o lo smaltimento e ricostruzione degli elementi costruttivi dell'involucro e degli impianti per i servizi di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda e illuminazione;
- la demolizione e la ricostruzione delle strutture dell'edificio, incluso gli eventuali costi aggiuntivi derivanti dall'applicazione di pratiche di demolizione selettiva;
- gli eventuali interventi per l'adeguamento sismico delle strutture dell'edificio, rafforzate o ricostruite, che contribuiscono anche all'isolamento termico.

Sono ricomprese tra le spese ammissibili anche le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi e alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica relativi agli edifici oggetto degli interventi.

Per gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili**, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 9 del decreto, comprensive di IVA, dove essa costituisca un costo.

Ad esempio, vi rientrano:

- lo smontaggio e la dismissione, parziale o totale, dell'impianto di climatizzazione invernale esistente;
- la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di produzione di acqua calda

sanitaria preesistenti nonché i sistemi di contabilizzazione individuale, comprensiva della dotazione del nuovo libretto d'impianto.

Anche in questo caso, sono ricomprese tra le spese ammissibili le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi e alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica relativi agli edifici.

Una **diagnosi energetica** precedente l'intervento e l'**attestato di prestazione energetica** successivo all'intervento sono obbligatori per l'accesso agli incentivi nei casi di isolamento termico delle superfici opache e di trasformazione degli edifici in NZEB, come previsto dall'articolo 15, comma 1, del decreto. Gli stessi sono anche richiesti per le sostituzioni degli infissi e per le schermature solari, oltre che per tutti gli interventi di produzione di energia termica, quando l'intervento è realizzato su interi edifici con impianti di riscaldamento di potenza nominale totale maggiore o uguale a 200 kW.

La diagnosi e l'attestato di prestazione energetica dell'edificio non sono richiesti per installazioni di impianti abbinati a sistemi per la produzione di calore di processo e ad impianti asserviti a reti di teleriscaldamento o teleraffrescamento.

Importo e rateizzazione 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. I diversi casi sono riportati nell'articolo 11, comma 3, del decreto. Si evidenzia che alle Amministrazioni pubbliche che scelgano l'accesso diretto all'incentivo (dopo la conclusione dell'intervento, vedi il prossimo paragrafo "Accesso agli incentivi"), l'erogazione dell'incentivo viene effettuato in un'**unica rata**.

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 2 al decreto, punto 1.2 (v. tabelle seguenti).

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

La **percentuale viene innalzata al 100%** per gli interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e da essi utilizzati, nonché su edifici pubblici adibiti a uso scolastico e su edifici di strutture ospedaliere del SSN.

Di seguito si riportano i valori della percentuale incentivata della spesa ammissibile e dei massimali di spesa, per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica.

Tipologia di intervento		Percentuale incentivata della spesa ammissibile (% spesa)	Costo massimo ammissibile (C _{max})	Valore massimo dell'incentivo (I _{max}) [€]
Articolo 5, comma 1, lettera a)	i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture			(i+ii+iii) ≤ 1.000.000
	Esterno	40 (*) (**)(***)	300 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	150 €/m ²	
	Copertura ventilata	40 (*) (**)(***)	350 €/m ²	
	ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti			
	Esterno	40 (*) (**)(***)	170 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	150 €/m ²	
	iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali			
	Esterno	40 (*) (**)(***)	200 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	100 €/m ²	
	Parete ventilata	40 (*) (**)(***)	250 €/m ²	
Articolo 5, comma 1, lettera b)	i. Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi, se installate congiuntamente a sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche ovvero in presenza di detti sistemi al momento dell'intervento.	40 (**)(***)	700 €/m ² per le zone climatiche A, B e C	500.000
			800 €/m ² per le zone climatiche D, E e F	500.000

Articolo 5 comma 1, lettera c)	Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento infissi, anche integrati, o mobili	40(***)	250 €/m ²	90.000
	Installazione di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature	40(***)	50 €/m ²	10.000
	Installazione di sistemi di filtrazione solari 1. Selettive non riflettenti 2. Selettive riflettenti chiare/medie/forti	40(***)	1. 130 €/m ² 2. 80 €/m ²	30.000
Articolo 5, comma 1, lettera d)	Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica A, B, C	65(***)	1.000 €/m ²	2.500.000
	Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica D, E, F	65(***)	1.300 €/m ²	3.000.000
Articolo 6, comma 1, lettera e)	i. Sostituzione di corpi illuminanti comprensivi di lampade per l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne - installazione di lampade ad alta efficienza	40(***)	15 €/m ²	50.000
	ii. Sostituzione di corpi illuminanti comprensivi di lampade per l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne - installazione di lampade a led	40(***)	35 €/m ²	140.000
Articolo 5, comma 1, lettera f)	Installazione di tecnologie di <i>building automation</i>	40(***)	60 €/m ²	100.000

Tabella 7- Coefficienti di calcolo dell'incentivo per tecnologia e corrispondente valore massimo dell'incentivo

(*) Per interventi realizzati nelle zone climatiche E e F la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 50%.

(**) Per interventi che prevedano, oltre ad un intervento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), anche un intervento di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o e), la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 55% per ognuno degli interventi.

(***) Per gli interventi realizzati su edifici pubblici di cui all'articolo 11, comma 2 del decreto, la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 100 %.

Le spese sostenute dall'amministrazione pubblica o dalla ESCo che esegue l'intervento per suo conto, ad esclusione delle cooperative di abitanti e delle cooperative sociali, per l'esecuzione della diagnosi e la redazione dell'attestato di prestazione energetica, sono incentivate nella misura del 100% della spesa sostenuta.

La P.A. ha facoltà di ricevere un contributo anticipato per la diagnosi energetica in misura pari al 50% della stessa spesa.

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 secondo una delle seguenti due modalità:

- **entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori** (c.d. accesso diretto). Per data di conclusione si intende la data di ultimazione dei lavori, inclusi i lavori e le attività correlate all'intervento medesimo e per i quali sono state sostenute le spese ammissibili. La dilazione dei pagamenti può protrarsi fino a 120 giorni, ad esclusione dei pagamenti per le prestazioni professionali.
 - Limitatamente agli interventi realizzati dalla P.A., per data di conclusione dell'intervento si intende:
 - la data di collaudo o la data del certificato di regolare esecuzione, in caso di appalto specifico recante l'intervento oggetto della richiesta di concessione d'incentivo;
 - in caso di appalto riferito ad una pluralità d'interventi tra cui quello oggetto della richiesta di concessione dell'incentivo, la data di emissione dello stato avanzamento lavori finale (SAL) nel quale è incluso lo specifico intervento (o multi-intervento) per il quale si richiede l'incentivo;
- **tramite prenotazione dell'incentivo**, con erogazione di un acconto (40% del beneficio se la durata dell'incentivo è di 5 anni, oppure il 50% se la durata è di 2 anni), al verificarsi di almeno una delle condizioni riportate nell'articolo 14, comma 2, lettera b) (ad esempio, la presenza di una diagnosi energetica o di un contratto di prestazione energetica stipulato con una ESCo, oppure la presenza di un provvedimento o altro atto amministrativo attestante l'avvenuta assegnazione dei lavori, unitamente al verbale di consegna dei lavori redatto dal direttore dei lavori, ecc.). Nel caso di accesso tramite prenotazione, è richiesto l'impegno ad avviare i lavori, secondo le tempistiche indicate all'articolo 14, comma 3, del decreto.

Gli interventi devono mantenere i requisiti che hanno consentito l'accesso agli incentivi per tutta la durata dell'incentivo e per 5 anni successivi.

Cumulabilità

Gli incentivi di norma 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 -, ma è prevista una deroga 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.

2. I soggetti privati (diversi dalle imprese)

Soggetti coinvolti

Ai fini del Conto Termico 3.0, sono considerati soggetti privati **tutti i soggetti diversi dalle amministrazioni pubbliche**.

Le imprese sono anch'esse soggetti privati, ma a loro si applicano anche le disposizioni specifiche contenute nel Titolo V del decreto. Tali disposizioni sono sintetizzate nella scheda successiva.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, i soggetti privati possono avvalersi, in qualità di **soggetto responsabile** (ovvero di soggetto che sostiene direttamente le spese e riceve gli incentivi), di una ESCo certificata secondo la norma UNI CEI 11352, mediante la stipula di un contratto di servizio energia o di un contratto di prestazione energetica.

Si evidenzia che una ESCo può presentare la richiesta di concessione dell'incentivo anche:

- in qualità di società mandataria, nei casi di Associazioni temporanee di impresa (ATI) o di raggruppamenti temporanei di impresa (RTI), alla quale sia stato conferito, con un unico atto, un mandato collettivo speciale con rappresentanza, per operare in nome e per conto dei mandanti;
- in qualità di consorziata di un consorzio stabile;
- in qualità di società di scopo che sottoscrive il contratto.

Risorse disponibili

Sono riservati ai soggetti privati **500 milioni di euro all'anno di incentivi**.

Dentro il limite sopra riportato, viene fissato un limite annuo di 150 milioni di euro per gli incentivi erogati alle imprese, disciplinati nel Titolo V del decreto (v. scheda successiva).

Tipologie di intervento e requisiti

I soggetti privati possono accedere agli incentivi sia per la parte di incremento dell'efficienza energetica - **esclusivamente per interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario** -, sia per la parte di produzione di energia termica da fonti rinnovabili, in ambito terziario e residenziale.

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.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, 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.

In dettaglio, gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica** agevolati appartengono alle seguenti tipologie:

- 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", anche eventualmente con l'ampliamento fino al 25% della volumetria;
- 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.

Gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** sono 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.

Le caldaie a condensazione sono escluse, 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).

I **requisiti tecnici** sono stabiliti nell'Allegato 1, punto 3, del decreto. Si riportano di seguito, a titolo esemplificativo, i **requisiti di soglia** per gli interventi di isolamento termico dell'involucro edilizio e di sostituzione dei serramenti.

Si tratta degli stessi requisiti stabiliti nel decreto 6 agosto 2020, "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus".

Tipologia di intervento		Requisiti tecnici di soglia per la tecnologia	
Articolo 5, comma 1, lettera a)	i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
	ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
Articolo 5, comma 1, lettera b)	Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
		Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sempre a titolo esemplificativo, si riportano di seguito i criteri di ammissibilità per le pompe di calore elettriche (efficienza energetica e SCOP devono essere almeno pari ai valori requisiti minimi di ecoprogettazione dei regolamenti di prodotto ecodesign, calcolati in zona climatica “average” e stabiliti in funzione del tipo di prodotto e di applicazione).

	Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Efficienza stagionale minima ecodesign $\eta_s\%$	SCOP minimo ecodesign	COP minimo ecodesign	Denominazione commerciale
Reg. 206/2012	aria/aria ≤ 12 kW	149 134 GWP ≤ 150	3,8 3,42		Split/multisplit
				2,60 2,34 GWP ≤ 150	Fixed double duct
Reg. 2281/2016	aria/aria >12 kW	137	3,5		VRF/VRV
		125	3,2		Rooftop
Reg. 2281/2016	acqua/aria	137	3,625		Acqua/aria
Reg. 813/2013	aria/acqua	110	2,825		aria/acqua – acqua/acqua
	acqua/acqua	110	2,95		
	aria/acqua a bassa temperatura	125	3,2		
	acqua/acqua a bassa temperatura	125	3,325		

Tipologie di spese ammissibili

Per gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica sugli edifici in ambito terziario**, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 6 del decreto, comprensive di IVA, dove essa costituisca un costo.

A titolo non esaustivo, per gli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie ed accessorie, costituiscono spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la fornitura e la messa in opera di materiali ordinari, necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti realizzate contestualmente alle opere di cui al punto precedente, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la demolizione e la ricostruzione dell'elemento costruttivo, ove coerente con gli strumenti urbanistici vigenti;

- l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica qualora gli stessi risultino l'unica soluzione tecnica o la più conveniente, a seguito della verifica di formazioni di muffe e condensazioni interstiziali.

Per gli interventi di trasformazione degli edifici in **edifici a energia quasi zero (NZEB)**, rientrano tra le spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiali e tecnologie finalizzati al conseguimento della qualifica di «edifici a energia quasi zero»;
- la demolizione, il recupero o lo smaltimento e ricostruzione degli elementi costruttivi dell'involucro e degli impianti per i servizi di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda e illuminazione;
- la demolizione e la ricostruzione delle strutture dell'edificio, incluso gli eventuali costi aggiuntivi derivanti dall'applicazione di pratiche di demolizione selettiva;
- gli eventuali interventi per l'adeguamento sismico delle strutture dell'edificio, rafforzate o ricostruite, che contribuiscono anche all'isolamento termico.

Sono ricomprese tra le spese ammissibili anche le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi e alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica relativi agli edifici oggetto degli interventi.

Per gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili**, sia in ambito terziario che residenziale, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 9 del decreto, comprensive di IVA, dove essa costituisca un costo.

A titolo non esaustivo, vi rientrano:

- lo smontaggio e la dismissione, parziale o totale, dell'impianto di climatizzazione invernale esistente;
- la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di produzione di acqua calda

sanitaria preesistenti nonché i sistemi di contabilizzazione individuale, comprensiva della dotazione del nuovo libretto d'impianto.

Anche in questo caso, sono ricomprese tra le spese ammissibili anche le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi e alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica relativi agli edifici.

Una **diagnosi energetica** precedente l'intervento e l'**attestato di prestazione energetica** successivo all'intervento sono obbligatori per l'accesso agli incentivi nei casi di isolamento termico delle superfici opache e di trasformazione degli edifici in NZEB, come previsto dall'articolo 15, comma 1, del decreto. Gli stessi sono anche richiesti per le sostituzioni degli infissi e per le schermature solari, oltre che per tutti gli interventi di produzione di energia termica, quando l'intervento è realizzato su interi edifici con impianti di riscaldamento di potenza nominale totale maggiore o uguale a 200 kW.

La diagnosi e l'attestato di prestazione energetica dell'edificio non sono richiesti per installazioni di impianti abbinati a sistemi per la produzione di calore di processo e ad impianti asserviti a reti di teleriscaldamento o teleraffrescamento.

Importo e rateizzazione 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 in ambito terziario, oppure di 2 o 5 anni a seconda dello specifico intervento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili. I diversi casi sono riportati nell'articolo 11, comma 3, del decreto.

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 2 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**. Le formule, diverse a seconda della tecnologia, sono dettagliate all'Allegato 2, punto 2.

Di seguito si riportano i valori della percentuale incentivata della spesa ammissibile e dei massimali di spesa, per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica.

Tipologia di intervento		Percentuale incentivata della spesa ammissibile (% spesa)	Costo massimo ammissibile (C _{max})	Valore massimo dell'incentivo (I _{max}) [€]
Articolo 5, comma 1, lettera a)	i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture			(i+ii+iii) ≤ 1.000.000
	Esterno	40 (*) (**)(***)	300 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	150 €/m ²	
	Copertura ventilata	40 (*) (**)(***)	350 €/m ²	
	ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti			
	Esterno	40 (*) (**)(***)	170 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	150 €/m	
	iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali			
	Esterno	40 (*) (**)(***)	200 €/m ²	
	Interno	40 (*) (**)(***)	100 €/m ²	
	Parete ventilata	40 (*) (**)(***)	250 €/m ²	
Articolo 5, comma 1, lettera b)	i. Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi, se installate congiuntamente a sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche ovvero in presenza di detti sistemi al momento dell'intervento.	40 (**)(***)	700 €/m ² per le zone climatiche A, B e C	500.000
			800 €/m ² per le zone climatiche D, E e F	500.000

Articolo 5 comma 1, lettera c)	Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento infissi, anche integrati, o mobili	40(***)	250 €/m ²	90.000
	Installazione di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature	40(***)	50 €/m ²	10.000
	Installazione di sistemi di filtrazione solari 1. Selettive non riflettenti 2. Selettive riflettenti chiare/medie/forti	40(***)	1. 130 €/m ² 2. 80 €/m ²	30.000
Articolo 5, comma 1, lettera d)	Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica A, B, C	65(***)	1.000 €/m ²	2.500.000
	Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica D, E, F	65(***)	1.300 €/m ²	3.000.000
Articolo 6, comma 1, lettera e)	i. Sostituzione di corpi illuminanti comprensivi di lampade per l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne - installazione di lampade ad alta efficienza	40(***)	15 €/m ²	50.000
	ii. Sostituzione di corpi illuminanti comprensivi di lampade per l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne - installazione di lampade a led	40(***)	35 €/m ²	140.000
Articolo 5, comma 1, lettera f)	Installazione di tecnologie di <i>building automation</i>	40(***)	60 €/m ²	100.000

Tabella 7- Coefficienti di calcolo dell'incentivo per tecnologia e corrispondente valore massimo dell'incentivo

(*) Per interventi realizzati nelle zone climatiche E e F la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 50%.

(**) Per interventi che prevedano, oltre ad un intervento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), anche un intervento di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o e), la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 55% per ognuno degli interventi.

(***) Per gli interventi realizzati su edifici pubblici di cui all'articolo 11, comma 2 del decreto, la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 100 %.

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

Le spese sostenute dai soggetti privati, nonché dalle cooperative di abitanti e dalle cooperative sociali, per l'esecuzione della diagnosi energetica e la redazione dell'attestato di prestazione energetica, nel rispetto di quanto indicato all'allegato I, sono incentivate nella misura del 50% della spesa.

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 **entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori** (c.d. accesso diretto). Per data di conclusione si intende la data di ultimazione dei lavori, inclusi i lavori e le attività correlate all'intervento medesimo e per i quali sono state sostenute le spese ammissibili.

La dilazione dei pagamenti può protrarsi fino a 120 giorni, ad esclusione dei pagamenti per le prestazioni professionali. È ammessa una dilazione dei pagamenti per un periodo maggiore a 120 giorni, a condizione che l'ultima quota pagata sia superiore al 10% della spesa totale sostenuta per la realizzazione dell'intervento.

Gli interventi devono mantenere i requisiti che hanno consentito l'accesso agli incentivi per tutta la durata dell'incentivo e per 5 anni successivi.

Cumulabilità

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.

3. Le imprese (v. Titolo V)

Soggetti coinvolti

Ai fini del Conto Termico 3.0, impresa è definita come **qualsiasi entità che eserciti un'attività economica**, indipendentemente dalla forma giuridica, dalle modalità di finanziamento e dal perseguimento di uno scopo di lucro. In particolare, sono considerate imprese le entità che esercitano un'attività artigianale o altre attività a titolo individuale o familiare, le società di persone o le associazioni che esercitano regolarmente un'attività economica.

Tra le imprese sono incluse **anche quelle costituite in forma aggregata**, quali a titolo non esaustivo associazioni temporanee di impresa, i raggruppamenti di imprese, le società di scopo e i consorzi.

Il Conto Termico 3.0 non si applica alle imprese in difficoltà, secondo la definizione riportata nella comunicazione della Commissione sugli aiuti di Stato per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese non finanziarie in difficoltà, e alle imprese nei confronti delle quali pende un ordine di recupero per effetto di una precedente decisione della Commissione europea, che abbia dichiarato gli incentivi percepiti illegali e incompatibili con il mercato interno.

Risorse disponibili

Sono riservati alle imprese **150 milioni di euro all'anno** di incentivi, da considerarsi inclusi nel limite di 500 milioni di euro all'anno per gli incentivi erogati ai soggetti privati.

Inoltre, è stabilito il limite di **30 milioni di euro per singola impresa e intervento**.

Tipologie di intervento e requisiti

Le imprese, come soggetti privati, possono accedere agli incentivi sia per la parte di incremento dell'efficienza energetica - **esclusivamente per interventi eseguiti su edifici**

appartenenti all'ambito terziario -, sia per la parte di produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

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.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, 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.

In dettaglio, gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica** agevolati appartengono alle seguenti tipologie:

- 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", anche eventualmente con l'ampliamento fino al 25% della volumetria;
- 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.

Gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** sono 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.

Le caldaie a condensazione sono escluse, 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).

Come stabilito all'articolo 25, le imprese che vogliano 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.

Non possono essere ammessi agli incentivi per le imprese gli interventi che prevedono l'installazione di apparecchiature energetiche alimentate a combustibili fossili, compreso il gas naturale.

Prima dell'avvio dei lavori, le imprese dovranno effettuare una **richiesta preliminare di accesso agli incentivi**. Il GSE stabilirà le modalità di attuazione di questa disposizione nell'ambito delle regole applicative.

Tipologie di spese ammissibili

Per gli interventi di **incremento dell'efficienza energetica sugli edifici in ambito terziario**, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 6 del decreto.

A titolo non esaustivo, per gli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie e accessorie, costituiscono spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la fornitura e la messa in opera di materiali ordinari, necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti realizzate contestualmente alle opere di cui al punto precedente, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- la demolizione e la ricostruzione dell'elemento costruttivo, ove coerente con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica qualora gli stessi risultino l'unica soluzione tecnica o la più conveniente, a seguito della verifica di formazioni di muffe e condensazioni interstiziali.

Per gli interventi di trasformazione degli edifici in edifici energia quasi zero (NZEB), rientrano tra le spese ammissibili:

- la fornitura e la messa in opera di materiali e tecnologie finalizzati al conseguimento della qualifica di «edifici a energia quasi zero»;
- la demolizione, il recupero o lo smaltimento e ricostruzione degli elementi costruttivi dell'involucro e degli impianti per i servizi di riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda e illuminazione;
- la demolizione e la ricostruzione delle strutture dell'edificio, incluso gli eventuali costi aggiuntivi derivanti dall'applicazione di pratiche di demolizione selettiva;
- gli eventuali interventi per l'adeguamento sismico delle strutture dell'edificio,

rafforzate o ricostruite, che contribuiscono anche all'isolamento termico.

Per gli interventi di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili**, concorrono alla determinazione delle spese ammissibili ai fini dell'incentivo quelle riportate nell'articolo 9 del decreto.

A titolo non esaustivo, vi rientrano:

- lo smontaggio e la dismissione, parziale o totale, dell'impianto di climatizzazione invernale esistente;
- la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di produzione di acqua calda sanitaria preesistenti nonché i sistemi di contabilizzazione individuale, comprensiva della dotazione del nuovo libretto d'impianto.

Una **diagnosi energetica** precedente l'intervento e l'**attestato di prestazione energetica** successivo all'intervento sono obbligatori per l'accesso agli incentivi nei casi di isolamento termico delle superfici opache e di trasformazione degli edifici in NZEB, come previsto dall'articolo 15, comma 1, del decreto. Gli stessi sono anche richiesti per le sostituzioni degli infissi e per le schermature solari, oltre che per tutti gli interventi di produzione di energia termica, quando l'intervento è realizzato su interi edifici con impianti di riscaldamento di potenza nominale totale maggiore o uguale a 200 kW.

La diagnosi e l'attestato di prestazione energetica dell'edificio non sono richiesti per installazioni di impianti abbinati a sistemi per la produzione di calore di processo e ad impianti asserviti a reti di teleriscaldamento o teleraffrescamento.

I costi relativi alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, ante e post intervento, sono inclusi tra le spese ammissibili, per le piccole e medie imprese.

In tutti i casi, il GSE specificherà nell'ambito delle regole applicative l'elenco puntuale delle spese ammissibili.

Importo e rateizzazione 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 in ambito terziario, oppure di 2 o 5 anni a seconda dello specifico intervento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili. I diversi casi sono riportati nell'articolo 11, comma 3, del decreto.

Nel primo caso (efficienza energetica), 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 possibilità di arrivare al **30% in caso di multi-intervento**. Sono altresì possibili **maggiorazioni** per le piccole e medie imprese, per gli interventi realizzati nelle zone assistite, o per interventi che determinino un miglioramento della prestazione energetica di almeno il 40%.

Nel secondo caso (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.

Ai fini del calcolo dell'intensità di aiuto e dei costi ammissibili, tutti i valori utilizzati sono intesi al lordo di qualsiasi imposta o altro onere. L'IVA applicata ai costi ammissibili o alle spese rimborsabili non è presa in considerazione per il calcolo dell'intensità di aiuto e dei costi ammissibili.

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 **entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori** (c.d. accesso diretto). Per data di conclusione si intende la data di ultimazione dei lavori, inclusi i lavori e le attività correlate all'intervento medesimo e per i quali sono state sostenute le spese ammissibili.

La dilazione dei pagamenti può protrarsi fino a 120 giorni, ad esclusione dei pagamenti per le prestazioni professionali. È ammessa una dilazione dei pagamenti per un periodo

maggiore a 120 giorni, a condizione che l'ultima quota pagata sia superiore al 10% della spesa totale sostenuta per la realizzazione dell'intervento.

Gli interventi devono mantenere i requisiti che hanno consentito l'accesso agli incentivi per tutta la durata dell'incentivo e per 5 anni successivi.

Cumulabilità

Gli incentivi possono essere cumulati con altri aiuti di Stato, purché le misure riguardino diversi costi ammissibili individuabili con altri aiuti di Stato, oppure in relazione agli stessi costi ammissibili in tutto o in parte coincidenti - solo se tale cumulo non porta al superamento dell'intensità degli incentivi stabilita nei vari casi.