

CONTO TERMICO 3.0, NUOVE OPPORTUNITÀ PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI

CON UNA DOTAZIONE DI 900 MILIONI DI EURO L'ANNO, DI CUI 400 DESTINATI AGLI INTERVENTI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, IL CONTO TERMICO 3.0 AMPLIA LE POSSIBILITÀ DI SOSTEGNO ALLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. DAGLI INTERVENTI SULL'INVOLUCRO ALLE POMPE DI CALORE, DAL FOTOVOLTAICO ALLA BUILDING AUTOMATION, FINO ALLE INFRASTRUTTURE DI RICARICA: UNO STRUMENTO CHE APRE NUOVE OPPORTUNITÀ PER MODERNIZZARE E RENDERE PIÙ EFFICIENTE IL PATRIMONIO PUBBLICO

DI ERICA BIANCONI

Il meccanismo che eroga gli incentivi riferiti al Conto Termico è gestito dal GSE e permette di recuperare buona parte dei costi di investimento sostenuti per gli interventi e ridurre i consumi energetici. Sono previsti incentivi per interventi di efficienza energetica e produzione di energia termica da fonti rinnovabili negli edifici pubblici e privati. Il nuovo Conto Termico 3.0 è stato pubblicato il 26 settembre 2025 ed è entrato in vigore il 25 dicembre 2025.

SOGGETTI BENEFICIARI DELL'INCENTIVO

Il Conto Termico 3.0 prevede una dotazione finanziaria di 900 milioni di euro di spesa cumulata annua, di cui 400 sono per gli interventi agevolati effettuati dalle amministrazioni pubbliche e 500 per gli interventi agevolati effettuati da soggetti privati. Il Decreto definisce due categorie di soggetti:

1. Soggetti Ammessi (SA)
 2. Soggetti Responsabili (SR)
- 1. Soggetti Ammessi**



Per Soggetti Ammessi si intendono i soggetti che hanno la disponibilità dell'immobile e sono i beneficiari degli interventi oggetto di incentivazione, ovvero:

- soggetti titolari di diritto di proprietà (anche nuda proprietà) dell'edificio/immobile;
- soggetti che hanno la disponibilità dell'edificio/immobile, perché titolari di diritto reale o personale di godimento (equiparati ai titolari di diritto di proprietà).

2. Soggetti responsabili

Per Soggetti Responsabili si intendono i soggetti che hanno sostenuto direttamente le spese per l'esecuzione degli interventi e che in virtù di questo possono presentare istanza di riconoscimento degli incentivi al GSE e che saranno beneficiari degli incentivi, quindi:

- se il Soggetto Ammesso sostiene direttamente le spese per l'intervento (o tramite finanziamento), coincide con il Soggetto Responsabile;
- se il Soggetto Ammesso si avvale

del supporto di un altro soggetto per la realizzazione degli interventi che si farà carico delle relative spese di realizzazione, tale soggetto coinciderà con il Soggetto Responsabile e sarà beneficiaria dell'incentivo.

Ai fini dell'accesso agli incentivi, le amministrazioni pubbliche possono accedere al Conto Termico direttamente oppure tramite un altro soggetto che assume il ruolo di Soggetto Responsabile (SR) definito dal decreto:

- ESCo (Energy Service Company), tramite stipula di un EPC (contratto di prestazione energetica),
- altro soggetto pubblico competente per la gestione dell'immobile o per la realizzazione dell'intervento (es. Agenzia del Demanio, Provveditorati OO.PP),
- soggetto privato nell'ambito di un Partenariato Pubblico-Privato (PPP), escluso il partenariato sociale,
- Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) o configurazione di autoconsumo di cui la Pubblica

Amministrazione è membro

TIPOLOGIE DI INTERVENTI INCENTIVABILI

Il Decreto definisce diverse tipologie di interventi incentivabili che si differiscono a seconda che siano richiesti da Pubbliche Amministrazioni o soggetti privati.

Per le Pubbliche Amministrazioni gli interventi incentivabili sono i seguenti:

I. Interventi Titolo II

- A. Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato
- B. Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato
- C. Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solare esterni di chiusure trasparenti con esposizione da ESE a O, fissi o mobili, non trasportabili
- D. Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero"
- E. Sostituzione di sistemi per l'illuminazione di interni e delle pertinenze esterne esistenti con sistemi di illuminazione efficienti
- F. Installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti termici ed elettrici, inclusa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore
- G. Installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica privata di veicoli elettrici, presso l'edificio e le relative pertinenze, realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche
- H. Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, presso l'edificio o nelle relative pertinenze, realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche

II. Interventi Titolo III



- A. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di ACS, dotati di pompe di calore elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica ($P_{nom} \leq 2.000 \text{ kW}$)
- B. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore ($P_{nom} \leq 2.000 \text{ kWt}$)
- C. 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 immissioni in reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento con generatori di calore alimentati da biomassa, compresi i sistemi ibridi factory made o bivalenti a pompa di calore ($P_{nom} \leq 2.000 \text{ kWt}$)
- D. Installazione di impianti solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling ($Sup_{sol} \leq 2.500 \text{ mq}$)
- E. Sostituzione di scaldacqua elettrici e a gas con scaldacqua a pompa di calore
- F. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti ($P_{nom} \leq 2.000 \text{ kW}$)
- G. Sostituzione funzionale, totale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con unità di microgenerazione alimentate da fonti rinnovabili

PROCEDURA DI ACCESSO AGLI INCENTIVI

Il Conto termico prevede due diverse modalità di accesso agli incentivi per le PA da presentare al GSE per via telematica sul portale dedicato:

1. Accesso diretto
2. Prenotazione degli incentivi

1. Accesso diretto

La modalità tramite accesso diretto è consentita solo successivamente alla realizzazione dell'intervento e la richiesta deve essere presentata entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Per le Pubbliche Amministrazioni l'incentivo, a



IL CONTO TERMICO 3.0 PREVEDE UNA DOTAZIONE FINANZIARIA DI 900 MILIONI DI EURO DI SPESA CUMULATA ANNUA, DI CUI 400 SONO PER GLI INTERVENTI AGEVOLATI EFFETTUATI DALLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE E 500 PER GLI INTERVENTI AGEVOLATI EFFETTUATI DA SOGGETTI PRIVATI

ESEMPI DI CALCOLO

Di seguito si riportano vari esempi di calcolo dell'incentivo per un intervento di trasformazione di edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero" (NZEB).

Incentivo = $Itot = \%spesa * C * S_{int}$ (con $Itot < I_{max}$, $I_{max} = \text{max incentivo}$)

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	% SPESA AMMISSIBILE INCENTIVATA	COSTO MASSIMO AMMISSIBILE (C _{MAX})	VALORE MASSIMO INCENTIVO (I _{MAX})
Trasformazione edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica A, B, C	65	1.000 €/mq	2.500.000 €
Trasformazione edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero NZEB" – zona climatica D, E, F	65	1.300 €/mq	3.000.000 €

Caso 1 - Costo unitario dell'intervento non supera il costo massimo ammissibile e questo garantisce l'accesso all'incentivo massimo riconoscibile per la spesa sostenuta

Edificio comunale di Asti - Zona climatica E - Costo massimo ammissibile in zona E = 1.300 €/mq

SUPERFICIE UTILE (SU)	5.180 m ²
SPESA TOT SOSTENUTA	4.610.200 €
COSTO UNITARIO	= $4.610.200 \text{ €} / 5.180 \text{ m}^2 = 890 \text{ €/m}^2 (< 1.300 \text{ €/m}^2)$
INCENTIVO RICONOSCIUTO	= 65% delle spese = $65\% \cdot 4.610.200 \text{ €} = 2.996.630 \text{ €} (< 3.000.000 \text{ €})$



prescindere dall'importo, viene erogato in un'unica soluzione entro l'ultimo giorno del mese successivo al bimestre in cui ricade l'attivazione del contratto, coincidente con la data di invio del provvedimento di ammissione agli incentivi da parte del GSE (per esempio, provvedimento di ammissione 10 marzo → bimestre marzo-aprile → erogazione entro 31 maggio).

2. Prenotazione degli incentivi

La modalità di richiesta tramite prenotazione degli incentivi è prevista solo per le Pubbliche Amministrazioni che possono "prenotare" l'incentivo prima dell'avvio dei lavori. Il Conto termico prevede che le Pubbliche Amministrazioni, ad esclusione delle cooperative di abitanti e delle cooperative sociali, possono presentare

al GSE una scheda-domanda a preventivo per la prenotazione dell'incentivo, qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- in presenza di una diagnosi energetica e di un provvedimento o altro atto amministrativo di impegno all'esecuzione di uno degli interventi indicati nella diagnosi energetica
- in presenza di un contratto di prestazione energetica (energy performance contract, EPC) stipulato dal Soggetto Ammesso con una ESCO che sia qualificata come Soggetto Responsabile;
- in presenza di un contratto di prestazione energetica o di un altro contratto di fornitura integrato per la riqualificazione energetica dei

sistemi interessati, da cui poter desumere le spese ammissibili previste per l'intervento proposto, nel caso in cui la Pubblica Amministrazione sia il Soggetto Responsabile, o di un contratto di Partenariato Pubblico Privato (PPP);

- in presenza di un atto amministrativo attestante l'avvenuta assegnazione dei lavori oggetto della scheda-domanda, unitamente al verbale di consegna dei lavori redatto dal direttore dei lavori.

I lavori dovranno obbligatoriamente iniziare entro 90 giorni dalla data di accettazione di prenotazione del GSE (nel caso di presenza di una Diagnosi Energetica, è ammesso iniziare i lavori entro 18 mesi) e concludersi entro 12 mesi dalla stessa data. L'incentivo viene erogato con un acconto all'avvio dei lavori (pari al 40% o al 50% del totale del contributo spettante, a seconda della tipologia e della dimensione dell'intervento) e un saldo a fine lavori. È inoltre possibile richiedere una rata intermedia al raggiungimento di almeno il 50% delle spese ammissibili.

AMMONTARE DELL'INCENTIVO E CUMULABILITÀ

Il Conto Termico 3.0 riconosce un incentivo determinato in funzione delle spese ammissibili e degli specifici criteri di calcolo previsti per ciascuna tipologia di intervento, nel rispetto dei relativi massimali e, in via generale, entro il limite massimo del 65% delle spese ammissibili sostenute. In alcuni casi specifici, l'incentivo può coprire il 100% delle spese ammissibili, in particolare per:

- interventi su edifici pubblici adibiti a uso scolastico, ospedali e altre strutture sanitarie pubbliche, incluse quelle residenziali, di assistenza, di cura o di ricovero del sistema sanitario nazionale;
 - interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e da essi utilizzati.
- Per le sole Pubbliche Amministrazioni il Conto Termico 3.0 è cumulabile con qualsiasi altra forma di finanziamento, se non stabilito diversamente dagli altri contributi, a patto che la loro somma non superi il 100 % del costo totale degli interventi.

Caso 2 - Costo unitario dell'intervento supera il costo massimo ammissibile (in zona E: 1.300 €/mq) e la percentuale della spesa riconoscibile scende fino al 56% delle spese

Edificio scolastico di Piacenza - Zona climatica E - Costo massimo ammissibile in zona E = 1.300 €/mq

SUPERFICIE UTILE (SU)	2.900 m ²
SPESA TOT SOSTENUTA	4.350.000 €
COSTO UNITARIO	= 4.350.000 €/2.900 m ² = 1.500 €/m ² (> 1.300 €/m ²)
INCENTIVO RICONOSCIUTO	= 65% * 1.300 €/m ² * Su = 65% 1.300 €/m ² * 2.900 m ² = 2.450.500 € = 56,3% del costo totale sostenuto

Caso 3 - Edificio pubblico adibito ad uso scolastico, con incentivo al 100% delle spese ammissibili

Edificio scolastico di Bolzano - Zona climatica E - Costo massimo ammissibile in zona E = 1.300 €/mq

SUPERFICIE UTILE (SU)	2.000 m ²
SPESA TOT SOSTENUTA	2.400.000 €
COSTO UNITARIO	= 2.400.000 €/2.000 m ² = 1.200 €/m ² (< 1.300 €/m ²)
INCENTIVO RICONOSCIUTO	= 100% * 1.200 €/m ² * Su = 1.200 €/m ² * 2.000 m ² = 2.400.000 € (< 3.000.000 €) = 100% del costo totale sostenuto