

CONTO TERMICO 3.0

Incentivi per l'efficientamento energetico degli immobili del settore terziario

Con il **Decreto Ministeriale 7 agosto 2025**, entrato in vigore lo scorso **25 dicembre 2025**, è stata introdotta la nuova versione del Conto Termico. Il **5 dicembre 2025** il GSE ha pubblicato le **regole applicative** del D.M. 07/08/2025, definendo nel dettaglio le modalità operative per accedere agli incentivi.

Il nostro Studio, forte dell'esperienza maturata in **cinque anni di gestione del Superbonus** con esiti particolarmente positivi, è pronto ad assistervi nell'accesso a questa importante opportunità di efficientamento energetico.

1. COS'È IL CONTO TERMICO 3.0

Il Conto Termico 3.0 è un meccanismo di incentivazione che sostiene interventi di **incremento dell'efficienza energetica** e di **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** per impianti di piccole dimensioni. Si tratta di un contributo a fondo perduto erogato dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) che può coprire una parte significativa delle spese sostenute, riducendo sensibilmente i tempi di ritorno dell'investimento.

2. TIPOLOGIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI

TITOLO II - INTERVENTI DI INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Interventi sull'involucro edilizio		
Isolamento termico di superfici opache (pareti, coperture, pavimenti)	Sostituzione di chiusure trasparenti (serramenti e infissi comprensivi di cassonetti)	Installazione di schermature solari

Altri impianti/sistemi	
Installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (<i>building automation</i>) degli impianti termici ed elettrici	Sostituzione di sistemi per l' illuminazione di interni e delle pertinenze esterne esistenti con sistemi di illuminazione efficienti
Installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica privata di veicoli elettrici (*)	Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (*)

(*) Questa tipologia di intervento, per essere incentivato, deve essere **realizzato congiuntamente** alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche

TITOLO III - INTERVENTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA DA FONTI RINNOVABILI

Impianti termici		
Sostituzione di impianti esistenti con pompe di calore elettriche	Sostituzione di impianti esistenti con caldaie e apparecchi a biomassa	Sostituzione di impianti esistenti con sistemi ibridi <i>factory made</i> o bivalenti a pompa di calore
Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore	Installazione di collettori solari termici (anche abbinati a tecnologia solar cooling)	

3. CHI PUÒ ACCEDERE AL CONTO TERMICO 3.0

Soggetti beneficiari:

Possono accedere agli incentivi le **imprese** e le **società**, indipendentemente dalla forma giuridica e dal settore economico di appartenenza, purché **proprietarie** o **detentrici** degli immobili oggetto dell'intervento.

Requisiti relativi all'immobile:

- Immobili esistenti appartenenti al **settore terziario** (uffici, attività commerciali, strutture ricettive, laboratori artigianali, strutture produttive ecc.);
- Edifici regolarmente accatastati o con richiesta di accatastamento in corso;
- Conformità urbanistica dell'edificio;
- Presenza di un **impianto termico funzionante** regolarmente censito.

Ambito terziario

A/10 - Uffici e studi privati

Gruppo **B** (es. Uffici pubblici, Scuole, Biblioteche, ecc.)

Gruppo **C** ad esclusione di C/6 (box auto) e C/7 (tettoie chiuse o aperte)

Gruppo **D** ad esclusione di D/9 (edifici galleggianti o sospesi)

Al netto delle esclusioni, il **gruppo C** comprende anche *Negozi e botteghe (C/1), Magazzini e locali di deposito (C/2), Laboratori per arti e mestieri (C/3).*

Al netto delle esclusioni, il **gruppo D** comprende anche *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/7), Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8) e Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)*

Titolo di possesso richiesto:

- Proprietà dell'immobile
- Diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie)
- Detenzione dell'immobile (locazione, comodato)

4. IL SOGGETTO RESPONSABILE

Il **Soggetto Responsabile** è la figura chiave del Conto Termico: è colui che ha sostenuto le spese per la realizzazione degli interventi e che presenta la richiesta di incentivo al GSE.

Può essere direttamente il proprietario/detentore dell'immobile oppure una **ESCO** (Energy Service Company) o una società che opera nel settore dell'efficienza energetica, che realizza gli interventi e presenta l'istanza per conto del beneficiario, secondo specifici schemi contrattuali.

5. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Attenzione alle scadenze:

- Prima dell'avvio dei lavori, l'impresa è tenuta a trasmettere una richiesta preliminare di accesso agli incentivi, pena l'inammissibilità della richiesta di accesso agli incentivi.
- L'istanza per l'erogazione dell'incentivo deve essere presentata **entro 90 giorni dal termine dei lavori**
- **Termine perentorio al 25 dicembre 2026:** rappresenta la scadenza ultima per la conclusione dell'intervento e la presentazione della richiesta di accesso diretto. Gli interventi dovranno quindi essere completati e le istanze presentate entro questa data.

È fondamentale pianificare attentamente le tempistiche per non perdere il diritto agli incentivi.

6. ENTITÀ DEGLI INCENTIVI

Il Conto Termico 3.0 prevede incentivi particolarmente interessanti per le aziende, con percentuali che **possono arrivare fino al 65% della spesa ammissibile**, variabili in funzione della tipologia di intervento, della zona climatica, delle caratteristiche tecniche delle soluzioni adottate e di altri parametri specifici.

Il calcolo dell'incentivo spettante è complesso e richiede un'analisi tecnico-economica dettagliata che il nostro Studio è in grado di fornire nell'ambito della consulenza personalizzata.

7. IL MANDATO IRREVOCABILE ALL'INCASSO: UNA GRANDE OPPORTUNITÀ

Cos'è e come funziona

Una delle novità più interessanti confermate dalle regole applicative del GSE è la possibilità di utilizzare il **mandato irrevocabile all'incasso**, una forma sostanzialmente equiparabile allo **sconto in fattura**.

Il meccanismo:

- Il proprietario dell'immobile può conferire a un **soggetto terzo** (installatore, fornitore, ESCO) il mandato a incassare direttamente dal GSE il contributo spettante
- I crediti derivanti dall'ammissione al Conto Termico vengono trasferiti con procedura semplificata al fornitore/installatore
- Il contributo viene utilizzato per **saldare direttamente le fatture dei lavori**

I vantaggi:

- **Nessun esborso iniziale** o esborso fortemente ridotto per l'azienda
- **Immediata disponibilità** del beneficio senza attendere l'erogazione del GSE
- **Semplificazione amministrativa** nella gestione dei flussi finanziari
- **Miglioramento della liquidità aziendale**

PERCHÉ AFFIDARSI AL NOSTRO STUDIO

La nostra esperienza quinquennale nella gestione del Superbonus, con risultati eccellenti, ci permette di offrirvi:

- **Analisi preliminare di fattibilità** economica
- **Individuazione degli interventi più convenienti** per la vostra realtà aziendale
- **Gestione completa della pratica** finalizzata alla presentazione dell'istanza
- **Assistenza nella predisposizione del mandato irrevocabile all'incasso**
- **Coordinamento con fornitori, installatori qualificati e tecnici**
- **Monitoraggio dell'iter di approvazione** presso il GSE

CONTATTATECI PER UNA CONSULENZA PERSONALIZZATA

Non lasciatevi sfuggire questa opportunità: gli incentivi del Conto Termico 3.0 rappresentano un'occasione concreta per ridurre i costi energetici della vostra azienda, aumentare il valore dell'immobile e contribuire alla sostenibilità ambientale.

Il tempo stringe: la scadenza del 25 dicembre 2026 si avvicina.

Il presente documento ha valore puramente informativo e non sostituisce una consulenza professionale specifica. Per una valutazione accurata della vostra situazione, vi invitiamo a contattare il nostro Studio.