

STUDI DI CONSULENZA AZIENDALE

Via Tacchi, 1 – Rovereto
Tel. 0464 435144 Fax 0464 439210
sito: www.studiogpc.it

Rovereto, 9 ottobre 2025.

CIRCOLARE 23/2025

Incentivi Conto termico

Rif. normativi:

- Decreto Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 7 agosto 2025;
- Decreto Interministeriale 16 febbraio 2016.

Gentile Cliente,

Con la recente pubblicazione del Decreto MASE del 7 agosto 2025 (Conto Termico 3.0), pubblicato in G.U. il 26.09.2025, si aggiorna e si potenzia il regime di incentivazione per i piccoli interventi di efficienza energetica e fonti rinnovabili termiche, superando il quadro normativo stabilito dal precedente Decreto Interministeriale 16 febbraio 2016 (Conto Termico 2.0).

La presente Circolare è volta a illustrare, in sintesi, la platea dei beneficiari, gli interventi ammissibili, le modalità di accesso e le principali novità introdotte dal Conto Termico 3.0.

Introduzione al Conto Termico

Gli incentivi

Il Conto Termico (sia 2.0 che 3.0) consiste in un incentivo destinato alla realizzazione di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili per impianti di piccole dimensioni.

Il decreto ministeriale delinea due **categorie** principali di interventi:

1. **Incremento dell'efficienza energetica** in edifici esistenti della Pubblica Amministrazione o di imprese private (con il 3.0); sono esclusi, quindi, le persone fisiche che non esercitano attività d'impresa;
2. **Produzione di energia termica da fonti rinnovabili** e installazione di sistemi ad alta efficienza in edifici esistenti, sia per la Pubblica Amministrazione che per soggetti privati.

Lo scopo è promuovere la **riqualificazione energetica degli edifici** e raggiungere gli obiettivi nazionali di risparmio energetico e uso di energie rinnovabili, semplificando l'accesso agli incentivi per imprese, famiglie e pubbliche amministrazioni.

Al momento è possibile accedere solo al Conto Termico 2.0 (come introdotto dal Decreto Interministeriale 16 febbraio 2016) e dal **25 dicembre 2025** sarà possibile usufruire del Conto Termico 3.0 (definito dal Decreto MASE del 7 agosto 2025) attraverso un apposito portale reso disponibile dal GSE di futura emanazione.

Soggetto Responsabile

Nell'ambito dell'incentivo è stata identificata la figura del Soggetto Responsabile (SR) ossia colui che:

- ha sostenuto direttamente le spese per l'esecuzione degli interventi;
- presenta istanza di riconoscimento degli incentivi al GSE, risultandone responsabile in riferimento alla veridicità, completezza e conformità alla normativa di riferimento;
- stipula il contratto con il GSE e riceve gli incentivi;
- è tenuto a conservare, per tutta la durata dell'incentivo e per i 5 anni successivi all'erogazione dell'ultimo importo, gli originali dei documenti indicati nel D.M. 16/02/2016 e nelle presenti Regole Applicative, garantendone la corretta conservazione;
- in qualità di responsabile dell'intervento realizzato e, in caso di impianto, anche dell'esercizio e della manutenzione dello stesso, è tenuto ad assicurare, a pena di decadenza dall'incentivo, la regolare esecuzione di ogni attività di controllo, anche mediante sopralluogo, che il GSE o ogni altro soggetto dallo stesso delegato, ritenesse necessaria ai sensi dell'art. 14 del D.M. 16 febbraio 2016.

I soggetti beneficiari potranno accedere agli incentivi direttamente, in qualità di Soggetto Responsabile, oppure avvalendosi di una ESCo (Energy Service Company) mediante la stipula di contratti di prestazione o di servizi energetici, recanti l'eventuale finanziamento tramite terzi. In tal caso, la ESCo potrà richiedere l'accesso agli incentivi, in qualità di Soggetto Responsabile, derogando alle condizioni precedentemente descritte che rimangono in capo unicamente al Soggetto Ammesso per cui la ESCo opera. Ai fini della presentazione dell'istanza, è necessaria una copia dell'accordo contrattuale.

1. Conto Termico: incentivi per l'efficientamento energetico

Condizioni soggettive

Con il Conto Termico 3.0, attivo dal 25 dicembre 2025, anche le **imprese private** possono accedere agli incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici. Le persone fisiche e i condomini rimangono invece esclusi.

Condizioni soggettive generali

Le condizioni generali da rispettare per accedere al Conto Termico, a prescindere dalla tipologia di intervento, sono:

- essere titolare di diritto di proprietà dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato;
- avere la disponibilità dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato, in quanto titolari di altro diritto reale o di diritto personale di godimento (soggetti ammessi equiparati).

Condizioni oggettive

Condizioni Generali

Gli interventi devono essere realizzati su **edifici esistenti**, parti di essi, unità immobiliari, fabbricati rurali o serre esistenti. Tali immobili devono essere **iscritti al catasto edilizio urbano** al momento della presentazione della domanda, gli edifici in costruzione (categoria F/3) sono invece esclusi.

Condizioni specifiche

Gli incentivi per l'efficientamento degli edifici da parte di imprese private sono accessibili solo qualora gli **immobili appartengano all'ambito terziario** (edifici o uffici di categoria catastale A/10, gruppo B, gruppo C esclusi C/6 e C/7, gruppo D escluso D/9, gruppo E esclusi E/2, E/4 e E/6).

Gli interventi di efficientamento energetico sono agevolabili, in caso di demolizione e ricostruzione, solo per la Pubblica amministrazione.

Inoltre, affinché le imprese private possano godere dell'incentivo, gli interventi devono determinare una riduzione della domanda di energia, rispettivamente del:

- 10% in caso di realizzazione di un solo intervento;
- 20% in caso di realizzazione di più interventi.

Gli interventi agevolabili

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono esclusivi per la Pubblica Amministrazione. Nello schema successivo vengono descritti gli interventi a cui le imprese private possono accedere.

Tipologia di intervento	Conto termico 3.0 Percentuale massima coperta dall'incentivo	Durata in anni dell'incentivo
Riduzione trasmittanza termica di chiusure apribili o assimilabili (porte, finestre, ecc.)	La percentuale massima di base è 25%. Il limite è aumentato nei casi: • 5% in caso di multi-intervento • +20% per interventi realizzati da Piccole Imprese. • +10% per interventi realizzati da Medie Imprese. • +15% per interventi in zone assistite (Art. 107, par. 3, lett. a), TFUE). • +5% per interventi in zone assistite (Art. 107, par. 3, lett. c), TFUE). • +15% per interventi con miglioramento della prestazione energetica (misurata in energia primaria) di almeno il 40%	5 anni
Riduzione trasmittanza termica degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, comprensivi delle opere provvisorie ed accessorie		5 anni
Riduzione irraggiamento solare negli ambienti interni nel periodo estivo		5 anni
Trasformazione edifici a energia quasi zero		5 anni
Sostituzione sistemi per l'illuminazione d'interni e delle pertinenze esterne degli edifici esistenti con sistemi efficienti di illuminazione		5 anni
Installazione tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti termici ed elettrici degli edifici		5 anni
Installazione impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (Non può essere l'unico intervento, deve essere realizzato unitamente ad altri interventi)		Come intervento abbinato
Installazione elementi infrastrutturali per la ricarica di mobilità elettrica (Non può essere l'unico intervento, deve essere realizzato unitamente ad altri interventi)		Come intervento abbinato

2. Conto Termico: interventi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili

Condizioni soggettive

A questa categoria di incentivi **possono accedere sia la Pubblica Amministrazione, sia i soggetti privati, comprese le persone fisiche.**

Con il termine soggetti privati sono definite le persone fisiche, i condomini e i soggetti titolari di reddito di impresa o di reddito agrario.

Condizioni soggettive generali

Le condizioni generali da rispettare per accedere al Conto Termico, a prescindere dalla tipologia di intervento, sono:

- essere titolare di diritto di proprietà dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato;
- avere la disponibilità dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato, in quanto titolari di altro diritto reale o di diritto personale di godimento (soggetti ammessi equiparati).

Condizioni oggettive

Condizioni Generali

Gli interventi devono essere realizzati su **edifici esistenti**, parti di essi, unità immobiliari, fabbricati rurali o serre esistenti. Tali immobili devono essere **iscritti al catasto edilizio urbano** al momento della presentazione della domanda. Sono invece esclusi gli edifici in costruzione (categoria F/3).

L'edificio deve essere già **dotato di un impianto di climatizzazione** prima dell'intervento (per poter usufruire degli incentivi riferiti alla "sostituzione").

Gli interventi agevolabili

Gli interventi per produzione di energia da fonti rinnovabili sono già agevolabili con il Conto Termico 2.0 ma è possibile accedervi anche mediante il 3.0 che ha ampliato la lista dei possibili interventi e modificato aliquote e massimali.

La seguente tabella riassume le tipologie di interventi interessati dalla misura, confrontando il Conto Termico 2.0 con il Conto Termico 3.0:

Interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Questi interventi interessano tutti i soggetti, indipendentemente dalla loro natura.

Tipologia di intervento	Conto termico 2.0	Durata in anni dell'incentivo	Conto termico 3.0	Durata in anni dell'incentivo
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale utilizzando pompe di calore elettriche o a gas, anche geotermiche (con potenza termica utile nominale fino a 2000 kW)	Fino al 65% (in base alle caratteristiche del nuovo impianto)	2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw	Fino al 45%, innalzato: • del 20% per le piccole imprese • del 10% per le medie	2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di riscaldamento delle serre esistenti e dei fabbricati rurali esistenti con generatori di calore alimentati da biomassa (con potenza termica nominale fino a 2000 kW)		2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw		2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw

Installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling (con superficie solare lorda fino a 2500 mq ²)		2 se la superficie solare lorda è inferiore o uguale a 50 mq 5 se la superficie solare lorda è superiore a 50 mq		2 se la superficie solare lorda è inferiore o uguale a 50 mq 5 se la superficie solare lorda è superiore a 50 mq
Sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore		2		2
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi ibridi a pompa di calore		5		2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw
Sistemi ibridi factory made e sistemi bivalenti a pompa di calore				2 se impianto <35kW 5 se impianto > 35Kw
interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti;	Escluso dal Conto Termico 2.0			5
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.				5

Conto Termico: modalità di accesso comune ai due interventi

Importo e scadenze

L'ammontare dell'incentivo erogato al Soggetto Responsabile non può eccedere in nessun caso il 65% delle spese sostenute (e ammesse), come dichiarate dal Soggetto Responsabile.

È inoltre vietata la cumulabilità con altri incentivi statali sugli stessi interventi ad eccezione dei fondi di garanzia, fondi di rotazione e i contributi in conto interesse.

Sono invece cumulabili con incentivi non statali fino al raggiungimento del 100% del valore dell'intervento.

Seppur ogni tipologia di intervento da privati condivida il limite massimo del 65%, la quota effettivamente applicata dipende dalle caratteristiche dell'intervento e degli impianti installati (La lista dei modelli e le modalità specifiche di calcolo sono consultabili al seguente link <https://www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico/interventi-incentivabili#>).

L'incentivo viene erogato in 2 o 5 anni (sempre in base all'impianto installato) in quote di pari entità tranne nel caso in cui l'importo **sia inferiore a 5.000 euro**; in tale eventualità è prevista un'unica erogazione.

Scadenze

La richiesta va presentata mediante **procedura telematica** ed **entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento**.

La dilazione dei pagamenti può protrarsi fino a 120 giorni, ad esclusione dei pagamenti per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione dei predetti interventi e alla redazione di diagnosi energetiche e di attestati di prestazione energetica relativi agli edifici oggetto degli interventi.

Per i soggetti privati, 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.

Procedura di accesso telematica

Al fine di dare avvio alla procedura di accesso diretto, il Soggetto Responsabile è tenuto a registrarsi preliminarmente sul portale dedicato del GSE nella sezione Area Clienti. La procedura può quindi essere avviata dall'area riservata del portale.

Documentazione Obbligatoria Generale

Il Soggetto Responsabile deve sempre trasmettere:

- la documentazione specifica per l'intervento: la documentazione tecnica richiesta per ciascuna tipologia di intervento incentivato (riepilogata nell'Allegato 1 delle Regole Applicative).
- La prova dei pagamenti: le fatture e l'ulteriore documentazione idonea a dimostrare l'effettivo pagamento delle spese ammissibili (es. ricevute di bonifici, mandati di pagamento, ecc.)

Documentazione Obbligatoria Condizionale

Questi documenti sono richiesti solo ove ricorrano specifiche condizioni:

- delega: se il Soggetto Responsabile delega un soggetto terzo (come un tecnico o un professionista) a operare sul portale "Portaltermico".
- Contratto ESCo: se il Soggetto Responsabile è una ESCO (Energy Service Company) che opera per conto di una PA o di un soggetto privato. In questo caso è richiesta copia del contratto di rendimento energetico o di servizio energia, con la dichiarazione di rispondenza ai requisiti normativi.
- autorizzazione del proprietario: se il Soggetto Responsabile non è il proprietario dell'edificio/immobile su cui viene eseguito l'intervento.

Dopo aver caricato la documentazione, sarà possibile scaricare l'istanza così che possa essere firmata. Per l'invio sarà quindi disponibile la sezione ove ricaricare l'istanza firmata e i documenti di identità del soggetto incaricato.

Gli **Studi di Consulenza** rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti
