

Conto Termico 3.0: con le Regole applicative incentivi al via

23 Dicembre 2025

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Il GSE ha pubblicato le **Regole applicative del Conto Termico 3.0**, il sistema di incentivi per interventi di efficienza energetica sugli edifici e di produzione di energia termica da fonti rinnovabili di piccole dimensioni, regolato dal decreto 7 agosto 2025. L'entrata in vigore è fissata il 25 dicembre.

Le Regole rappresentano un documento fondamentale per la piena operatività del meccanismo. Infatti, esse forniscono **i chiarimenti e gli approfondimenti necessari** riguardo ai diversi aspetti del sistema, quali ad esempio l'identificazione dei soggetti ammessi, le modalità di accesso, quantificazione ed erogazione dell'incentivo, i requisiti tecnici per ciascuna tipologia di intervento incentivabile.

Particolarmente rilevanti sono le **Precisazioni** contenute nel Capitolo 12 delle Regole, in cui vengono descritti aspetti, di carattere sia amministrativo che tecnico, che necessitavano di ulteriori specificazioni.

Si ricorda che il Conto Termico 3.0 ammette al beneficio le seguenti categorie di soggetti:

- la **Pubblica Amministrazione**, che ha accesso sia per gli interventi di efficienza energetica (sull'involucro dell'edificio) sia per quelli di produzione di energia termica da fonti rinnovabili;
- i **soggetti privati**, che hanno accesso per gli interventi di efficienza energetica – solo sugli edifici terziari – e per quelli di produzione di energia termica da fonti rinnovabili – sia in ambito terziario che residenziale;
- le **imprese**, cui si applica la disciplina dei soggetti privati solo dove essa sia compatibile con le nuove disposizioni specifiche del Titolo V del decreto.

Le risorse a disposizione sono pari a:

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

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

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

Chiarimenti forniti dalle Regole applicative

Di seguito alcuni chiarimenti e approfondimenti forniti dalle Regole, alle quali si rimanda per una trattazione completa ed esaustiva.

- **Mandato irrevocabile all'incasso / cessione del credito**

Le Regole trattano esplicitamente, al capitolo 12.3, la possibilità di mandato irrevocabile all'incasso e di cessione del credito derivante dall'accesso diretto al Conto Termico 3.0.

Infatti, il GSE adotta modalità semplificate per consentire, in fase di compilazione della richiesta di concessione incentivi da inserire sul "Portaltermico", il conferimento a terzi del mandato irrevocabile all'incasso per l'importo netto degli incentivi riconosciuti.

Per la richiesta di tale procedura, è necessario inviare la fattura, rilasciata dal soggetto installatore/fornitore, con importo pari al valore delle spese ammissibili indicato sul portale per l'intervento per il quale si intende richiedere l'incentivo. Il pagamento di tale fattura dovrà essere dimostrato computando l'importo dell'incentivo netto oggetto del mandato irrevocabile all'incasso e il bonifico per la quota complementare saldata dal Soggetto Responsabile relativamente all'intervento realizzato.

La somma fra gli importi dei bonifici e dell'incentivo netto deve coincidere con l'importo riportato in fattura. Non sono idonei mandati a favore di soggetti diversi dal fornitore/installatore né mandati che, sommati con i bonifici idonei forniti, non portino ad un risultato coincidente con gli importi riportati in fattura.

È possibile anche un conferimento in fase successiva, a valle dell'ammissione all'incentivo, esclusivamente in caso di accesso diretto con pagamento rateizzato.

Analogamente, la cessione dei crediti derivanti dall'ammissione alle tariffe incentivanti consente, al Soggetto Responsabile (cioè il soggetto che ha sostenuto le spese per l'esecuzione degli interventi e che ha diritto all'incentivo), di trasferire la titolarità dei crediti vantati verso il GSE a un soggetto cessionario.

Tale cessione deve avere a oggetto la totalità dei crediti, presenti e futuri, vantati dal cedente nei confronti del GSE per effetto della Convenzione in essere tra le parti, fino alla scadenza della stessa o alla eventuale retrocessione.

La cessione del credito ha validità fino all'accettazione, da parte del GSE, dell'eventuale atto di retrocessione del credito. La retrocessione dell'intero credito residuo al cedente originario deve avvenire nella stessa forma, con la quale è stato stipulato l'atto di cessione dei crediti a cui si riferisce.

Il GSE provvederà a pagare i crediti residui al titolare originario del credito a decorrere dal secondo mese successivo all'accettazione della retrocessione.

- **Enti del Terzo Settore**

Tra gli aspetti trattati dalle Regole applicative, vi è l'inquadramento degli Enti del Terzo Settore (ETS), assimilati dal decreto alle pubbliche amministrazioni.

Il decreto 7 agosto 2025 aveva infatti distinto i cosiddetti "ETS non economici", specificando che soltanto se un ETS non svolge attività di carattere economico, questo può accedere agli interventi di cui al Titolo II, ovvero a quelli di incremento dell'efficienza energetica. Per gli interventi di produzione

di energia termica da fonti rinnovabili, invece, la natura dell'attività (economica o meno) non rileva, per cui tutti gli ETS possono accedere agli interventi di cui al Titolo III.

Per la natura dell'attività svolta dall'ETS fa fede l'identificazione della stessa nell'ambito della registrazione al RUNTS.

Inoltre, le Regole chiariscono che gli ETS di carattere economico sono tenuti al rispetto delle previsioni di cui al Titolo V recante le disposizioni specifiche per le imprese.

Nella richiesta di accesso agli incentivi, l'ETS deve dichiarare di ricadere nel cluster di "ETS non economico" oppure di "ETS economico".

• **Imprese**

Secondo quanto previsto dal Titolo V, le imprese (compresi gli ETS economici) sono tenute a trasmettere, prima dell'avvio dei lavori, una richiesta preliminare di accesso agli incentivi.

La data di avvio lavori è individuata con la data di inizio dei lavori di costruzione relativi all'intervento in progetto, come dichiarata nella comunicazione di inizio dei lavori presentata all'Amministrazione competente, ove prevista, o con la data del primo fermo impegno a ordinare attrezzature o un altro impegno che renda irreversibile l'investimento, a seconda di quale condizione si verifichi prima.

Per poter presentare la richiesta preliminare, il Soggetto Responsabile dovrà utilizzare il Portaltermico per trasmettere la "richiesta preliminare di accesso agli incentivi" redatta in conformità al Modello 4, indicando:

a) la denominazione/ragione sociale e la categoria dell'impresa (se Micro, Piccola, Media o Grande impresa). Ai fini dei calcoli dimensionali e/o economici delle imprese, viene rinviato ai criteri descritti nella Raccomandazione della Commissione Europea n. 361 del 6 maggio 2003 e nel D.M. 18 aprile 2005. In particolare, nel caso in cui l'impresa sia collegata e/o associata a una o più imprese, ai fini della verifica dei dati di occupazione e di fatturato o bilancio, devono essere presi in considerazione non solo i dati dell'impresa stessa, ma anche quelli delle imprese associate e collegate;

b) la descrizione del progetto, indicando le date di inizio lavori, la previsione di fine lavori e gli interventi da realizzare;

c) l'ubicazione del progetto, indicando l'edificio oggetto dell'intervento;

d) l'elenco dei costi del progetto, tramite un quadro economico contenente le spese ammissibili e non ammissibili;

e) la tipologia di aiuto (sovvenzione, prestito, garanzia, anticipo rimborsabile, apporto di capitale o altro) e l'importo del finanziamento pubblico necessario per il progetto.

Alla ricezione della richiesta preliminare il GSE trasmetterà al Soggetto Responsabile - tramite PEC o raccomandata - una comunicazione di presa d'atto di ricezione della richiesta preliminare.

Viene precisato, infine, che la "richiesta preliminare di accesso agli incentivi" deve essere trasmessa anche dalle ESCO, dalle CER e dalle configurazioni di autoconsumo che agiscono, in qualità di Soggetto Responsabile, per conto di Soggetti Ammessi che siano imprese o ETS di carattere economico.

Riguardo all'intensità degli incentivi previsti per le imprese, la quantificazione dell'incentivo spettante e le relative intensità degli incentivi concessi sono distinte tra gli interventi di efficientamento energetico degli edifici (Titolo II) e di produzione di energia termica da fonti rinnovabili (Titolo III), nonché in ragione della dimensione dell'impresa e dell'applicazione di ulteriori specifiche premialità.

Il riconoscimento di premialità/maggiorazioni soggiace al limite di intensità massima del 65% dei costi ammissibili dichiarati dal Soggetto Responsabile. Nello specifico, i valori individuati devono essere considerati al lordo di qualsiasi imposta o altro onere. L'IVA applicata ai costi ammissibili o alle spese rimborsabili non è tuttavia compresa nel calcolo dell'intensità di aiuto e dei costi ammissibili.

• **Data di conclusione dell'intervento**

Nei casi di accesso diretto agli incentivi, il Soggetto Responsabile deve presentare la richiesta, a pena di inammissibilità, entro 90 giorni dalla data di conclusione dell'intervento.

Per data di conclusione dei lavori dell'intervento si intende la data di ultimazione dei lavori, e delle attività correlate, per le quali sono state sostenute le spese ammissibili.

Per gli interventi effettuati dalle Pubbliche Amministrazioni, per data di conclusione dell'intervento si intende:

- la data di collaudo ai sensi dell'articolo 116 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, o la data del certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 50, comma 7 e dell'Allegato II.14, e dell'articolo 28 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, 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 di avanzamento dei lavori (SAL) finale nel quale è incluso lo specifico intervento (o multi-intervento) per il quale si richiede l'incentivo.

In caso di multi-intervento, la data di ultimazione dei lavori è quella di conclusione dell'ultimo intervento.

La data di conclusione dell'intervento non può superare i 120 giorni dalla data di effettuazione dell'ultimo pagamento.

Le prestazioni professionali ammesse, comprese le diagnosi e certificazioni energetiche, nonché la fornitura e posa in opera di componenti non necessari per il primo avvio e al mantenimento in esercizio dell'impianto (a titolo di esempio valvole termostatiche, contacalorie, etc.), non rilevano ai fini dell'individuazione della data di conclusione dell'intervento, né i relativi pagamenti al controllo dei 120 giorni.

La data di conclusione dell'intervento deve essere univocamente individuata nell'asseverazione di conformità al progetto delle opere realizzate, rilasciata dal tecnico abilitato o dal direttore lavori, obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. n. 192/2005; oppure attraverso una dichiarazione del Soggetto Responsabile nei casi indicati nelle Regole.

• **Asseverazione**

L'asseverazione deve essere redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 481 del codice Penale e sottoscritta in originale da un tecnico abilitato alla progettazione di edifici ed impianti. Può essere compresa nell'ambito di quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità delle opere realizzate al progetto, obbligatoria ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 192/2005.

In caso di multi-intervento, deve essere predisposta un'unica asseverazione per tutti gli interventi effettuati.

L'asseverazione deve contenere, tra l'altro, la descrizione degli interventi, nonché la dichiarazione di rispondenza ai requisiti tecnici e prestazionali previsti dal Decreto, dalle Regole Applicative e dalla normativa di riferimento.

Oltre a questi contenuti principali, in relazione alla tipologia di intervento, devono essere asseverate altre tipologie di informazioni, tra cui:

- per gli interventi di isolamento delle superfici opache, di aver effettuato un'analisi dei ponti termici in fase di diagnosi energetica e di averli eventualmente corretti in fase di progettazione e realizzazione, ove possibile;
- nel caso di interventi di miglioramento delle caratteristiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni, con riferimento al dimensionamento degli interventi, anche il calcolo della trasmittanza dei nuovi serramenti costituiti dal telaio preesistente e dal componente vetrato, nuovo o integrato;
- nel caso di trasformazione in edifici nZEB, tra l'altro, le tipologie di interventi effettuati, sia sull'involucro per l'incremento di efficienza energetica, che sulla parte impiantistica, specificando quelli per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, obbligatoria per la determinazione delle soglie imposte dalla normativa per il raggiungimento della classe di "edificio a consumo quasi zero".

• **Categorie catastali miste e proprietà promiscua**

Agli interventi realizzati su interi edifici, nella proprietà o disponibilità di un unico soggetto ammesso, caratterizzati da categorie catastali miste (residenziale e terziario), ai fini dell'ammissibilità agli interventi è attribuito l'ambito catastale prevalente per l'edificio, calcolato in millesimi.

Su edifici di proprietà promiscua (in parte pubblica e in parte privata) gli interventi realizzati sull'edificio sono ammessi per il Titolo II (incremento dell'efficienza energetica) esclusivamente per la quota millesimale riferibile alla PA o a soggetti ad essa equiparati e per la quota millesimale del settore terziario.

Queste previsioni non si applicano per gli interventi nZEB, la cui ammissibilità è subordinata alla realizzazione su interi edifici che devono essere nella proprietà o disponibilità di un unico soggetto ammesso.

Inoltre, relativamente agli interventi del Titolo III (produzione di energia termica da fonti rinnovabili) per impianti centralizzati l'ammissibilità è subordinata alla proprietà o disponibilità dell'intero edificio ad un unico soggetto.

In allegato si riportano le Regole applicative del Conto Termico 3.0 e il decreto 7 agosto 2025, insieme con gli approfondimenti Ance.

Allegati

Decreto_7_agosto_2025_Conto_Termico_Completo

[Apri](#)

Regole_Applicative_CT_3_0

[Apri](#)

Dossier_Ance_Conto_Termico_3_0

[Apri](#)

251223_Presentazione_Conto_Termico_3

[Apri](#)