



Conto Termico 3.0: Guida Operativa all'Incentivo

Analisi strategica e regole applicative del D.M. 7 agosto 2025 per professionisti, imprese e Pubbliche Amministrazioni.

Basato sul D.M. 7 agosto 2025. Entrata in vigore: 25 dicembre 2025.

900 Milioni di Euro annui per accelerare la transizione energetica

Un meccanismo per incentivare interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.



900 Milioni €

di impegno di spesa annuo
complessivo



400 Milioni €

riservati a Pubbliche
Amministrazioni ed Enti del
Terzo Settore (ETS) non
economici



500 Milioni €

per i soggetti privati (di cui
150 milioni per le imprese)

Mappare l'ecosistema: i ruoli chiave del processo.



Soggetto Ammesso (SA)

Chi ha la disponibilità dell'immobile (es. proprietario).



ETS (Enti Terzo Settore)

Assimilati alla PA per accesso ed erogazione.

Soggetto Responsabile (SR)

Chi sostiene le spese, stipula il contratto con il GSE e riceve l'incentivo.



Soggetto Delegato

Il tecnico o professionista che opera sul portale GSE per conto del SR.

ESCO (Energy Service Company)

Può operare come Soggetto Responsabile per conto terzi (certificata UNI CEI 11352).

Le due vie dell'incentivo: Efficienza Energetica vs. Fonti Rinnovabili.

Titolo II - Incremento Efficienza Energetica



Obiettivo: Riqualificare l'involucro e gli impianti.

Destinatari: Esclusivamente **Pubbliche Amministrazioni** ed edifici privati ad **uso terziario**.

Titolo III - Produzione Energia Termica da FER

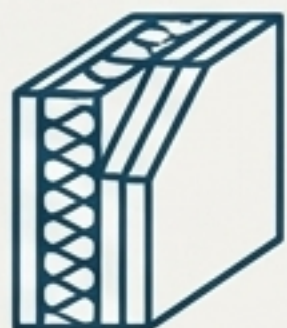


Obiettivo: Installare impianti per la produzione di energia termica pulita.

Destinatari: Aperto a **tutti i soggetti ammessi** (PA e Privati).

Focus Titolo II: Interventi di Efficienza Energetica.

Riservato a PA ed edifici a uso terziario.



II.A: Isolamento superfici opache.



II.B: Sostituzione infissi.



II.C: Schermature solari.



II.D: Trasformazione in nZEB.



II.E: Illuminazione efficiente.



II.F: Building automation.

Interventi Abbinati

Colonnine di ricarica (II.G) e fotovoltaico con accumulo (II.H) sono incentivabili **solo** se realizzati insieme a pompe di calore elettriche.

Focus Titolo III: Produzione di Energia Termica da Fonti Rinnovabili

Per tutti i soggetti ammessi, pubblici e privati.



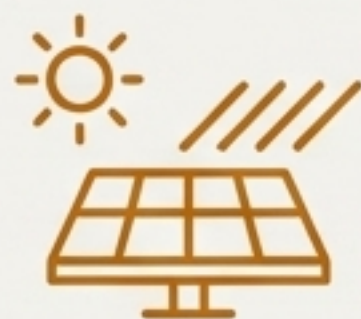
III.A: Pompe di calore



III.B: Sistemi ibridi



III.C: Caldaie a biomassa
(requisito 5 stelle)



III.D: Solare termico



III.E: Scaldacqua a
pompa di calore



III.F: Allaccio a
teleriscaldamento efficiente

Le porte d'accesso: scegliere la procedura corretta.

Accesso Diretto



Per chi: Tutti i soggetti.

Quando: Entro **90 giorni** dalla fine dei lavori.

Come: Tramite Portaltermico.

Prenotazione



Per chi: Riservato a **PA ed ETS**.

Quando: Per lavori da avviare.

Requisito: Basata su Diagnosi Energetica o atto di impegno.

Nota: Le PA possono richiedere un acconto per i costi della Diagnosi.

Richiesta Preliminare (Titolo V)



Per chi: **Obbligatorio per le imprese** (inclusi ETS economici).

Quando: **Prima** dell'avvio dei lavori.

Attenzione: La mancata presentazione comporta l'inammissibilità.

Il percorso per le Imprese: requisiti di performance e limiti.



Requisito di Performance

Garanzia di riduzione del fabbisogno di energia primaria, asseverata da APE ante e post-intervento.

- ✓ **10%** per intervento singolo.
- ✓ **20%** per multi-intervento.



Limiti di Intensità d'Aiuto

Efficienza (Titolo II):
Base 25%, elevabile fino al **65%** per Piccole Imprese in zone assistite o con miglioramento >40%.

Rinnovabili (Titolo III):
Base 45%, fino al **65%** per Piccole Imprese.



Esclusioni Fondamentali

Non sono incentivabili apparecchiature che utilizzano **combustibili fossili** (es. pompe di calore a gas o sistemi ibridi con caldaie a gas).

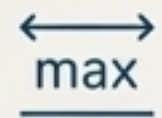
La logica di calcolo (Titolo II): % sulla spesa ammissibile.

Formula Concettuale

Incentivo = % Spesa Ammissibile, con un doppio limite:



1. Costo unitario massimo ($C_{\max}$)



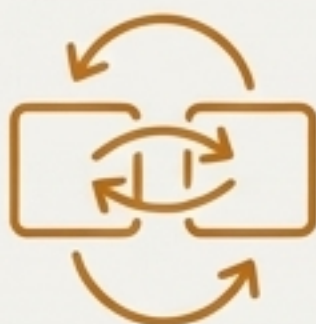
2. Incentivo massimo totale ($I_{\max}$)

Intervento	% Spesa	$C_{\max}$
Isolamento Pareti	40% (sale al 50% in zone climatiche E/F).	200 €/m ² .
Sostituzione Infissi	40%.	800 €/m ² (in zone D/E/F).
Building Automation	40%.	60 €/m ² .

Premialità

Se un intervento di isolamento è abbinato a un impianto del Titolo III (es. pompa di calore), la percentuale sulla spesa per l'isolamento sale al **55%**.

La logica di calcolo (Titolo III): incentivo basato sulla performance.



Pompe di Calore (PdC)

L'incentivo è funzione dell'energia termica utile prodotta.

Parametri Chiave: **SCOP** (Seasonal Coefficient of Performance) e zona climatica (Q_{uf}).

$$E_i = Q_u \cdot \left[1 - \left(\frac{1}{SCOP} \right) \right] \cdot k_p$$



Caldaie a Biomassa

Basato su potenza, ore di funzionamento stimate e qualità delle emissioni.

Parametri Chiave: Potenza termica (P_n), ore di funzionamento (h_T), e **Coefficiente premiante emissioni** (C_e).



Solare Termico

Calcolato in base alla superficie e alla producibilità certificata.

Parametri Chiave: Superficie lorda (S_l) e producibilità specifica del collettore (certificazione **Solar Keymark**).

Erogazione finanziaria: tempistiche e modalità

Durata dell'Incentivo

2 Anni

Per pompe di calore ≤ 35 kWt, biomasse, solare termico < 50 m², scaldacqua a PdC.

5 Anni

Per interventi di efficienza (Titolo II), nZEB, e pompe di calore > 35 kWt.

Modalità di Pagamento

Rata Unica: Erogata in un'unica soluzione se l'importo totale dell'incentivo è ≤ 15.000 €.

Rate Annuali: Per importi superiori, erogate in 2 o 5 rate costanti.

Condizioni Speciali

★ **Incentivo al 100%:** Riservato a Comuni sotto i 15.000 abitanti, scuole e ospedali pubblici.

⚙️ **Oneri GSE:** Trattenuta dell'1% del contributo (max 250 €) per spese di istruttoria.

Le regole del gioco: obblighi e controlli per un processo senza sorprese.



Tracciabilità dei Pagamenti

Obbligo: Tutti i pagamenti devono essere effettuati tramite **bonifico bancario/postale parlante**.

Dettaglio: La causale deve contenere un riferimento esplicito al D.M. 7 agosto 2025.



Conservazione Documentale

Obbligo: Il Soggetto Responsabile deve conservare tutta la documentazione originale (fatture, asseverazioni, certificati).

Durata: Per tutta la durata dell'incentivo e per i **5 anni successivi** all'erogazione dell'ultima rata.



Controlli e Verifiche

Azione: Il GSE effettua verifiche documentali e **sopralluoghi in situ**, anche senza preavviso.

Requisito di fondo: L'intervento deve mantenere i requisiti tecnici per l'intero periodo di incentivazione + 5 anni.

Conto Termico 3.0: i takeaway per la vostra strategia.

Opportunità Chiara

900 M€/anno con fondi dedicati per PA e Privati. Scegliere la via giusta (Efficienza vs. Rinnovabili) è il primo passo.

Calcolo Guidato

L'incentivo è basato sulla **spesa** (Titolo II) o sulla **performance** (Titolo III).
Conoscere i parametri è essenziale per massimizzare il ritorno.

Procedure Diverse

Attenzione alla procedura corretta. Per le imprese, la **Richiesta Preliminare è obbligatoria** e va fatta prima di iniziare i lavori.

Compliance Cruciale

La tracciabilità dei pagamenti e la conservazione meticolosa dei documenti non sono opzionali, ma requisiti fondamentali per mantenere il diritto all'incentivo.