

CORTINA

BUILD THE FUTURE

VIA MERINGO ALTO 47 – RIPI (FR)
0775284871 – www.cortinaconsulenze.com

&

NATUREENERGY^{SRL}

SOCIETA' DI SERVIZI ENERGETICI

VIA MANDRACACCHIANA 7 – 03027 Ripi (FR)
0775284871 – natureenergy3@gmail.com

GLI ESPERTI DI INCENTIVI EDILIZI!

Ing. Romolo Cortina



CONTO TERMICO 3.0

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E TERZIARIO

RIFERIMENTI NORMATIVI ED ENTRATA IN VIGORE

- Il **Decreto Conto Termico 3.0** (Decreto Ministeriale del 7 agosto 2025) è stato ufficialmente approvato e **pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 224 del 26 settembre 2025**. Sostituisce il precedente Conto Termico 2.0 (D.M. 16/02/2016) e introduce importanti novità per semplificare l'accesso e ampliare la gamma di interventi e beneficiari.
- L'entrata in vigore del decreto è fissata per il **25 dicembre 2025** (90 giorni dopo la pubblicazione). **A partire da quella data, il GSE (Gestore dei Servizi Energetici) avrà 60 giorni di tempo per aggiornare il portale e le regole applicative, rendendo la misura pienamente operativa tra gennaio e febbraio 2026.**

SOGGETTI AMMESSI: PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

► **l'Art. 2, lettera c) del decreto, sono definite "amministrazioni pubbliche":**

- Le amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. I loro consorzi o associazioni per qualsiasi fine istituiti.
- Gli enti pubblici economici e le autorità di sistema portuale.
- Gli ex Istituti autonomi case popolari (comunque denominati).
- Le cooperative di abitanti iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione.
- Gli enti contenuti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche divulgato dall'ISTAT.
- Le società "in house" per interventi realizzati su immobili dell'amministrazione controllante.
- I concessionari che gestiscono servizi pubblici utilizzando immobili di enti territoriali o locali.
- Le società cooperative sociali costituite ai sensi della legge 8 novembre 1991, n. 381.

SOGGETTI AMMESSI: SOGGETTI EQUIPARATI ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Secondo l'**Art. 4, comma 2** e l'**Art. 7, comma 2**, ai fini del decreto sono assimilati alle amministrazioni pubbliche: Gli **Enti del Terzo Settore (ETS)** che non svolgono attività di carattere economico.

- Organizzazioni di volontariato (ODV)
- Associazioni di promozione sociale (APS)
- Enti filantropici
- Imprese sociali, incluse le cooperative sociali (onlus)
- Reti associative
- Società di mutuo soccorso
- Associazioni riconosciute o non riconosciute
- Fondazioni
- Altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.

SOGGETTI AMMESSI: SOGGETTI PRIVATI

- Nell'ambito del Conto Termico 3.0, per gli interventi su edifici non residenziali privati, possono avere accesso all'incentivo sia persone fisiche sia persone giuridiche. Il decreto si riferisce in modo generico ai "soggetti privati", definiti come "tutti i soggetti diversi dalle amministrazioni pubbliche".
- La distinzione fondamentale non è chi richiede l'incentivo, ma la destinazione d'uso dell'**immobile**, che **non deve essere residenziale**.
- L'immobile oggetto dell'intervento deve obbligatoriamente appartenere a specifiche categorie catastali che rientrano nella definizione di "ambito terziario" data dal decreto. Le categorie ammesse sono:
 - A/10: Uffici e studi privati
 - Gruppo B: Collegi, scuole, ospedali privati, uffici pubblici, etc.
 - Gruppo C (con esclusione di C/6 e C/7): Negozi, magazzini, laboratori
 - Gruppo D (con esclusione di D/9): Opifici, alberghi, teatri, etc.
 - Gruppo E (con esclusione di E/2, E/4, E/6): Stazioni, edifici di culto, etc.

QUALI INTERVENTI SONO INCENTIVATI?

Interventi di Efficienza Energetica: possibilità di copertura fino al 100% delle spese sostenute

- **Isolamento termico:** Interventi su superfici opache (pareti, coperture, pavimenti) che delimitano il volume climatizzato, inclusa l'eventuale installazione di sistemi di ventilazione meccanica.
- **Sostituzione di infissi:** Sostituzione di finestre e porte comprensive di infissi che delimitano il volume climatizzato.
- **Schermature solari:** Installazione di sistemi di schermatura, ombreggiamento o filtrazione solare esterni per le finestre.
- **Edifici a energia quasi zero (NZEB):** Interventi di ristrutturazione per trasformare un edificio esistente in un edificio NZEB.
- **Illuminazione efficiente:** Sostituzione di sistemi per l'illuminazione (interni ed esterni) con dispositivi a più alta efficienza.
- **Building automation:** Installazione di tecnologie per la gestione e il controllo automatico degli impianti termici ed elettrici (es. termoregolazione, contabilizzazione del calore).
- **Infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici:** Installazione di colonnine di ricarica, a condizione che l'intervento sia realizzato insieme alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione con pompe di calore elettriche.
- **Impianti fotovoltaici:** Installazione di pannelli solari fotovoltaici con relativi sistemi di accumulo, a condizione che l'intervento sia abbinato alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione con pompe di calore elettriche.

QUALI INTERVENTI SONO INCENTIVATI?

Interventi per la Produzione di Energia Termica da Fonti Rinnovabili copertura massima 65% dei costi sostenuti

- **Pompe di calore:** Sostituzione di impianti esistenti con sistemi dotati di pompe di calore (elettriche o a gas) che utilizzano energia aerotermica, geotermica o idrotermica.
- **Sistemi ibridi:** Sostituzione di impianti esistenti con sistemi ibridi (composti da pompa di calore e caldaia a condensazione) assemblati in fabbrica (factory made) o bivalenti.
- **Generatori a biomassa:** Sostituzione di impianti esistenti con generatori di calore alimentati a biomassa (es. pellet, legna, cippato).
- **Solare termico:** Installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria o per l'integrazione del riscaldamento, anche abbinati a sistemi di raffrescamento solare (solar cooling).
- **Scaldacqua a pompa di calore:** Sostituzione di scaldacqua elettrici o a gas tradizionali con modelli a pompa di calore.
- **Teleriscaldamento:** Sostituzione di impianti esistenti tramite l'allaccio a una rete di teleriscaldamento efficiente.
- **Microcogenerazione:** Sostituzione di impianti esistenti con unità di microcogenerazione alimentate da fonti rinnovabili.

Quale è la percentuale di copertura dei costi sostenuti?

classificazione per tipologia

- **TIPO 1 (Copertura al 100%):** Questa è una deroga specifica per sostenere gli enti pubblici in contesti particolari. Riguarda specificamente gli **edifici di proprietà di Comuni con meno di 15.000 abitanti, gli edifici scolastici pubblici e le strutture sanitarie pubbliche**, indipendentemente dalla loro ubicazione.
- **TIPO 2 (Altre P.A. ed ETS):** Tutte le altre Pubbliche Amministrazioni (es. Comuni più grandi, ATER, ecc.) e gli Enti del Terzo Settore (equiparati alla P.A.) rientrano nella regola generale. L'incentivo può arrivare fino al 65% della spesa, ma la percentuale specifica dipende dal tipo di intervento (ad esempio, **per l'efficienza energetica è spesso il 40%, mentre per le fonti rinnovabili può raggiungere il 65%**).
- **TIPO 3 (Privati):** Anche per i privati (cittadini, condomini o imprese) **il tetto massimo dell'incentivo è il 65%** della spesa sostenuta. **Per le imprese, inoltre, le percentuali di base sono più basse (dal 25% al 40%)** ma possono essere aumentate in base a criteri come la dimensione aziendale o il livello di efficientamento raggiunto.

Isolamento termico massimali di spesa: Valore massimo incentivabile 1.000.000 €

Struttura e Tecnica di Isolamento	Costo Massimo Ammissibile (€/m ²)
○ Coperture (Tetto)	
- Esterno	300
- Interno	150
- Copertura ventilata	350
○ Pavimenti	
- Esterno	170
- Interno	150
○ Pareti Perimetrali	
- Esterno (Cappotto)	200
- Interno	100
- Parete ventilata	250

Per Tipo 1 copertura (100%), Tipo 2 e Tipo 3 (40% zona A-B-C-D) (50% zona E-F)

INFISSI e SCHERMATURE SOLARI massimali di spesa

SOSTITUZIONE INFISSI

Costo Massimo Ammissibile (€/m²)

○ Zona climatica A-B-C	700
○ Zona climatica D-E-F	800
Valore massimo incentivabile	500.000 €

SCHERMATURE

Costo Massimo Ammissibile (€/m²)

○ Schermature e ombreggiamenti (tende, persiane, ecc.)	250
Valore massimo incentivabile	90.000 €
○ Meccanismi automatici di controllo	50
Valore massimo incentivabile	10.000 €
○ Sistemi di filtrazione solare (pellicole)	80 - 130
Valore massimo incentivabile	30.000 €

Per Tipo 1 copertura (100%), Tipo 2 e Tipo 3 (40%)

Edifici a energia quasi zero (NZEB): massimali di spesa

- | NZEB | Costo Massimo Ammissibile (€/m ²) |
|------------------------------|---|
| Zona climatica A-B-C | 1000 |
| Valore massimo incentivabile | 2.500.000 € |
| Zona climatica D-E-F | 1300 |
| Valore massimo incentivabile | 3.000.000 € |
- **Quali costi sono computabili ai fini del riconoscimento dell'incentivo?**
 - **Materiali e Tecnologie Avanzate** per raggiungere gli standard di un edificio NZEB.
 - **Involucro e Impianti:** Lavori di demolizione e ricostruzione degli elementi che compongono l'involucro (muri, tetti, solai) e degli impianti e illuminazione.
 - **Adeguamento Sismico:** Sono ammessi anche gli interventi per il miglioramento o l'adeguamento sismico, a condizione che contribuiscano anche all'isolamento termico dell'edificio.
 - **Spese Professionali:** Tutte le prestazioni professionali necessarie, come la progettazione, la direzione lavori, la redazione della diagnosi energetica (DE) e dell'attestato di prestazione energetica (APE)
 - Sono esclusi in tutti i casi i costi relativi alle opere non energetiche quali impianto idrico- elettrico – porte e tramezzature interne

Per Tipo 1 copertura (100%), Tipo 2 e Tipo 3 (65%)

ILLUMINAZIONE EFFICIENTE E BUILDING AUTOMATION massimali di spesa

ILLUMINAZIONE EFFICIENTE

Costo Massimo Ammissibile (€/m²)

- **Lampade ad alta efficienza**
Valore massimo incentivabile
- **Lampade a LED**
Valore massimo incentivabile

15
50.000€
35
140.000 €

BULIDING AUTOMATION

Costo Massimo Ammissibile (€/m²)

- **Installazione di tecnologie di building automation**
Valore massimo incentivabile

60
100.000 €

■ Quali costi sono computabili ai fini del riconoscimento dell'incentivo?

Copre l'acquisto e la messa in opera di tutti i sistemi di gestione e controllo automatico (sensori, attuatori, centraline, software) finalizzati a ottimizzare i servizi energetici dell'edificio (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc.). Opere di Adeguamento degli Impianti: Sono inclusi tutti i lavori necessari per permettere l'installazione e il corretto funzionamento dei nuovi sistemi di automazione. Spese Professionali.

Per Tipo 1 copertura (100%), Tipo 2 e Tipo 3 (40%)

COLONNINE DI RICARICA E FOTOVOLTAICO massimali di spesa

COLONNINE DI RICARICA

Percentuale riconosciuta 30%

- Spesa Limite fino a 22 KW monofase 2.400 €
- Spesa Limite fino a 22 KW trifase 8.400 €
- Spesa Limite tra 22 e 100 KW trifase 1.200 €/KW

Valore massimo spesa su cui calcolare il 30% incentivato in base alla taglia tra 60000 -110.000 €

FOTOVOLTAICO

percentuale riconosciuta 20%

- Spesa Limite fino a 20 KW 1.500 €/KW
- Spesa Limite tra 20 e 1000 KW tra 1500 e 1.100 €/KW

ACCUMULO

percentuale riconosciuta 20%

- Spesa Limite 1.000 €/KWh

Per Tipo 1 copertura (30% della spesa come da massimali), Tipo 2 e Tipo 3 (30% della spesa ridotta al 65%)

MODALITA' DI EROGAZIONE DELL'INCENTIVO

Pubbliche amministrazioni ed enti del terzo settore: va distinta la casistica accesso diretto e accesso tramite ESCO

- **Accesso diretto**

- È possibile prenotare l'incentivo a seguito della redazione di una diagnosi energetica e della delibera di approvazione di almeno uno dei lavori di miglioramento previsti nella diagnosi energetica
- È possibile ottenere l'anticipazione dell'incentivo solo per il 50% del valore della diagnosi energetica, il restante 50% del valore della diagnosi energetica e tutto l'incentivo spettante sarà erogato una volta che i lavori saranno conclusi e liquidati.

- **Accesso tramite ESCO**

- Attivando il contratto obbligatorio di prestazione energetica EPC tra la ESCO ed il committente è possibile attivare la prenotazione ed anche l'anticipazione a stato avanzamento lavori sia per la pubblica amministrazione e soggetti ad essa equiparati.
- Nel caso di soggetti privati non è possibile prenotare l'incentivo e nemmeno ottenere anticipazioni.

MODALITA' DI EROGAZIONE DELL'INCENTIVO

SOGGETTI EQUIPARATI ALLE ESCO

Oltre alle ESCO, l'Art. 13 del decreto stabilisce che una Pubblica Amministrazione può avvalersi, in qualità di "soggetto responsabile", anche di: Altri Soggetti Pubblici :

- Enti pubblici che gestiscono immobili per conto dello Stato o di altri enti, come l'Agenzia del Demanio o i Provveditorati alle opere pubbliche.
- Un Partner Privato in un Partenariato Pubblico-Privato (PPP) : Un'impresa privata che realizza l'opera nell'ambito di un contratto di PPP.
- Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) : Le CER di cui l'amministrazione pubblica è membro possono agire come soggetto responsabile per la richiesta dell'incentivo.
- Questi soggetti agendo per conto e per nome della pubblica amministrazione possono accedere alla prenotazione ed all'anticipazione dell'incentivo a SAL.

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

TRA ESCO E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AD ESSA EQUIPARATA

Elementi Chiave del Contratto a "Costo Zero" per il Comune

1. **Garanzia di Risparmio Energetico** Questo è il cuore del contratto. La ESCO deve impegnarsi a garantire contrattualmente un determinato livello di risparmio energetico (es. una riduzione del 30% dei consumi termici). Se il risparmio non viene raggiunto, la ESCO è tenuta a pagare una penale o a compensare economicamente il Comune.
2. **Piano Economico-Finanziario (PEF) Dettagliato** Anche se il saldo per il Comune fosse a costo zero, il PEF deve tracciare tutti i flussi economici dell'operazione, indicando chiaramente:
 - o Costo Totale dell'Investimento: Il valore completo dei lavori realizzati dalla ESCO.
 - o Incentivo Previsto dal GSE: L'importo totale dell'incentivo che la ESCO prevede di incassare, specificando la ripartizione in acconto, rata intermedia e saldo.
 - o Quota a Carico del Comune: € 0,00.
 - o Remunerazione della ESCO: Il contratto specificherà che la remunerazione della ESCO per l'investimento effettuato è costituita dall'incasso dell'incentivo GSE.
3. **Condivisione dei Risparmi (Canone)** Il risparmio economico generato dalla riduzione dei consumi energetici viene solitamente condiviso tra il Comune e la ESCO per tutta la durata del contratto. Ad esempio, il contratto potrebbe stabilire che:
 - o Una quota del risparmio (es. 80%) viene trattenuta dalla ESCO come "canone" per i servizi di gestione, manutenzione e per il profitto dell'operazione.
 - o La restante quota (es. 20%) rimane al Comune, che ottiene quindi un beneficio economico immediato sulle bollette, oltre all'opera gratuita.
4. **Piano di Monitoraggio e Verifica (M&V)** Il contratto deve specificare in modo dettagliato come verranno misurati e certificati i risparmi energetici per tutta la sua durata, per garantire trasparenza a entrambe le parti.
5. **Durata e Responsabilità** Verrà definita la durata del legame contrattuale (es. 10 anni) e le responsabilità di ciascuna parte (la ESCO si occupa della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il Comune si impegna a non alterare le condizioni di utilizzo dell'edificio).

In sintesi, il contratto regola un'operazione in cui il Comune riceve un'opera a costo zero e un beneficio economico costante nel tempo (una parte del risparmio), mentre la ESCO si remunera incassando l'incentivo pubblico e l'altra parte del risparmio che ha garantito di generare.

LA SCELTA DELLA ESCO

TRA ESCO E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AD ESSA EQUIPARATA

La scelta della ESCO da parte del Comune, anche in uno scenario senza costi diretti a suo carico, deve obbligatoriamente seguire le normative del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023), quindi è necessaria una procedura di gara pubblica.

Come Avviene la Scelta della ESCO

1. **Tipo di Procedura: Gara d'Appalto** Il Comune deve indire una gara d'appalto. Questo tipo di contratto si configura spesso come un Partenariato Pubblico-Privato (PPP), come una concessione di servizi energetici o un project financing.

2. **Criterio di Aggiudicazione: Offerta Economicamente Più Vantaggiosa (OEPV)** La gara non viene vinta da chi offre il prezzo più basso per i lavori. La scelta si basa sull'offerta che presenta il miglior rapporto qualità/prezzo, valutando una serie di elementi, tra cui:

- o La qualità tecnica del progetto proposto dalla ESCO.
- o Il livello di risparmio energetico garantito (più è alto, più punti si ottengono).
- o La quota di risparmio economico che viene lasciata al Comune (il "canone" che il Comune incassa).
- o Il piano di manutenzione e gestione proposto.
- o Eventuali migliorie tecniche offerte.

3. **Ruolo del Progetto Esecutivo** Il Comune non deve necessariamente avere già un progetto esecutivo completo redatto da un suo tecnico. Più comunemente, l'amministrazione prepara:

- o Una diagnosi energetica approfondita.
- o Un Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) o un documento di indirizzo che stabilisce gli obiettivi di performance energetica da raggiungere.

Saranno poi le ESCO partecipanti alla gara a presentare, come parte della loro offerta, un progetto dettagliato (definitivo o esecutivo) che dimostri come intendono raggiungere e superare gli obiettivi fissati dal Comune



Dal 2014 – ad oggi: 6500 pratiche di conto termico redatte con esito positivo!

CORTINA BUILD THE FUTURE VIA MERINGO ALTO 47 – RIPI (FR) 0775284871 – www.cortinaconsulenze.com	&	NATUREENERGY^{SRL} SOCIETA' DI SERVIZI ENERGETICI VIA MANDRACACCHIANA 7 – 03027 Ripi (FR) 0775284871 – natureenergy3@gmail.com
GLI ESPERTI DI INCENTIVI EDILIZI!		

SONO A DISPOSIZIONE PER:

- **Verifiche preventive e valutazioni tecnico economiche ai fini dell'accesso al bonus**
- **Pratiche accesso a bonus conto termico 3.0 per cliente finale**
- **Diagnosi energetica e redazione di PFTE**