



La Building Automation!



CONTO TERMICO 3.0

D.M. 07/08/2025 per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili

Approfondimenti sul provvedimento
con un focus specifico sulla Building Automation

Regole applicative emanate dal GSE per il Conto Termico 3.0



**Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per
l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di
energia termica da fonti rinnovabili**

REGOLE APPLICATIVE DEL D.M. 7 AGOSTO 2025

5/12/2025

Link documento: <https://www.gse.it/servizi-per-te/efficienza-energetica/conto-termico-3-0/documenti>



La Building Automation!

Conto termico 3.0 - Incremento efficienza energetica - Rev.1 del 07-01-2026



Di cosa si tratta

Il **Conto Termico 3.0**, o **nuovo Conto Termico**, incentiva interventi di piccole dimensioni per **l'incremento dell'efficienza energetica** e per la **produzione di energia termica da fonti rinnovabili** con una dotazione finanziaria di **900 milioni di euro annui**, erogati con un sostegno in **conto capitale** fino a un massimo del **65% delle spese ammissibili**.

La dotazione finanziaria di 900 milioni di euro è suddivisa in:

- **500 milioni di euro ai privati**, di cui 150 milioni destinati alle Imprese;
- **400 milioni di euro alle Pubbliche Amministrazioni**,
di cui 20 milioni destinati alle Diagnosi Energetiche (APE).

Principali novità, rispetto al Conto Termico 2.0

- l'estensione del perimetro delle Pubbliche Amministrazioni che possono accedere al meccanismo;
- l'ampliamento delle tecnologie incentivabili;
- l'ammissibilità agli interventi di efficienza anche ai soggetti privati su edifici appartenenti all'ambito terziario;
- il **contributo anticipato per la redazione della diagnosi energetica** riservato alle Pubbliche Amministrazioni e agli Enti del Terzo settore (ETS) non economici, pari al 50% della spesa da sostenere;
- la **possibilità di accedere al meccanismo tramite le Comunità Energetiche Rinnovabili o i Gruppi di autoconsumatori** di cui le P.A., ETS o soggetti privati siano membri;

Principali novità, rispetto al Conto Termico 2.0

- la possibilità di accedere al meccanismo mediante un soggetto privato nell'ambito di una configurazione di partenariato pubblico-privato, esclusivamente per le P.A.;
- l'innalzamento della quota incentivata al 100% della spesa, per interventi realizzati su edifici di proprietà dei Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e da essi utilizzati;
- la maggiorazione dell'incentivo per alcune categorie di interventi di efficienza energetica che utilizzano componenti esclusivamente prodotti nell'Unione Europea o che prevedono l'installazione di impianti con moduli fotovoltaici iscritti al "registro delle tecnologie del fotovoltaico".

Interventi incentivabili

Il Decreto considera incentivabili i seguenti interventi di piccole dimensioni:

- **incremento dell'efficienza energetica** in edifici esistenti, parti di essi o unità immobiliari esistenti, dotati di impianto di climatizzazione di cui **all'articolo 5, comma 1 del Titolo II del Decreto** (di seguito: “Categoria Titolo II”);
- **produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza** realizzati in edifici esistenti, parti di essi o unità immobiliari esistenti, dotati di impianto di climatizzazione di cui all'articolo 8, comma 1 del Titolo III del Decreto (di seguito: “Categoria Titolo III”);



Incremento dell'efficienza energetica, Art. 5 Titolo II

Gli interventi realizzabili per l'incremento dell'efficienza energetica sono:

Categoria	Sigla	Tipologia di intervento	Riferimenti Decreto
Titolo II	II.A	Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato	Art. 5, comma 1, lettera a)
Interventi di incremento dell'efficienza energetica in edifici esistenti parti di essi o unità immobiliari esistenti	II.B	Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato	Art.5, comma 1, lettera b)
	II.C	Installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento e/o sistemi di filtrazione solari esterni di chiusure trasparenti	Art. 5, comma 1, lettera c)
	II.D	Trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero"	Art. 5, comma 1, lettera d)
	II.E	Sostituzione di sistemi per l'illuminazione di interni e delle pertinenze esterne esistenti con sistemi di illuminazione efficienti	Art. 5, comma 1, lettera e)
	II.F	Installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (<i>building automation</i>) degli impianti termici ed elettrici, inclusa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.	Art. 5, comma 1, lettera f)
	II.G	Installazione di elementi infrastrutturali per la ricarica privata di veicoli elettrici, presso l'edificio e le relative pertinenze, realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.	Art. 5, comma 1, lettera g)
	II.H	Installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, presso l'edificio o nelle relative pertinenze, realizzato congiuntamente alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore elettriche.	Art. 5, comma 1, lettera h)



Soggetti ammessi agli incentivi del Art. 5 Titolo II

Gli articoli 4 e 7 del Decreto identificano come Soggetti Ammessi agli incentivi:

- le **Amministrazioni Pubbliche (P.A.)**, possono accedere al Conto Termico per la realizzazione di uno o più degli interventi previsti dal Titolo II;

Sono considerate P.A. tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, strutture del CONI, gli ex Istituti Autonomi Case Popolari, le società Cooperative sociali e le Cooperative di abitanti.



Soggetti ammessi agli incentivi del Art. 5 Titolo II

- i **Soggetti privati**, intesi come persone fisiche o soggetti **titolari di reddito di impresa o di reddito agrario**, che possono accedere al Conto Termico **per interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario**, con categorie catastali ricadenti nei gruppi della Tabella 1 dell'Allegato 1 del Decreto;

Si definisce "impresa" qualsiasi entità che eserciti un'attività economica, indipendentemente dalla forma giuridica, dalle modalità di finanziamento e dal perseguimento di uno scopo di lucro. In particolare, sono considerate tali le entità che esercitano un'attività artigianale o altre attività a titolo individuale o familiare, le aziende agricole, le imprese operanti nel settore forestale, le società di persone o le associazioni che esercitano regolarmente un'attività economica. Tra le imprese sono incluse anche quelle costituite in forma aggregata, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le associazioni temporanee di impresa, i raggruppamenti di imprese, le società di scopo e i consorzi.

Soggetti ammessi agli incentivi del Art. 5 Titolo II

- gli **Enti del Terzo Settore (ETS)** che, se non svolgono attività economica, sono assimilati alle Pubbliche Amministrazioni ai fini dell'accesso agli incentivi del Conto Termico per gli interventi previsti dal Titolo II.

Sono considerati ETS gli enti inclusi nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), ricomprendenti “le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli 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 agli incentivi per tipologia di intervento

Categoria	Sigla intervento	P.A.	Soggetti privati: per edifici ricadenti nell'ambito residenziale	Soggetti privati: per edifici ricadenti in ambito terziario	ETS che non svolgono attività di carattere economico	ETS che svolgono attività di carattere economico
Titolo II interventi di incremento dell'efficienza energetica	II.A - II.B - II.C - II.D II.E - II.F - II.G - II.H	Ammesse	Non ammessi	Ammessi ^(*)	Ammessi	Ammessi (esclusivamente per interventi su edifici ricadenti nella categoria catastale dell'ambito terziario)

Intervento Building Automation (Art. 5 Titolo II - lettera f)

L'intervento incentivabile consiste **nell'installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico (Building Automation - BA) degli impianti termici ed elettrici** degli edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, **dotati di impianto di climatizzazione, compresa l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, trasmissione ed elaborazione dei dati stessi.**

Il sistema deve rispondere ai **criteri di progettazione ed alle prestazioni funzionali della Classe B della norma UNI EN ISO 52120-1** e successive modifiche o integrazioni.

Tra le categorie dei dispositivi di B.A. che riguardano i sistemi BACS /TBM, rientrano quelli per il controllo dei servizi di:

- Riscaldamento e Raffrescamento
- Ventilazione e condizionamento
- Produzione di ACS
- Illuminazione
- Controllo integrato delle diverse applicazioni
- Diagnostica e rilevamento consumi.



Intervento Building Automation (Art. 5 Titolo II - lettera f)

Per interventi realizzati da Imprese e da ETS economici **su edifici appartenenti all'ambito terziario**, l'intervento di installazione di *building automation* II.F **deve determinare una riduzione della domanda di energia primaria di almeno il 10%** della configurazione *ante-operam*, **ovvero del 20% per multi-interventi** con realizzazione oltre all'intervento II.F anche di un ulteriore intervento del Titolo II.

Al fine di tale verifica, deve essere redatto l'**attestato di prestazione energetica sia *ante-operam* sia *post-operam***.

Nota: si ricorda che l'efficientamento è stimabile "ex-ante" tramite il metodo dei BAC factors, come indicato dalla **Tabella A.1 dell'allegato A della Norma EN51210:1**.

Spese Ammissibili e massimali per i Sistemi di B.A.

- ✓ **Fornitura e messa in opera del sistema BACS** finalizzato al controllo dei servizi considerati nel calcolo delle prestazioni energetiche dell'edificio;
- ✓ **Adeguamento dell'impianto elettrico e di climatizzazione** invernale ed estiva;
- ✓ **Prestazioni professionali** connesse alla realizzazione degli interventi.

- **Percentuale incentivata:** 40% (*)
- **Costo massimo ammissibile:** 60 €/m²
- **Valore massimo dell'incentivo:** 100.000 €

*Le spese ammissibili sono comprensive di IVA dove essa costituisce un costo;
Il trasporto rientra tra le spese ammissibili perché facente parte della fornitura;
È prevista, una maggiorazione del 10% dell'incentivo se i "componenti principali" utilizzati per la realizzazione dell'intervento sono prodotti nella Comunità Europea.*

() La percentuale differisce per gli interventi su immobili del terziario e della P.A.*

Massimali specifici per la P.A. e per il settore Terziario

Per la Pubblica Amministrazione la percentuale incentivata della spesa ammissibile è pari al 100% per interventi effettuati su:

- **edifici di proprietà di Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e utilizzati dagli stessi Comuni o utilizzati da soggetti terzi, purché non riconducibili a imprese, per lo svolgimento di attività di carattere pubblico-sociale e servizi di interesse collettivo attribuite all'ente locale;**
- **edifici pubblici adibiti a uso scolastico e su edifici di strutture ospedaliere e di altre strutture sanitarie pubbliche, incluse quelle residenziali, di assistenza, di cura o di ricovero, del Servizio Sanitario Nazionale.**

Per le Imprese e gli ETS economici per interventi realizzati su edifici ricadenti nell'ambito del settore terziario, la percentuale incentivata della spesa ammissibile è limitata al 25% o al 30%. L'art.27 del Decreto, contempla alcune eccezioni che prevedono possibili aumenti delle percentuali di incentivo.

L'esperienza di Perry Electric al servizio di Progettisti ed ESCo

Studio di fattibilità e progettazione esecutiva: supportiamo la valutazione ed integrazione della B.A., garantendo che la soluzione sia **ottimizzata per massimizzare il risparmio energetico**, controllando in modo efficiente l'infrastruttura HVAC dell'edificio nel pieno rispetto delle prescrizioni della norma **EN-ISO-52120-1** e **pertanto asseverabile** con la UNI/TS-11651;

in questo contesto **supportiamo i professionisti nella redazione del computo metrico estimativo**, fornendo tutti i dati utili (rif. prezziari regionali o DEI, tempistiche d'installazione ecc.) per definire dettagliatamente **il valore dell'opera compiuta**.

Implementazione e gestione: nella fase esecutiva, una rete di Centri di Assistenza Tecnica sul territorio, può fornire servizi di pre-vendita, configurazione, messa in servizio, collaudo e manutenzione post-vendita;

Formazione degli operatori: formiamo gratuitamente il personale preposto alla gestione/conduzione dell'impianto ed al monitoraggio/raccolta dei dati di consumo.

L'esperienza di Perry Electric al servizio di Progettisti ed ESCo

Un punto di forza dei BACS, è la procedura di calcolo su base statistica, prevista e validata dalla norma EN-ISO-52120:1, per effettuare una stima ex-ante dell'efficientamento ottenibile; è un metodo, messo a punto a livello europeo, attraverso simulazioni su edifici standard di riferimento considerandone i tempi di occupazione, il profilo utente, le condizioni atmosferiche, l'esposizione solare, etc.

Tipi di edificio (non residenziali)	Classi e Fattori di Efficienza BACS				Risparmio (rif. Classe D)		Risparmio (rif. Classe C)	
	D	C	B	A	B/D	A/D	B/C	A/C
Uffici	1,51	1	0,80	0,70	47%	54%	20%	30%
Sale di lettura	1,24	1	0,75	0,50	40%	60%	25%	50%
Edifici scolastici	1,20	1	0,88	0,80	27%	33%	12%	20%
Ospedali	1,31	1	0,91	0,86	31%	34%	9%	14%
Hotel	1,31	1	0,85	0,68	35%	48%	15%	32%
Ristoranti	1,23	1	0,77	0,68	37%	45%	23%	32%
Edifici commerciali	1,56	1	0,73	0,50	53%	62%	27%	40%

La Tabella A.1 dell'allegato A della EN52120:1, indica i fattori di efficientamento per edifici NON RESIDENZIALI in base al livello di automazione adottato.

La riduzione dei consumi di energia termica può ridursi in modo significativo:

Uffici: -20% passando da classe C → B
-47% passando da classe D → B

Scuole: -12% passando da classe C → B
-27% passando da classe D → B

RSA/Ospedali: -9% passando da classe C → B
-31% passando da classe D → B

Tab. 10. Fattori di efficienza BAC per l'energia termica negli edifici non residenziali - Estratto da norma ISO 52120-1 (E) - pag. 43

L'esperienza di Perry Electric al servizio di Progettisti ed ESCo

Inoltre, la **limitata invasività impiantistica** dovuta all'adozione di dispositivi wireless, rendono il sistema uno dei più avanzati sistemi di automazione dell'edificio per renderlo, non solo più efficiente, ma anche "intelligente" e pronto per le integrazioni future negli "smart-district" e nelle comunità energetiche.

Perry Electric è quindi il partner strategico per Progettisti ed ESCo che intendono sviluppare interventi previsti dal Conto Termico 3.0.



La Building Automation!

Conto termico 3.0 - Incremento efficienza energetica - Rev.1 del 07-01-2026

