

CIRCOLARE 9 ottobre 2025

 Studio Legale  
**DEGANI**

***Conto Termico 3.0***

**Pubblicato il D.M. 7  
agosto 2025**

Avv. Luca Degani – Avv. Marco Ubezio

## ***Conto Termico 3.0 – Pubblicato il D.M. 7 agosto 2025***

Gentili Clienti,

Sulla Gazzetta Ufficiale del 26 settembre 2025 è stato pubblicato il Decreto 7 agosto 2025 del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) recante **“Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l’incremento dell’efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili”** (c.d. Conto Termico 3.0).

Il D.M. in esame prevede il riconoscimento di un incentivo statale a fondo perduto volto a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di 1) incrementare l’efficienza energetica; 2) produrre energia termica da fonti rinnovabili.

Ai sensi degli artt. 4 e 7 del D.M. possono beneficiare delle agevolazioni di cui al punto 1) le amministrazioni pubbliche, ivi compresi gli Enti del Terzo Settore ad esse assimilati ed i soggetti privati nel limite di interventi eseguiti su edifici appartenenti all’ambito terziario *ex art. 2, lettera b)*, vale a dire gli edifici e unità immobiliari di categoria catastale A/10, gruppo B, gruppo C ad esclusione di C/6 e C/7, gruppo D ad esclusione di D9, gruppo E ad esclusione di E2, E4, E6.

Limitatamente ai soli interventi di cui al punto 2) il beneficio è riconosciuto anche ai soggetti privati su interventi relativi ad edifici appartenenti all’ambito residenziale *ex art. 2, lettera a)*, vale a dire gli edifici o unità immobiliari di categoria catastale appartenenti al gruppo A, ad esclusione della classe A/8, A/9 e A/10. Pur in assenza di documenti di prassi, si ritiene che nel novero dei soggetti privati possano rientrare anche le persone giuridiche private di cui al libro primo del codice civile (Fondazioni, Associazioni etc).

Le risorse complessivamente impegnate dal MASE ammontano a 900 milioni di euro annui, di cui 400 milioni di euro sono destinati alle amministrazioni pubbliche e 500 milioni di euro ai soggetti privati (art. 3 del D.M. n. 224/25). Si ribadisce che, ai sensi del presente decreto, gli Enti del Terzo Settore sono assimilati alle Pubbliche Amministrazioni.

Il riferimento normativo appare stringente con riferimento agli ETS, che ai fini dell’applicazione del provvedimento vengono circoscritti a quelli previsti nel D. Lgs. 117/2017 (con

riferimento all'art. 4) anche se i precedenti orientamenti ministeriali, giurisprudenziali e normativi<sup>1</sup> hanno affermato che, per altre situazioni, le Onlus (ancora iscritte all'Anagrafe Unica delle Onlus in ragione del regime transitorio posto nell'attesa dell'autorizzazione europea) sono equiparate agli ETS.

Su queste basi si rende auspicabile un intervento interpretativo che ricomprenda nella definizione di ente del terzo settore – ai fini del conto termico - anche le Onlus iscritte all'Anagrafe delle Onlus

Il decreto prevede che l'incentivo erogato al beneficiario non possa eccedere il 65% delle spese sostenute; tuttavia, l'art. 11, comma 2, introduce una deroga a tale limite, prevedendo che l'incentivo spettante sia pari al 100% delle spese ammissibili nei seguenti casi:

- *“interventi realizzati su edifici di comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e da essi utilizzati”*;
- *“interventi realizzati su edifici pubblici previsti all'articolo 48-ter del decreto-legge 14 agosto 2020, n.104 [...] appartenenti a qualunque categoria catastale”*, ossia edifici adibiti ad uso scolastico ed edifici di strutture ospedaliere e di altre strutture sanitarie pubbliche, comprese quelle residenziali, di assistenza, di cura o di ricovero.

Anche in questo caso, pur nei limiti dell'assenza di indicazioni di prassi, si ritiene che, stante l'equiparazione in decreto tra soggetti pubblici ed Enti del Terzo Settore, il riconoscimento del 100% delle spese ammissibili possa essere riconosciuto anche a questi ultimi, senza tener conto dei limiti di popolazione del comune interessato di ubicazione del bene, quantomeno per i beni immobili aventi le

---

<sup>1</sup> In tal senso il Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, al fine di fugare ogni dubbio in merito, ha più volte affermato che le disposizioni di legge già efficaci della Riforma del Terzo settore siano direttamente applicabili alle Onlus (ancorché non ancora iscritte al Runts) in virtù proprio del regime transitorio in essere (vd. nota Min. Lav. n. 11029 del 3 agosto 2021).

Nella nota ulteriore del Min. Lav. (vd. nota Min. Lav. n. 19740 del 29 dicembre 2021) si afferma inoltre in capo agli “(...) enti iscritti all'anagrafe delle ONLUS - in ragione della loro qualificazione giuridica di ETS in via transitoria - l'adozione di format, principi di formazione e di valutazione omogenei, funzionali all'adempimento degli obblighi previsti dalla legge per il mantenimento della qualifica fiscale di ONLUS e conseguenzialmente di quella sostanziale di ETS nel periodo transitorio (...)”.

La sentenza T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, n. 2533 del 1° ottobre 2024, ha altresì affermato che le Onlus possono partecipare alle procedure di co-progettazione previste dall'art.55 del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. 117/2017) anche se non ancora iscritte al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS).

Il Decreto Ministeriale n. 124/2025 – Atto di Indirizzo, contenente gli obiettivi generali per il 2025 del Fondo per il Terzo Settore, le priorità di intervento e la programmazione delle risorse finanziarie per il triennio 2025–2027 (ed il relativo Avviso Pubblico n. 2/2025) hanno indicato quali soggetti beneficiari anche “le fondazioni iscritte nell'apposita anagrafe delle Onlus presso l'Agenzia delle Entrate, di cui all'articolo 10 del D. Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460”.

Infine, giova ricordare che le Onlus, per disposizione di legge sono tenute a effettuare la scelta di quale qualifica soggettiva adottare ed iscriversi al RUNTS entro il 31.03.2026, ma con effetti retroattivi (civili e fiscali) della iscrizione che decorrono dal 1° gennaio 2026 (vd. DL 84/2025).

destinazioni indicate nell'art. 48-ter del DL 104/2020.

I soggetti interessati ad accedere agli incentivi, oltre che autonomamente, possono servirsi del supporto alternativamente di:

- una ESCO (Energy Service Company), tramite la sottoscrizione di un contratto di prestazione energetica;
- un altro soggetto pubblico incaricato della gestione degli immobili oggetto degli interventi o dei soggetti preposti all'attuazione dei medesimi interventi, quale a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'Agenzia del Demanio o i provveditorati delle opere pubbliche qualora agiscano in qualità di soggetto responsabile;
- un soggetto privato, nell'ambito di forme di partenariato pubblico-privato, con esclusione di quelle in cui le spese sono sostenute dall'amministrazione pubblica nei limiti previsti dal medesimo contratto;
- configurazioni di autoconsumo collettivo (CER) o delle comunità energetiche rinnovabili di cui sono membri.

Sotto il profilo degli interventi si segnala che, oltre a quelli già previsti dal Conto Termico 3.0 – tra i quali l'isolamento termico, le pompe di calore e collettori solari – l'aggiornamento 2025 incentiva, altresì, gli impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo, nonché, le colonnine di ricarica per veicoli elettrici, purché installati congiuntamente alla sostituzione dell'impianto termico con pompe di calore elettriche.

In conclusione, il Conto Termico 3.0 – aggiornato al 2025 – amplia gli interventi incentivabili ed i soggetti beneficiari, offrendo un'opportunità concreta per migliorare l'efficienza energetica degli edifici con contributi a fondo perduto fino al 100%.

Lo Studio resta a disposizione per ogni evenienza.

Cordiali saluti.