

Conto termico 3.0 ed ecobonus: quando la cumulabilità è esclusa per i privati

SINTESI OPERATIVA

Il nuovo Conto termico 3.0, ridisegnato dal DM 7 agosto 2025 e operativo dal 25 dicembre 2025, si intreccia direttamente con l'ecobonus per la riqualificazione energetica. Ma per i soggetti privati la regola di fondo è netta: per i medesimi interventi non si possono sommare Conto termico 3.0 ed ecobonus, neppure solo sulla parte di spesa non coperta dall'incentivo GSE. La rassegna illustra i requisiti tecnici, la corretta quantificazione delle detrazioni e i presidi probatori per prevenire disconoscimenti fiscali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il nuovo Conto termico 3.0, ridisegnato dal DM 7 agosto 2025 e operativo dal 25 dicembre 2025, si intreccia direttamente con l'ecobonus per la riqualificazione energetica. Ma per i soggetti privati la regola di fondo è netta: per i medesimi interventi non si possono sommare Conto termico 3.0 ed ecobonus, neppure solo sulla parte di spesa non coperta dall'incentivo GSE. Le uniche vere aperture riguardano gli immobili della pubblica amministrazione e le configurazioni di autoconsumo collettivo e comunità energetiche rinnovabili, dove il quadro cambia in modo piuttosto sensibile.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Conto termico 3.0 ed ecobonus non sono cumulabili per lo stesso intervento su immobili privati.
- ◆ Il divieto discende dall'art. 17, comma 1, del DM 7 agosto 2025 che esclude il cumulo con altri incentivi statali.
- ◆ Ecobonus: detrazione IRPEF/IRES dal 50% al 30% (spese 2025–2027) anche per immobili strumentali, beni merce e patrimoniali.
- ◆ Conto termico 3.0: contributo diretto GSE dal 40% al 65% e fino al 100% per edifici pubblici, con regole di accesso diverse per PA e privati.
- ◆ Privati ammessi al Conto termico 3.0 solo per edifici del terziario (A/10, gruppi B, C esclusi C/6 e C/7, gruppo D escluso D/9, gruppo E esclusi E/2, E/4, E/6).
- ◆ Per la PA gli incentivi del Conto termico 3.0 sono cumulabili con altri contributi pubblici fino al 100% delle spese ammissibili.
- ◆ Configurazioni di autoconsumo collettivo e comunità energetiche possono cumulare Conto termico 3.0 con incentivi PNRR (DM 7 dicembre 2023 n. 414).
- ◆ La scelta tra Conto termico 3.0 ed ecobonus, per i privati, va costruita su tipo di immobile, capienza fiscale e tempi di rientro dell'investimento.

ECOBONUS: AMBITO SOGGETTIVO, INTERVENTI E PERCENTUALI

L'ecobonus resta l'asse portante delle agevolazioni fiscali per chi interviene sul patrimonio edilizio esistente. Il riferimento normativo è ancora l'articolo 14 del DL 63/2013, affiancato dai commi 344–349 dell'articolo 1 della legge 296/2006, che definiscono le principali tipologie di intervento agevolato e il perimetro degli immobili interessati.

Possono accedere sia i soggetti IRPEF sia i soggetti IRES che sostengono le spese e dispongono di redditi imponibili. Nella prassi, quindi, entrano in gioco persone fisiche, società di capitali, enti commerciali e non commerciali, purché so-

stengano costi riconducibili agli interventi previsti. L'agevolazione, per le spese sostenute dal 2025 al 2027, si colloca in un range che va dal 50% al 30%, con aliquote differenziate per tipologia di lavoro e periodo.

Un punto spesso trascurato riguarda gli immobili coinvolti: non ci sono solo abitazioni. L'ecobonus si estende anche a immobili strumentali, beni merce e immobili patrimoniali. L'elenco degli interventi ammissibili, invece, è costruito soprattutto sui commi 344–347 della legge 296/2006 e sull'articolo 2, comma 1, del DM 6 agosto 2020 n. 159844 ("Requisiti"), che dettaglia parametri tecnici e standard minimi di prestazione.

COME FUNZIONA IL NUOVO CONTO TERMICO 3.0

Il Conto termico 3.0 è un meccanismo diverso, non una semplice "detrazione alternativa". È un contributo diretto, erogato dal GSE, pensato per incentivare sia interventi di efficienza energetica sia interventi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Il DM 7 agosto 2025 riscrive la disciplina precedente (Conto Termico 2.0) e porta alla terza versione del sistema.

Qui la distinzione tra soggetti pubblici e privati è strutturale. Per gli interventi di efficienza energetica, possono beneficiare del Conto termico 3.0:

- le amministrazioni pubbliche, per edifici residenziali e non residenziali;
- i soggetti privati solo se intervengono su edifici del "terziario", cioè immobili ricompresi in specifiche categorie catastali (A/10, gruppi B e C con esclusione di C/6 e C/7, gruppo D con esclusione di D/9, gruppo E con esclusione di E/2, E/4, E/6), come chiarito dall'articolo 4 del decreto.

Gli incentivi del Conto termico 3.0 sono parametrati alla spesa ammissibile e possono essere, a seconda dei casi, pari al 40%, 50%, 55% o 65%. In alcune situazioni, soprattutto per gli edifici pubblici, l'incentivo arriva fino a coprire il 100% dei costi ammissibili.

IL DIVIETO DI CUMULO TRA CONTO TERMICO 3.0 ED ECOBONUS PER I PRIVATI

La domanda che molti si pongono nella pratica è abbastanza intuitiva: se il Conto termico 3.0 copre, ad esempio, il 40% della spesa, si può applicare l'ecobonus sulla quota residua pagata dal contribuente? A prima vista sembrerebbe una soluzione naturale. In realtà, la risposta è negativa.

L'articolo 17, comma 1, del DM 7 agosto 2025 è molto esplicito: gli incentivi previsti dal decreto sono riconosciuti solo per interventi per i quali non siano concessi altri incentivi statali, con la sola eccezione di fondi di garanzia, fondi di rotazione e contributi in conto interessi. La stessa clausola esisteva già nell'articolo 12, comma 1, del DM 16 febbraio 2016 per il precedente Conto Termico 2.0.

Questo significa che, per i soggetti privati che intervengono su edifici del terziario, non è possibile sommare Conto termico 3.0 ed ecobonus sullo stesso intervento. Il divieto riguarda il cumulo con "altri incentivi statali", quindi include anche la detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica. Il GSE, in una FAQ aggiornata al 29 settembre 2025, ha confermato che per gli edifici non di proprietà della pubblica amministrazione, ma in mano a soggetti privati, il Conto termico 3.0 non è cumulabile con l'ecobonus né con altre agevolazioni fiscali collegate allo stesso intervento.

Questa è, di fatto, la frase chiave per chi lavora con privati: il Conto termico 3.0 ed ecobonus sono alternative, non complementari, se si parla del medesimo intervento sul medesimo immobile. E vale anche quando l'incentivo non copre il 100% della spesa.

LE ECCEZIONI PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Per la pubblica amministrazione, invece, lo stesso articolo 17 apre un canale diverso. Il comma 2 prevede che, in deroga al divieto generale, per gli edifici di proprietà e utilizzati dalla PA gli incentivi del Conto termico 3.0 siano cumulabili con altri incentivi e finanziamenti pubblici, purché la somma dei contributi a fondo perduto non superi il 100% delle spese ammissibili.

In pratica, un ente pubblico può combinare Conto termico 3.0 e altri strumenti (anche di natura fiscale o contributiva), a patto di non superare la copertura integrale dei costi. È una logica da "integrazione controllata": niente extra-finanzia-



mento, ma la possibilità di chiudere il cerchio dei fabbisogni finanziari attraverso più canali.

Questo crea una netta asimmetria rispetto al mondo privato, dove il principio resta quello della scelta alternativa: o si sfrutta il Conto termico 3.0 o si utilizza l'ecobonus, ma non entrambi sullo stesso intervento.

CONFIGURAZIONI DI AUTOCONSUMO COLLETTIVO E COMUNITÀ ENERGETICHE

Un'ulteriore deroga al divieto di cumulo riguarda realtà particolari, molto discusse negli ultimi anni: le configurazioni di autoconsumo collettivo e le comunità energetiche rinnovabili. Per queste strutture l'articolo 17, comma 3, del DM 7 agosto 2025 consente il cumulo del contributo del Conto termico 3.0 con gli incentivi PNRR previsti dall'articolo 6 del DM 7 dicembre 2023 n. 414.

Qui il legislatore sembra voler spingere in modo deciso la transizione energetica basata su modelli aggregati, dove più soggetti condividono impianti e benefici. Il Conto termico 3.0, in queste situazioni, diventa uno degli strumenti che concorrono, insieme ai fondi PNRR, a rendere sostenibile l'investimento iniziale.

Si tratta però di eccezioni mirate, legate a strutture ben definite e sottoposte a regole specifiche. Non rappresentano la norma generale applicabile a tutti i privati.

CONFRONTO SINTETICO TRA ECOBONUS E CONTO TERMICO 3.0

Per orientarsi, può essere utile una lettura comparata dei due strumenti, tenendo sempre al centro il nodo della cumulabilità:

PROFILO	ECOBONUS (ART. 14 DL 63/2013)	CONTO TERMICO 3.0 (DM 7.8.2025)
Natura dell'agevolazione	Detrazione IRPEF/IRES	Contributo diretto GSE
Soggetti	IRPEF e IRES	PA; privati solo su terziario
Immobili	Abitativi, strumentali, beni merce, patrimoniali	Edifici PA; edifici terziario privati
Percentuale tipica	50–30% (2025–2027)	40–65%; fino al 100% per PA
Regola di cumulo	Cumulabile con altri bonus salvo limiti specifici	Non cumulabile con altri incentivi statali, salvo eccezioni (PA, CER, autoconsumo collettivo)

Nel ragionare su quale strumento privilegiare, un privato deve quindi partire dal tipo di immobile, dalla natura dell'intervento e dalla propria capienza fiscale. Il Conto termico 3.0, poi, nei fatti interessa privati solo in presenza di immobili del terziario.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (10/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano (AV)

STUDIO PIZZANO

30