



DOSSIER TECNICO · EDIZIONE 2026

Conto Termico 3.0 per le aziende turistiche

Interventi finanziabili, percentuali massime e regole di cumulo per hotel, residence, campeggi, agriturismi e attività extralberghiere gestite in forma d'impresa.

FINO AL 65%	PRIMA DEI LAVORI	CUMULO CONTROLLATO
Tetto massimo possibile, non rimborso automatico.	Per le imprese la richiesta preliminare è obbligatoria.	Stessi costi, origine dell'aiuto e intensità vanno verificati.

A cura dell'Arch. Nicola Esposto

Quadro normativo e operativo verificato al 2 settembre 2026

ArkiStudio · Architettura, energia, rilievi e cantieri

01 · ORIENTAMENTO

Le sei risposte da conoscere prima di chiedere un preventivo

Il Conto Termico 3.0 è un sostegno in conto capitale gestito dal GSE. Per una struttura ricettiva il risultato dipende dal progetto reale e dalla corretta sequenza amministrativa.

01 È riservato agli alberghi?

No. Non esiste una corsia 'turismo': conta che il richiedente sia ammesso, che l'immobile e l'impianto abbiano i requisiti e che l'intervento rientri nel decreto.

02 Il contributo è sempre il 65%?

No. Il 65% è il limite superiore raggiungibile in alcuni casi. Algoritmo, costi specifici, massimali e intensità d'aiuto possono produrre un importo più basso; per Il.D, Il.G e Il.H l'intensità per le imprese non può superare il 30% dei costi ammissibili.

03 Cosa può rientrare?

Involucro, infissi, schermature, nZEB, illuminazione, building automation e, solo con pompa di calore elettrica, ricarica e fotovoltaico; inoltre pompe di calore, biomassa, solare termico, scaldacqua a PDC, teleriscaldamento efficiente e microcogenerazione rinnovabile.

04 Piscina e SPA sono escluse?

Non automaticamente: il decreto ammette interventi del Titolo III destinati anche, in parte, al riscaldamento di piscine o componenti dei centri benessere, nel rispetto dei requisiti specifici.

05 Si può cumulare?

Con altri aiuti di Stato non statali anche sugli stessi costi, senza superare l'intensità massima. In generale non con altri incentivi statali sulle stesse spese, salvo le eccezioni indicate dal decreto.

06 Quando si presenta la domanda?

Per le imprese prima dei lavori serve la richiesta preliminare. A intervento concluso segue l'accesso diretto entro 90 giorni.

La regola che salva la pratica

Per le imprese la richiesta preliminare deve essere trasmessa sul Portale CT 3.0 **prima dell'avvio dei lavori**. Non è un adempimento recuperabile a cantiere iniziato.

02 · PERIMETRO

Quale struttura ricettiva può accedere?

Il decreto definisce l'impresa in senso economico, non per etichetta commerciale. La stessa parola "B&B" può descrivere una piccola impresa, un'attività non imprenditoriale o una porzione di abitazione: gli effetti sul perimetro degli interventi cambiano.

Caso	Lettura preliminare	Nodo da verificare
Hotel, albergo, pensione	Normalmente edificio terziario; la categoria D/2 rientra nel gruppo D ammesso, salvo esclusioni specifiche.	Titolare/gestore, impianto comune, unità catastali, servizi accessori.
Residence e villaggio turistico	Possibile pluralità di unità e impianti; non basta un'unica insegna commerciale.	Disponibilità di ogni edificio, impianti esistenti e costi distinti.
Campeggio	Sono centrali i fabbricati fissi censiti: reception, servizi, ristorante, locali comuni.	Case mobili e strutture temporanee non vanno assimilate automaticamente a edifici ammissibili.
Agriturismo	Può intrecciare attività agricola e ricettiva; alcune regole specifiche riguardano aziende agricole qualificate.	IAP, uso dei fabbricati, climatizzazione, biomassa e ripartizione dei consumi.
B&B / affittacamere	Se l'immobile è catastalmente residenziale, il Titolo II non diventa ammissibile solo perché vi si svolge un'attività.	Forma d'impresa, uso promiscuo, impianto unico e Titolo III eventualmente applicabile.
Gestore non proprietario	Può rilevare un diritto personale di godimento documentato.	Contratto, autorizzazione del proprietario, chi sostiene spese e chi riceve l'incentivo.

Requisiti comuni dell'edificio

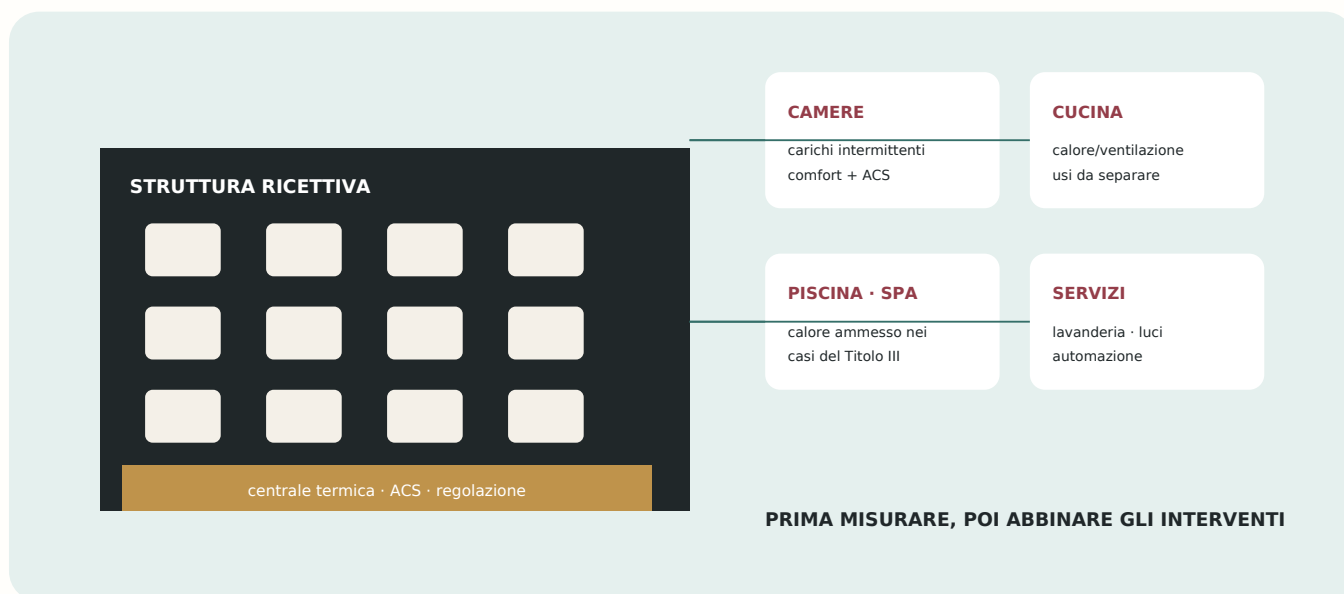
- edificio o unità immobiliare **esistente**, censita al catasto edilizio urbano e non in categoria F;
- impianto di climatizzazione invernale **esistente e funzionante al 25 dicembre 2025**;
- disponibilità dell'immobile come proprietario o titolare di altro diritto reale o personale di godimento;
- titoli edilizi, autorizzazioni, conformità impiantistica e registrazione nel catasto regionale degli impianti, quando prevista.

Ambito catastale, non slogan

Per il Titolo II i soggetti privati accedono solo su edifici dell'ambito terziario: A/10, gruppi B, C (esclusi C/6 e C/7), D (escluso D/9) ed E (esclusi E/2, E/4 ed E/6). Il Titolo III ha un perimetro più ampio, ma conserva i requisiti della specifica tecnologia.

03 · FABBISOGNI

Dove si consuma energia in una struttura turistica



Servizio	Possibile linea di intervento	Verifica progettuale
Camere e aree comuni	Involucro, infissi, schermature, pompe di calore, regolazione.	Carico orario, occupazione, temperature di mandata, ventilazione e comfort estivo.
Acqua calda sanitaria	Pompe di calore, solare termico, accumuli e rete di distribuzione.	Picchi mattina/sera, legionella, ricircolo, dispersioni e stagionalità.
Piscina e centro benessere	Titolo III nei casi e con i requisiti previsti.	Separare vasca, aria, deumidificazione, ACS e processi; misurare i profili reali.
Cucina e lavanderia	Calore da fonti rinnovabili ove tecnicamente e normativamente ammesso.	Distinguere climatizzazione dell'edificio da calore di processo e vapore.
Illuminazione e supervisione	LED e building automation del Titolo II.	Livelli illuminotecnici, orari, sensori, interoperabilità e dati realmente raccolti.
Mobilità e autoproduzione	Ricarica, fotovoltaico e accumulo soltanto nelle combinazioni ammesse.	Abbinamento obbligatorio alla PDC elettrica, potenze, connessione, incendio e struttura.

Nel turismo il dimensionamento segue l'occupazione

Il carico di progetto non coincide con la media annua. Camere vuote, picchi di ACS, riaperture stagionali, eventi e aree wellness cambiano potenza, accumulo e regolazione. Una macchina formalmente incentivabile può essere tecnicamente inadatta.

04 · INTERVENTI

Titolo II: efficienza energetica nell'edificio terziario

La percentuale della colonna "algoritmo GSE" non è ancora l'importo spettante all'impresa: il risultato va confrontato con i limiti del Titolo V illustrati nelle pagine successive.

Sigla e intervento	Algoritmo indicato dal GSE	Massimali sintetici pubblicati dal GSE	Uso tipico nel turismo
II.A Isolamento opaco	40% delle spese ammissibili	Costo max 150-350 €/m ² ; incentivo max 1.000.000 €	Facciate, coperture, pavimenti; VMC solo alle condizioni previste.
II.B Infissi	40%	Costo max 700 o 800 €/m ² ; incentivo max 500.000 €	Camere, hall, ristorante; posa, ponti termici e ventilazione.
II.C Schermature	40%	Costo max 50 o 250 €/m ² ; incentivo max 10.000 o 90.000 €	Controllo solare su facciate ammesse; fisso/automatico cambia il limite.
II.D Trasformazione nZEB	65% nell'algoritmo; per imprese intensità max 30%	Costo max 1.000 o 1.300 €/m ² ; incentivo max 2.500.000 o 3.000.000 €	Riqualificazione profonda dell'intero edificio, non semplice somma di lavori.
II.E Illuminazione efficiente	40%	Costo max 15 o 35 €/m ² ; incentivo max 50.000 o 140.000 €	Camere, corridoi, sale, esterni di pertinenza.
II.F Building automation	40%	Costo max 60 €/m ² ; incentivo max 100.000 €	Supervisione HVAC, ACS, luci, schermature e misure.
II.G Ricarica veicoli	30%	Limiti per classe: 2.400-8.400 €; 1.200 €/kW; 60.000 o 110.000 € per infrastruttura	Solo con sostituzione mediante PDC elettrica; anche aperta al pubblico nei casi previsti.
II.H FV e accumulo	20% del costo massimo ammissibile	FV 1.050-1.500 €/kW; accumulo 1.000 €/kWh	Solo con PDC elettrica e dimensionamento secondo le regole GSE.

Per le imprese l'intensità degli incentivi II.D, II.G e II.H non può superare il 30% dei costi ammissibili. Per II.G e II.H il GSE indica inoltre che l'incentivo è il valore minimo rispetto all'intervento di pompa di calore abbinato. I valori sintetici vanno sempre ricondotti allo specifico sotto-caso dell'Allegato 2 e delle Regole Applicative.

Soglia energetica obbligatoria

Per le imprese gli interventi del Titolo II devono ridurre la domanda di energia primaria di almeno **10%**; la soglia sale al **20%** nel multi-intervento. Il confronto è basato su APE ante e post operam. Un miglioramento almeno del **40%** può aggiungere 15 punti all'intensità massima.

05 · IMPIANTI

Titolo III: calore rinnovabile e sistemi ad alta efficienza

Per le strutture ricettive questa è spesso la famiglia più rilevante: climatizzazione, ACS e, nei casi previsti, piscina e componenti del centro benessere.

Sigla	Intervento	Calcolo GSE sintetico	Attenzione per l'impresa turistica
III.A	Sostituzione con pompe di calore elettriche, aerotermiche, geotermiche o idrotermiche	Fino al 65% dei massimali calcolati su producibilità e prestazione stagionale; poi cap Titolo V	Curva di carico, ACS, sbrinamenti, potenza elettrica, terminali e ridondanza.
III.B	Sistemi ibridi/bivalenti e PDC add-on nelle configurazioni ammesse	Fino al 65% dei massimali; poi cap Titolo V	Per le imprese sono escluse apparecchiature alimentate da combustibili fossili: valutare solo configurazioni coerenti con il divieto.
III.C	Generatori a biomassa	Fino al 65% dei massimali su producibilità, emissioni e coefficienti; poi cap Titolo V	Qualità combustibile, stoccaggio, emissioni locali, manutenzione e continuità del servizio.
III.D	Solare termico, anche solar cooling	Fino al 65% dei massimali su superficie, producibilità e coefficienti; poi cap Titolo V	Profilo ACS favorevole; verificare sovrapproduzione estiva, accumulo e integrazione.
III.E	Scaldacqua elettrici o a gas sostituiti con scaldacqua a PDC	40% delle spese; incentivo max 500 o 1.500 € secondo capacità/classe	Utile su nuclei separati; non sostituisce sempre una centrale ACS alberghiera.
III.F	Allaccio a teleriscaldamento efficiente	65% delle spese; costo max 130-200 €/kW; incentivo max 6.500 o 30.000 €	Verificare qualifica della rete, potenza, scambiatori, tariffe e disponibilità locale.
III.G	Microcogenerazione alimentata da fonti rinnovabili	65% delle spese; costo max 5.000 €/kWe; incentivo max 100.000 €	Conveniente solo con domanda termica ed elettrica coerente e prolungata.

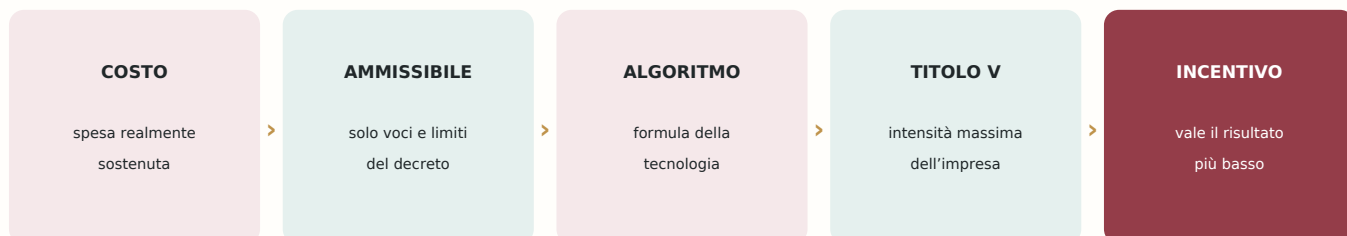
Due limiti da non confondere

Gli interventi III.A-III.D possono mostrare un algoritmo fino al 65%, ma per un'impresa la massima intensità del Titolo III è **45% per la grande, 55% per la media e 65% per la piccola**. Inoltre restano i limiti tecnici e i massimali della tecnologia.

Il decreto ricomprende impianti fino a 2 MW e solare termico fino a 2.500 m²; ciò non rende automaticamente "piccolo" o ammissibile qualunque progetto entro tali soglie.

06 · PERCENTUALI

L'intensità massima per piccola, media e grande impresa



Il 65% è un tetto possibile, non il punto di partenza del calcolo.

Intervento	Piccola impresa	Media impresa	Grande impresa
Titolo II — singolo base 25%	25% + 20 punti Premi: zona + risultato massimo possibile 65%	25% + 10 punti Premi: zona + risultato massimo possibile 65%	25% Premi: zona + risultato massimo possibile 55%
Titolo II — multi base 30%	30% + 20 punti Premi: zona + risultato massimo possibile 65%	30% + 10 punti Premi: zona + risultato massimo possibile 65%	30% Premi: zona + risultato massimo possibile 60%
Titolo III base 45%	45% + 20 punti massimo 65%	45% + 10 punti massimo 55%	45% massimo 45%

Eccezione da applicare prima di sommare le maggiorazioni

Per gli interventi **II.D nZEB**, **II.G ricarica** e **II.H fotovoltaico/accumulo**, le Regole Applicative fissano per le imprese un'intensità massima specifica del **30% dei costi ammissibili**. Il tetto generale della tabella non supera questo limite speciale.

Premialità del Titolo II

Premio	Incremento	Condizione
Dimensione	+20 piccola / +10 media	La qualifica considera anche imprese associate e collegate, non soltanto la società richiedente.
Zona assistita	+15 punti area art. 107(3)(a) oppure +5 punti area art. 107(3)(c)	Verifica puntuale dell'indirizzo sulle mappe vigenti: non basta indicare la regione.
Risultato energetico	+15 punti	Riduzione della domanda di energia primaria almeno del 40%, attestata con APE ante e post.

Come si classifica l'impresa

In sintesi: piccola impresa <50 addetti e fatturato annuo o totale di bilancio ≤10 milioni di euro; media impresa <250 addetti e fatturato ≤50 milioni oppure bilancio ≤43 milioni. Sono essenziali le regole su imprese associate e collegate della Raccomandazione 2003/361/CE.

07 · CALCOLO

Tre esempi per capire perché il 65% non si applica alla fattura

ESEMPIO 1

Hotel piccolo · pompa di calore

Costi ammissibili ipotizzati: 120.000 €. L'algoritmo tecnico produce 72.000 €. Il limite Titolo III per piccola impresa è 65%, cioè 78.000 €. L'importo orientativo resta 72.000 €, perché è il valore più basso.

ESEMPIO 2

Albergo medio · isolamento singolo

Costi ammissibili ipotizzati: 200.000 €. L'algoritmo II.A al 40% produce 80.000 €. Senza premi territoriali o di risultato, l'intensità base più dimensione è 35%, cioè 70.000 €. L'importo viene limitato a 70.000 €.

ESEMPIO 3

Residence grande · multi-intervento

Il limite teorico può salire dal 30% fino al 60% se ricorrono sia la zona assistita art. 107(3)(a) sia il miglioramento energetico almeno del 40%. Se l'algoritmo delle singole categorie restituisce meno, prevale comunque l'importo calcolato dalle categorie.

Formula operativa

**INCENTIVO
EFFETTIVO**

= min [algoritmo della tecnologia; limite sui costi/massimali; intensità massima Titolo V; residuo consentito dopo eventuale cumulo]

Esempi esclusivamente didattici, al netto di IVA e senza sostituire il calcolo GSE. Non rappresentano preventivi né importi garantiti.

08 · CUMULO

Con quali aiuti può essere combinato

Altra misura	Stessi costi	Costi distinti	Regola pratica
Incentivo statale / credito d'imposta nazionale	In generale NO	Possibile solo se le basi di costo sono realmente separate e la disciplina concorrente lo consente	Il GSE include tra gli incentivi statali le agevolazioni fiscali e i crediti d'imposta.
Contributo regionale, provinciale o locale	Sì, con limite	Sì	Per le imprese il cumulo è ammesso entro l'intensità massima del Titolo V e le regole dell'altro bando.
Fondo UE gestito a livello non statale	Possibile con verifica	Sì	Controllare origine, regime d'aiuto, doppio finanziamento e intensità complessiva.
Garanzia, fondo di rotazione, contributo in conto interessi	Eccezioni ammesse dall'art. 17	Sì, se coerente	Calcolare l'eventuale equivalente sovvenzione e rispettare entrambe le discipline.
Certificati Bianchi	NO	Da verificare sull'intervento	Il GSE chiarisce l'incompatibilità per il medesimo intervento.
Incentivi CACER / condivisione energia	Ammessi nei casi previsti	Sì	Restano limiti ed esclusioni della disciplina delle comunità energetiche e dell'autoconsumo.
Finanziamento bancario ordinario	Non è di per sé un aiuto	Sì	Se contiene garanzie o agevolazioni pubbliche va qualificata la componente di aiuto.

Cumulo non significa sommare due percentuali

Per ogni fattura occorre registrare: costo ammissibile, quota imputata al Conto Termico, quota coperta dall'altro aiuto, origine della misura, regime e codice RNA quando previsto. Sugli stessi costi la somma non può superare l'intensità applicabile all'impresa.

Esempio di riduzione per cumulo

Piccola impresa, Titolo III: costo ammissibile 120.000 €, limite 65% = 78.000 €. Un contributo regionale già concesso sugli stessi costi vale 12.000 €. Il Conto Termico non può portare il totale oltre 78.000 €; il residuo massimo teorico diventa 66.000 €, anche se l'algoritmo tecnologico producesse un valore maggiore.

L'altro bando può imporre un limite ancora più restrittivo o vietare il cumulo: vanno lette entrambe le discipline prima di presentare le domande.

09 · PROCEDURA

La sequenza corretta: prima l'effetto di incentivazione

- 01** Qualificare impresa, relazioni societarie, attività e dimensione.
- 02** Verificare proprietà o disponibilità dell'immobile, dati catastali e uso effettivo.
- 03** Documentare impianto esistente e funzionante, libretti, consumi, fotografie e targhe.
- 04** Separare i fabbisogni: camere, ACS, cucina, lavanderia, piscina, SPA e aree esterne.
- 05** Redigere APE ante e diagnosi quando richiesti; simulare soglie del 10%, 20% e 40%.

- 06** Definire progetto, quadro economico, altri aiuti e autorizzazioni.
- 07** Trasmettere la richiesta preliminare GSE prima dell'avvio dei lavori.
- 08** Eseguire lavori, sostituzioni, pagamenti e collaudi con tracciabilità completa.
- 09** Produrre APE post, asseverazioni, conformità, registrazioni e consuntivo.
- 10** Presentare l'accesso diretto entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento.

Attenzione a ordini e contratti

La verifica dell'avvio non va ridotta all'apertura materiale del cantiere. Prima di sottoscrivere ordini, contratti o impegni vincolanti occorre verificare le Regole Applicative e l'effetto di incentivazione sul caso concreto.

Documenti da predisporre

Impresa	Immobile e impianto	Progetto e spesa
Visura; dimensione e collegate; dichiarazioni aiuti; deleghe/ESCO.	Titolo di disponibilità; catasto; libretti; consumi; foto ante; autorizzazioni.	APE/diagnosi; relazioni; schede tecniche; preventivi; fatture; bonifici; conformità; foto post; RNA.

10 · CASI

Quattro configurazioni tipiche del settore turistico

01 Hotel annuale con caldaia centralizzata

PDC elettrica o soluzione rinnovabile, eventuale involucro e automazione. Studiare picchi ACS, terminali, potenza elettrica, ridondanza e continuità del servizio. FV/accumulo e ricarica richiedono l'abbinamento previsto.

02 Albergo stagionale al mare

La produzione solare e il carico ACS possono essere favorevoli, ma vanno controllati sovratemperature, chiusura invernale e funzionamento ai margini di stagione. Il profilo medio annuo nasconde i picchi.

03 Agriturismo con camere e ristorazione

Separare fabbisogni ricettivi, abitazione, cucina e attività agricola. Non attribuire automaticamente le regole speciali delle aziende agricole alla parte ricettiva; verificare IAP, fabbricati e impianti.

04 Campeggio con blocchi servizi e piscina

Individuare edifici fissi censiti e impianti realmente esistenti. Il solare termico o la PDC possono servire ACS/piscina nei casi ammessi; case mobili e strutture temporanee richiedono una verifica distinta.

Tre controlli trasversali

Controllo	Perché è decisivo
01 · Antincendio	Centrali, depositi biomassa, fotovoltaico, batterie e autorimesse possono modificare il profilo di prevenzione incendi.
02 · Elettrico	Pompe di calore, cucine, lavanderia e ricarica possono richiedere aumento di potenza, selettività e gestione dei carichi.
03 · Strutture e involucro	Pesi in copertura, fori, cavedi, unità esterne, accumuli e isolamento vanno coordinati con struttura, acqua e manutenzione.

11 · DECISIONE

Checklist prima di firmare il primo ordine

- ☐ La società richiedente e la sua dimensione sono state determinate includendo imprese collegate e associate?
- ☐ L'edificio rientra nell'ambito corretto e l'uso reale coincide con i dati catastali e autorizzativi?
- ☐ Esiste prova dell'impianto di climatizzazione invernale funzionante al 25 dicembre 2025?
- ☐ Il proprietario, il gestore, chi paga le fatture e chi presenta la pratica sono coerenti?
- ☐ Sono separati climatizzazione, ACS, piscina/SPA e calore di processo?
- ☐ L'APE ante e la diagnosi, quando richieste, sono state redatte prima di congelare il progetto?
- ☐ Il calcolo considera algoritmo, costi specifici, massimali e intensità Titolo V?
- ☐ La localizzazione in zona assistita è stata verificata sull'indirizzo esatto?
- ☐ Ogni altro aiuto è stato mappato per origine e per singola voce di costo?
- ☐ La richiesta preliminare è pronta per essere inviata prima dell'avvio?
- ☐ Il progetto integra potenza elettrica, acustica, incendio, strutture, scarichi e manutenzione?
- ☐ Fatture e pagamenti potranno essere analitici, tracciabili e intestati correttamente?

Esito della pre-verifica

Se anche una sola risposta resta incerta, l'importo dell'incentivo non va presentato come acquisito. La soluzione corretta può essere modificare il progetto, separare i costi, chiarire il titolo sull'immobile o rinviare l'ordine fino al completamento della richiesta preliminare.

12 · FONTI

Riferimenti ufficiali e limiti della guida

1. D.M. MASE 7 agosto 2025 — Gazzetta Ufficiale, testo completo
2. GSE — pagina generale Conto Termico 3.0
3. GSE — tipologie di interventi
4. GSE — percentuali, massimali ed erogazione
5. GSE — modalità di accesso
6. GSE — Regole Applicative, guida Portale e modulistica
7. GSE — FAQ cumulabilità
8. GSE — FAQ massimali imprese e multi-intervento
9. EUR-Lex — Regolamento (UE) n. 651/2014, testo consolidato
10. EUR-Lex — Raccomandazione 2003/361/CE sulla definizione di PMI

Nota importante

Questa guida offre informazione generale e non costituisce conferma di ammissibilità, preventivo dell'incentivo, consulenza fiscale, diagnosi energetica o progetto. Decreto, Regole Applicative, FAQ, portale e altri bandi devono essere verificati alla data della singola operazione. Il GSE può effettuare controlli e recuperare le somme in caso di perdita dei requisiti.

Il metodo ArkiStudio

Prima di scegliere la tecnologia vengono ricostruiti soggetto, immobile, impianto, fabbisogni e aiuti già disponibili. Solo dopo si confrontano scenari tecnici, investimento, incentivo orientativo, consumi e gestione nel tempo.

ARKISTUDIO

Architettura · energia · impianti · incentivi GSE
www.arkistudio.info