



Conto termico 3.0, tempistiche inderogabili e istruzioni per i condomini

di Cristian Angeli | 26 Agosto 2025 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Conto Termico 3.0](#)

La richiesta dell'incentivo deve rispettare termini precisi e documentati, mentre per i condomini con destinazioni miste il criterio prevalente si basa sui millesimi catastali, influenzando l'accesso ai benefici.

L'istanza di accesso all'incentivo Conto termico 3.0 deve essere presentata **entro novanta giorni dalla conclusione dell'intervento**, pena la non ammissibilità ai medesimi incentivi, mentre la dilazione dei pagamenti può protrarsi fino a centoventi giorni, con l'esclusione di quelli relativi alle prestazioni professionali.

È questa una tra le novità più rilevanti per gli operatori introdotta dal nuovo schema di decreto "Conto termico 3.0", approvato dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) in sede di Conferenza Unificata Stato-Regioni il 5 agosto 2025. Si tratta di un'estensione temporale rispetto al D.M. 16 febbraio 2016, relativo al Conto termico 2.0, che all'art. 6, comma 3, stabiliva: *"Fatto salvo quanto previsto al*

comma 4, la domanda [...] è presentata entro 60 giorni dalla data di conclusione dell'intervento [...] La data di conclusione dell'intervento non supera i 90 giorni dalla data di effettuazione dell'ultimo pagamento".

Tempistiche inderogabili

Trenta giorni in più dunque, che tuttavia devono essere gestiti con estremo rigore tecnico, come dimostra la sentenza n. 12008 del 18 giugno 2025 del TAR Lazio, che ha respinto il ricorso presentato dal titolare di una trattoria avverso il diniego del GSE per la sostituzione di un impianto termico con caldaia a biomassa, istanza presentata ai sensi del D.M. 2016.

Il GSE aveva evidenziato plurime criticità, ma la più dirimente riguardava proprio il mancato rispetto delle tempistiche. Secondo l'amministrazione, la documentazione allegata mostrava incongruenze: *"non vi sono elementi sufficienti per poter ritenere rispettate le disposizioni temporali dell'art. 6, comma 3, del Decreto"*, con particolare riferimento al pagamento di una fattura effettuato a distanza di molti mesi rispetto alle spese principali.

Il TAR ha condiviso le argomentazioni del GSE, rilevando che i pagamenti prodotti presentavano contraddizioni tali da non consentire di individuare con certezza la data effettiva di conclusione dell'intervento, tanto più che, come sottolineato nella motivazione, *"l'operatore economico non ha fornito elementi sufficienti per poter ritenere rispettate le disposizioni temporali dell'art. 6, comma 3, del Decreto"*.

Da ciò discende l'affermazione di un principio di grande rilievo pratico: **il sistema di incentivazione si fonda sul principio di autoresponsabilità, per cui è onere del richiedente fornire prova rigorosa del rispetto dei termini, pena la decadenza dal beneficio.**

Né ha avuto pregio la doglianza relativa alla mancata richiesta di integrazioni documentali da parte del GSE: come osservato dal TAR, anche in giudizio non era stata depositata documentazione idonea a sanare le lacune rilevate.

Il Collegio ha quindi ritenuto infondato il ricorso, richiamando un consolidato orientamento secondo cui, in caso di provvedimenti fondati su più ragioni autonome, il rigetto delle censure relative a una sola di esse rende superfluo l'esame delle altre.

La vicenda mostra chiaramente che le tempistiche previste dal legislatore non possono essere piegate a logiche di opportunità o a ricostruzioni a posteriori: **il rispetto dei termini è inderogabile** e deve emergere in maniera chiara e documentata.

Con il nuovo Conto termico 3.0, che amplia i margini temporali, il rischio è che gli operatori sottovalutino la necessità di presidiare con rigore ogni passaggio.

Al contrario, proprio l'esperienza dimostra come anche una minima incongruenza possa determinare la perdita dell'incentivo, con conseguenze economiche rilevanti.

Istruzioni per i condomini

Il nuovo schema di decreto “Conto termico 3.0” introduce, per la prima volta, anche specifiche indicazioni in materia condominiale, assenti nel previgente D.M. 16 febbraio 2016. In particolare, nel “Allegato I – Criteri di ammissibilità degli interventi”, stabilisce che: *“Agli interventi realizzati su interi edifici o parti comuni di edifici caratterizzati da categorie catastali miste (residenziale e terziario), è attribuito l’ambito catastale prevalente per l’edificio, calcolato in base ai millesimi”*.

La disposizione, seppur concisa, assume un duplice rilievo. Da un lato, consente di ricondurre espressamente i condomini nell’alveo dei soggetti beneficiari, rientranti nella categoria dei “soggetti privati”, come emerge dal riferimento alle “parti comuni” e al criterio “millesimale”. **Dall’altro, introduce un parametro oggettivo di valutazione, fondato sulla prevalenza catastale, utile a dirimere i casi di edifici a destinazione mista.**

Si pensi, ad esempio, a un condominio articolato come segue:

- piano terra destinato ad autorimesse non pertinenziali (cat. C/6);
- piano primo destinato ad abitazioni (cat. A/3);
- piano secondo adibito a uffici e studi privati (cat. A/11).

In un caso siffatto, **il criterio millesimale potrebbe condurre a ritenere prevalente la destinazione non residenziale**, con la conseguenza che i condomini non potrebbero accedere agli incentivi per interventi sulle parti comuni o sugli impianti condominiali, stante l’esclusione, nello schema di decreto, di determinate categorie catastali tra cui, appunto, i C/6 e gli A/11.

<https://www.cristianangeli.it/conto-termico-3-0-tempistiche-inderogabili-e-istruzioni-per-i-condomini/>