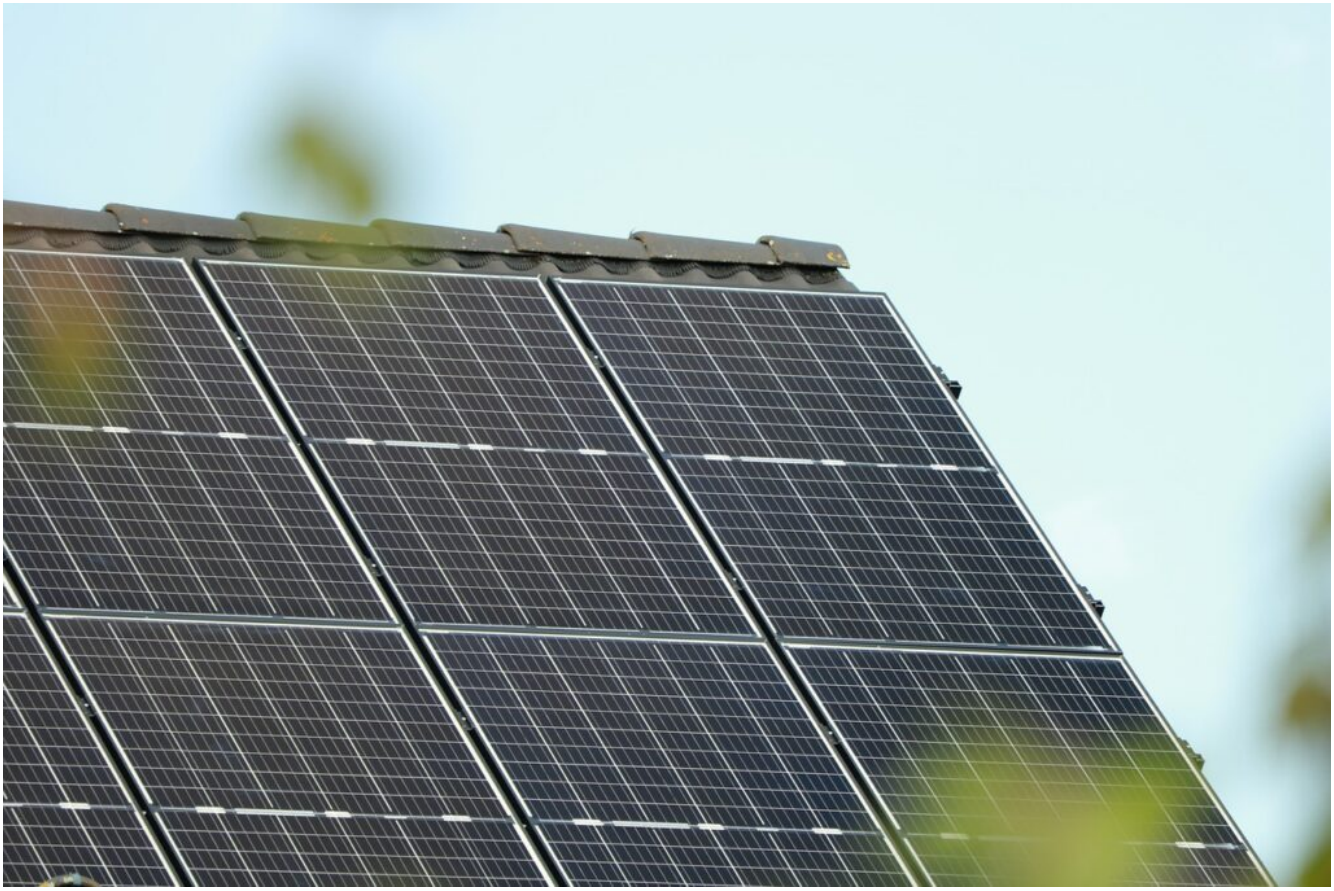


Verso una nuova pianificazione finanziaria dei lavori: il puzzle degli incentivi

di Cristian Angeli | 15 Settembre 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Conto Termico 3.0, Superbonus, Villette

Il nuovo schema del Conto termico, più vantaggioso rispetto al 2.0, si affianca ai bonus fiscali come strumento utile per programmare la sostenibilità finanziaria dei lavori.

Sebbene si stia ragionando, è bene ricordarlo, ancora su uno schema di decreto e non su un testo normativo definitivo, il “conto termico 3.0”, approvato in Conferenza Unificata Stato-Regioni il 5 agosto 2025, appare caratterizzato da numerose novità che lo rendono più attrattivo rispetto alla versione oggi vigente regolata dal D.M. 16 febbraio 2016, nota come “conto termico 2.0”.

Questo passaggio rappresenta un momento cruciale per chi si appresta a effettuare la pianificazione finanziaria di nuovi interventi edilizi ed energetici. Dal 2026, infatti, entrerà a regime un sistema fiscale profondamente modificato, con aliquote di detrazione per gli interventi ridotte al 30% o al 36% e con limiti di spesa detraibile strettamente legati alla capienza fiscale dei contribuenti. Sarà quindi indispensabile

integrare i bonus fiscali con ulteriori misure di sostegno, come quelle derivanti dal Conto Termico. In altre parole, chi oggi programma un cantiere deve ragionare in termini di "mix" di strumenti agevolativi — includendo anche i contributi a fondo perduto e gli eventuali bandi regionali o comunali — componendo un puzzle in cui i bonus fiscali non rappresentano più il tassello principale, ma solo una delle tessere da incastrare.

Conto termico 3.0 più generoso, ma anche più rigoroso

In questo contesto si inserisce il nuovo conto termico, di cui si attende la versione definitiva, che si presenta più generoso rispetto alla disciplina attuale, pur accompagnato da una cornice più stringente in termini di controlli e sanzioni.

L'architettura del meccanismo è stata aggiornata in coerenza con il decreto legislativo n. 199/2021 e con la direttiva europea RED II, con l'obiettivo di incentivare non solo la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e l'efficienza energetica di piccola scala, ma anche interventi innovativi come i sistemi di accumulo e l'illuminazione ad alta efficienza.

Rispetto alla versione 2.0, emergono alcune differenze di immediato interesse operativo, che conviene tenere a mente nella pianificazione finanziaria dei cantieri.

Platea dei beneficiari ampliata

Uno dei passaggi più rilevanti riguarda l'estensione dei soggetti ammessi. In base al nuovo schema di decreto, possono accedere agli incentivi non solo i proprietari o i titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione), ma anche coloro che detengono *"diritti personali di godimento".*

Il testo chiarisce infatti, al suo art. 10 co.1, che *"i soggetti ammessi devono avere la disponibilità dell'edificio o unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in quanto proprietari o titolari di altro diritto reale o personale di godimento",* superando così le incertezze interpretative della disciplina del 2016.

Esempi concreti sono l'inquilino con regolare contratto di affitto, chi occupa un immobile a titolo gratuito grazie a un comodato o chi opera in regime di leasing immobiliare. Una precisazione che amplia notevolmente la platea dei beneficiari, rendendo il conto termico uno strumento più inclusivo rispetto ai bonus fiscali, che nella maggior parte dei casi restano legati ai soli diritti reali.

Pagamenti in unica soluzione fino a 15.000 euro

Un'altra novità significativa riguarda le modalità di erogazione del contributo.

Con il conto termico 2.0, di cui al vigente D.M. 16 febbraio 2016, è prevista la possibilità di ricevere l'incentivo in un'unica rata solo per importi non superiori a 5.000 euro. La nuova bozza, all'articolo 11,

comma 4, innalza questa soglia a 15.000 euro, permettendo quindi a chi realizza interventi di modesto valore di ottenere rapidamente la liquidità necessaria.

Lo schema è esplicito: *“l’erogazione dell’incentivo viene effettuata in un’unica rata, nel caso in cui l’ammontare totale dell’incentivo sia inferiore o uguale a Euro 15.000”.* È un passaggio importante poichè significa che anche interventi più consistenti potranno essere sostenuti da contributi rapidamente fruibili, senza dover attendere anni di erogazioni rateali. In un contesto di tassi elevati e credito bancario difficile da ottenere, questa previsione ha un impatto molto concreto sulle possibilità di avvio dei lavori.

Il conto termico 3.0 si prepara dunque a diventare uno strumento più flessibile e vantaggioso rispetto alla versione precedente, grazie a soglie più alte e a una platea ampliata di beneficiari. Parallelamente, però, richiede maggiore attenzione al rispetto delle procedure, ai pagamenti tracciabili e alla documentazione necessaria per evitare contestazioni, poiché agli elementi di maggiore generosità si accompagna un rafforzamento dell’apparato di verifica.

Conclusioni

Per chi pianifica oggi interventi edilizi ed energetici, partendo da un’attenta stima dei costi e da una chiara definizione delle fonti di finanziamento, la prospettiva è piuttosto evidente: già oggi, e ancor più dal 2026, il panorama dei bonus fiscali sarà meno generoso. Inserire fin d’ora il conto termico — insieme ad altre forme di incentivazione come contributi a fondo perduto o bandi regionali e comunali — nella programmazione finanziaria dei cantieri significa non solo accedere a un sostegno più solido, ma anche prepararsi a un futuro in cui la sostenibilità economica degli interventi dipenderà da un mix di strumenti agevolativi. Un mosaico di opportunità, ciascuna con caratteristiche peculiari, che richiederà competenza e visione per essere composto con efficacia.

https://www.cristianangeli.it/verso-una-nuova-pianificazione-finanziaria-dei-lavori-il-puzzle-degli-incentivi/