



Uffici, negozi e studi professionali: si possono isolare sfruttando il Conto Termico 3.0

di Cristian Angeli | 3 Febbraio 2026 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Conto Termico 3.0](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Come funziona il rimborso per il cappotto nel caso degli immobili non residenziali e perché oggi è più conveniente il Conto termico dei bonus fiscali.

Uffici e studi privati, negozi e botteghe, magazzini e laboratori, anche se organizzati in condominio e sia se posseduti da persone fisiche che da società, possono beneficiare dell'incentivo previsto dal Conto Termico 3.0 per efficientare l'involucro edilizio e per sostituire gli impianti, con percentuali agevolative particolarmente interessanti e spesso superiori a quelle previste dai bonus fiscali vigenti nel 2026.

Il nuovo assetto delle detrazioni fiscali ha infatti ridotto sensibilmente l'attrattiva degli interventi di riqualificazione energetica sugli immobili non residenziali: l'aliquota è scesa al 36% e il recupero della spesa avviene in dieci anni, un orizzonte temporale che mal si concilia con le esigenze di liquidità tipiche di condomini e attività economiche.

In questo contesto, il Conto Termico 3.0, introdotto con il D.M. 7 agosto 2025, rappresenta una valida alternativa. A differenza dei bonus fiscali, si tratta di un contributo diretto in conto capitale, erogato dal GSE in tempi relativamente rapidi o, per importi più consistenti, in un massimo di cinque rate annuali.

Il Conto Termico negli edifici del terziario in condominio

Rientrano nell'ambito di applicazione del Conto Termico numerose tipologie di immobili frequentemente presenti nei condomini: uffici (A/10), negozi e botteghe (C/1), laboratori e magazzini (C/2 e C/3), oltre a molte categorie del gruppo D ed E, purché dotati di impianto di climatizzazione.

Tra gli interventi più interessanti per questo comparto vi è senza dubbio l'**isolamento termico dell'involucro edilizio**, che comprende coperture, pareti verticali e pavimenti contro terra. Tali interventi sono disciplinati dall'art. 5 del decreto e dettagliati nelle Regole Applicative fornite dal GSE.

Il meccanismo di incentivazione è basato su coefficienti di calcolo espressi in euro al metro quadrato, applicati alle superfici oggetto di intervento, nel rispetto di costi massimi ammissibili e di limiti percentuali complessivi. Non si tratta quindi di una semplice percentuale fissa, ma di un sistema che premia la qualità e la coerenza tecnica dell'intervento (per un quadro completo degli interventi ammessi in condominio si veda **Conto termico: l'elenco degli interventi incentivabili in condominio**).

Spese ammissibili e limiti economici

Le spese incentivabili comprendono:

- la fornitura e posa dei materiali isolanti;
- le demolizioni e rimozioni necessarie;
- le opere accessorie funzionali all'intervento;
- le spese tecniche, entro i limiti stabiliti dalle Regole Applicative.

Per gli interventi di isolamento, i costi massimi ammissibili sono indicati nella Tabella 7 dell'Allegato 2 al decreto. A titolo esemplificativo i principali massimali sono:

- 300 €/m² per l'isolamento delle coperture;
- 200 €/m² per l'isolamento delle pareti opache;
- 700-800 €/m² per la sostituzione degli infissi.

Il tetto massimo di spesa incentivabile è pari a 1 milione di euro per intervento, con un limite specifico di 500.000 euro per gli infissi.

Un esempio applicativo in ambito condominiale

Si consideri un edificio a uso uffici e studi professionali, inserito in un contesto condominiale, nel quale si decide di intervenire sull'involucro mediante isolamento delle pareti perimetrali (cappotto) e della copertura, oltre alla sostituzione dei serramenti delle unità non residenziali.

Ipotizziamo che i costi complessivi dell'intervento risultino pari a:

- 360.000 euro per l'isolamento delle pareti;
- 280.000 euro per l'isolamento della copertura;
- 320.000 euro per la sostituzione degli infissi.

Nel rispetto dei massimali previsti dal decreto, l'intervento risulta interamente ammissibile.

Come si calcola l'incentivo nel caso di una società proprietaria

Nel caso in cui le unità immobiliari siano di proprietà di una società, l'importo effettivamente riconoscibile dal Conto Termico dipende dalla dimensione della stessa, secondo quanto previsto dalla normativa europea sugli aiuti di Stato, recepita dall'art. 27 del decreto.

A partire dalla spesa ammissibile l'incentivo è soggetto a un tetto massimo di intensità, pari al:

- 45% della spesa ammissibile per le piccole imprese;
- 35% per le medie imprese;
- 25% per le grandi imprese.

Nel caso dell'esempio sopra riportato, considerando una società di piccole dimensioni, l'incentivo massimo riconoscibile sarà pari a:

- 162.000 euro per l'isolamento delle pareti (45% di 360.000);
- 126.000 euro per l'isolamento della copertura (45% di 280.000);
- 144.000 euro per la sostituzione degli infissi (45% di 320.000);

L'importo complessivo, dato dalla sommatoria dei singoli contributi elencati, pari a 432.000 euro, viene erogato dal GSE in cinque rate annuali costanti, riducendo in modo significativo l'esborso del condominio e migliorando il profilo finanziario dell'intervento.

Un'opportunità concreta per i condomini del terziario

Alla luce di quanto esposto, il Conto Termico 3.0 rappresenta oggi uno strumento particolarmente efficace per i condomini che ospitano attività professionali, commerciali o artigianali, consentendo di realizzare interventi di efficientamento energetico con un contributo diretto significativo e tempi di rientro molto più rapidi rispetto alle detrazioni fiscali.

Le risorse disponibili, tuttavia, non sono illimitate: il contingente annuo è pari a 150 milioni di euro per le imprese e 500 milioni di euro per i soggetti privati. Per questo motivo, una valutazione tempestiva degli

interventi e delle **modalità di accesso all’incentivo** può fare la differenza tra cogliere o meno un’opportunità concreta di riqualificazione del patrimonio immobiliare condominiale.

<https://www.cristianangeli.it/uffici-negozi-e-studi-professionali-si-possono-isolare-sfruttando-il-conto-termico-3-0/>