



Conto Termico 3.0 e nZEB: incentivi anche per demolizione e ricostruzione

di Cristian Angeli | 5 Febbraio 2026 | [Articoli Blog](#), [Conto Termico 3.0](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Chiarimenti su edifici terziari, cambio di destinazione d'uso e calcolo dei mq per il costo massimo ammissibile.

Ho letto del nuovo Conto Termico 3.0, che mi sembra un incentivo davvero molto interessante, soprattutto per gli interventi di efficientamento dell'involucro.

Vorrei sapere se, con la mia società immobiliare, che appartiene alla categoria delle piccole imprese, posso beneficiarne per un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un edificio attualmente utilizzato come uffici e dotato di impianto di riscaldamento, che verrà trasformato in una palazzina residenziale.

Nello specifico, l'edificio da demolire è ubicato a Milano (zona climatica E) ed ha una superficie lorda di 220 mq. Non mi è chiaro quale sia il massimale di spesa incentivabile e la metodologia di calcolo dell'incentivo in un caso come questo.

L'esperto risponde: quando il Conto Termico 3.0 si applica agli edifici terziari

La domanda del lettore tocca effettivamente uno dei profili di maggiore interesse introdotti dal Conto Termico 3.0, ossia l'incentivazione degli interventi di efficientamento energetico su edifici esistenti appartenenti all'ambito terziario.

Nel caso prospettato, l'edificio oggetto di intervento risulta, nello stato di fatto, classificato come terziario (uffici) e dotato di impianto di climatizzazione invernale. È proprio questo elemento che consente di ricondurre l'intervento nell'alveo applicativo del titolo II Conto Termico 3.0.

La successiva trasformazione in edificio residenziale non costituisce, infatti, un ostacolo all'accesso all'incentivo, né all'accesso all'incentivo in misura maggiorata, purché la trasformazione venga effettuata dopo 5 anni, poiché ciò che rileva è la destinazione d'uso dell'edificio al momento della presentazione della domanda al GSE.

Demolizione e ricostruzione nZEB: incentivi e cambio di destinazione d'uso

L'intervento descritto rientra nella fattispecie prevista dall'art. 5, comma 1, lettera d) del decreto, relativa alla trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero (nZEB)".

È opportuno ricordare che, allo stato attuale, tutti gli edifici di nuova costruzione devono rispettare i requisiti nZEB; pertanto, nel caso di demolizione e ricostruzione, il raggiungimento di tali standard non richiede l'esecuzione di opere "aggiuntive" rispetto a quelle normalmente necessarie per realizzare un edificio conforme alla normativa vigente.

In questo senso, il Conto Termico assume una funzione particolarmente interessante: l'incentivo va a coprire costi che, in larga parte, sarebbero comunque sostenuti dal soggetto attuatore, rendendo l'operazione più sostenibile sotto il profilo economico.

Quanto alla demolizione e ricostruzione, la sua ammissibilità è espressamente prevista dall'art. 6 del decreto, che, tra le spese incentivabili, include anche *"la demolizione e la ricostruzione delle strutture dell'edificio, inclusi gli eventuali costi aggiuntivi derivanti dall'applicazione di pratiche di demolizione selettiva"*, in coerenza con i principi dell'economia circolare.

Ne consegue che l'intervento descritto rientra pienamente tra quelli incentivabili, purché siano rispettati i requisiti tecnici e procedurali previsti dal Conto Termico 3.0.

Conto Termico 3.0 e nZEB: come si calcolano i mq per il costo massimo ammissibile

Un aspetto particolarmente rilevante, e spesso fonte di dubbi applicativi, riguarda l'individuazione dei "mq" cui si riferisce il costo massimo ammissibile indicato nella Tabella 7 del decreto per gli interventi nZEB, pari a

1.000 €/mq o 1.300 €/mq a seconda dei casi.

Le Regole Applicative non forniscono una definizione esplicita del parametro, ma chiariscono che, per gli interventi nZEB, l'unità di riferimento è l'edificio considerato nel suo complesso. Ne deriva che i "mq" non possono essere intesi come superficie in pianta, né come superficie disperdente o come somma delle superfici oggetto dei singoli interventi, bensì come superficie lorda complessiva dell'edificio oggetto di trasformazione, nello stato ante operam.

Nel caso in esame, pertanto, il parametro di riferimento è la superficie lorda di 220 mq indicata dal lettore, trattandosi della dimensione complessiva dell'edificio che, a seguito della demolizione e ricostruzione, verrà trasformato in un edificio a energia quasi zero.

Si ricorda, infine, che è ammesso anche l'ampliamento dell'edificio in misura massima pari al 25% della superficie utile climatizzata (SUC) pre-intervento.

Esempio di calcolo dell'incentivo Conto Termico 3.0 per una piccola impresa

Assumendo che l'intervento rientri nella soglia più elevata prevista per la trasformazione nZEB, pari a 1.300 €/mq, e considerando che il soggetto proponente è una piccola impresa, per la quale l'art. 27 del decreto stabilisce un'intensità massima di incentivo pari al 45%, il calcolo dell'incentivo massimo teoricamente riconoscibile è il seguente:

$$1.300 \text{ €/mq} \times 220 \text{ mq} \times 45\% = 128.700 \text{ euro}$$

Si tratta di un importo significativo, che evidenzia come il Conto Termico 3.0 possa rappresentare uno strumento di notevole interesse per operazioni di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei contesti urbani caratterizzati da edifici terziari obsoleti da riconvertire.

Conto Termico 3.0 e rigenerazione edilizia: le conclusioni operative

Con il Conto Termico 3.0 il legislatore ha compiuto un deciso cambio di passo, adottando un approccio molto più ampio rispetto al passato. L'incentivo non si limita più a sostenere interventi meramente impiantistici o realizzati dalla Pubblica amministrazione, ma si apre in modo strutturale all'edilizia, includendo operazioni complesse di demolizione e ricostruzione, trasformazione nZEB e rigenerazione del patrimonio esistente.

In questa prospettiva, il Conto Termico 3.0 si configura anche come uno strumento particolarmente utile per affiancare la conclusione degli interventi avviati con i bonus edilizi, nei casi in cui l'edificio non sia stato portato a compimento o risulti necessario ripensare l'operazione in un'ottica diversa, più coerente con l'attuale quadro normativo e finanziario.

Pur restando imprescindibile il rispetto dei requisiti tecnici, amministrativi e procedurali previsti dal decreto e dalle Regole Applicative, il Conto Termico 3.0 emerge quindi come una leva concreta per accompagnare la transizione energetica del settore edilizio, offrendo nuove opportunità sia agli operatori pubblici sia a quelli privati.

<https://www.cristianangeli.it/conto-termico-3-0-e-nzeb-incentivi-anche-per-demolizione-e-ricostruzione/>