



Conto Termico 3.0: cappotto incentivato fino a 200 €/mq e contributo diretto al condominio

di Cristian Angeli | 12 Febbraio 2026 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Conto Termico 3.0](#), [Edifici plurifamiliari](#)

Come funziona l'incentivo a fondo perduto per i condomini misti a prevalenza non residenziale e il ruolo centrale dell'amministratore.

Uno degli aspetti più rilevanti e meno conosciuti del Conto Termico 3.0, entrato in vigore il 25 dicembre 2025, è la possibilità di agevolare interventi di efficientamento dell'involucro edilizio, come ad esempio il cappotto termico, con costi unitari incentivabili fino a 200 euro al metro quadrato ed entro un valore massimo dell'incentivo pari a 1 milione di euro per ciascun edificio.

Si tratta di un'opportunità di grande interesse, poiché l'incentivo non assume la forma di una detrazione fiscale, ma viene erogato dal GSE come contributo diretto a fondo perduto, tramite bonifico bancario, al

Condominio, a condizione che lo stesso risulti a prevalenza non residenziale.

Questo elemento rappresenta un vero e proprio cambiamento rispetto agli strumenti tradizionali di agevolazione e riporta l'attenzione sul ruolo centrale del Condominio, e quindi dell'amministratore, nella gestione dell'intervento e dell'incentivo.

Il Condominio come Soggetto Responsabile

Negli interventi realizzati sulle parti comuni, il Soggetto Responsabile del Conto Termico è il Condominio, rappresentato dall'amministratore.

È quindi il Condominio che sostiene le spese, presenta la richiesta di incentivo e riceve il contributo economico dal GSE, direttamente oppure tramite una ESCo formalmente incaricata.

L'amministratore si trova così, ancora una volta – come già avvenuto durante l'esperienza del Superbonus – in una posizione strategica di coordinamento, chiamato a governare non solo l'aspetto amministrativo, ma anche quello economico e procedurale dell'incentivo.

Un incentivo che non dipende dalla capienza fiscale

A differenza delle detrazioni fiscali, il Conto Termico 3.0 non richiede alcuna capienza fiscale da parte dei singoli condòmini.

Il contributo entra nella contabilità del Condominio e viene successivamente utilizzato per compensare, in tutto o in parte, le spese sostenute per l'intervento.

Questo aspetto rende il Conto Termico particolarmente interessante per i condòmini, soprattutto in una fase in cui **l'accesso alle detrazioni fiscali** risulta spesso complesso o limitato.

Quando l'involucro è incentivabile: il tema della prevalenza

La possibilità di incentivare interventi sull'involucro edilizio, come il cappotto, non è però generalizzata.

Il Conto Termico 3.0 consente tali interventi esclusivamente per gli edifici che rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo II del decreto, riservato agli edifici a destinazione non residenziale.

È qui che entrano in gioco i condòmini a destinazione mista, tipicamente caratterizzati dalla presenza di negozi o uffici al piano terra e abitazioni ai piani superiori. In questi casi, l'ammissibilità dell'intervento dipende dalla prevalenza della destinazione non residenziale.

La prevalenza si determina sui millesimi, non sulle superfici

Le Regole Applicative del Conto termico 3.0 chiariscono che, per gli edifici a destinazione mista, la prevalenza non viene determinata sulla base delle superfici o dei volumi, ma in funzione dei millesimi.

Occorre quindi verificare se la quota millesimale riferibile alle unità immobiliari a destinazione non residenziale, appartenenti alle categorie catastali ammesse dal decreto, risulti prevalente rispetto a quella residenziale.

Se i millesimi non residenziali sono maggioritari, l'edificio viene assimilato, ai fini del Conto Termico, a un edificio terziario. In questo caso, anche gli interventi di efficientamento dell'involucro edilizio, come il cappotto, l'isolamento delle coperture e dei solai, diventano ammissibili all'incentivo, con le percentuali e i costi unitari previsti dal decreto.

Viceversa, se la quota millesimale residenziale risulta prevalente, l'edificio viene considerato residenziale a tutti gli effetti e non può accedere agli incentivi per l'involucro, restando limitato agli interventi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

La gestione del contributo e la ripartizione delle spese

Una volta erogato il contributo dal GSE, spetta all'amministratore procedere alla gestione contabile dell'incentivo e alla sua ripartizione tra i proprietari delle unità immobiliari, a compensazione delle spese sostenute.

La ripartizione avviene secondo i criteri stabiliti dall'assemblea o, in assenza di indicazioni specifiche, in base alle tabelle millesimali (per un approfondimento sulla ripartizione delle spese per i cappotti termici si veda **la ripartizione delle spese per i cappotti**).

Ancora una volta emerge come il Conto Termico 3.0 non sia uno strumento "automatico", ma richieda una gestione consapevole e strutturata.

Considerazioni finali

Il Conto Termico 3.0 rappresenta una leva estremamente interessante per i condomini misti a prevalenza non residenziale, soprattutto per interventi sull'involucro edilizio che oggi possono essere incentivati con contributi rilevanti e immediatamente fruibili.

In questo scenario, l'amministratore torna a essere una figura centrale: non solo esecutore di decisioni assembleari, ma vero e proprio gestore dell'incentivo, chiamato a coordinare l'intero processo nell'interesse del Condominio.

<https://www.cristianangeli.it/conto-termico-3-0-cappotto-incentivato-fino-a-200-e-mq-e-contributo-diretto-al-condominio/>