



Conto Termico 3.0 e condomini misti: quando il cappotto è davvero incentivabile

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

Prevalenza non residenziale, criterio dei millesimi e condizioni operative per accedere all'incentivo sull'involucro edilizio.

Vivo in un piccolo condominio che presenta al piano terra alcuni negozi e al piano superiore tre appartamenti, uno di mia proprietà e gli altri appartenenti a miei cugini.

Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione che avevamo inizialmente pensato di realizzare con il bonus facciate, ma senza riuscire a trovare un'impresa affidabile nei tempi utili.

Abbiamo recentemente appreso che il nuovo Conto Termico 3.0 consentirebbe di ottenere un incentivo anche per opere in facciata, come il cappotto termico, ma non ci è chiaro come si debba valutare se un edificio a destinazione mista come il nostro (negozi-abitazioni) possa rientrare in questa agevolazione.

Chiediamo quindi un chiarimento in merito.

Conto Termico 3.0: chiarimenti operativi per i condomini a destinazione mista

Per i **condomini a prevalenza non residenziale**, il **Conto Termico 3.0** consente effettivamente di ottenere un incentivo per la realizzazione di interventi di **efficientamento dell'involucro edilizio** – come **cappotti termici**, isolamento delle **coperture** e dei **solai** – di entità anche superiore al **50% della spesa** sostenuta, sotto forma di **contributo a fondo perduto**.

Si tratta di un'opportunità di grande interesse, ma che richiede un'attenta lettura del **decreto 7 agosto 2025**, che ha introdotto il nuovo Conto Termico 3.0, e soprattutto delle relative **Regole Applicative**, fondamentali per comprendere quando un edificio a destinazione mista possa effettivamente accedere all'incentivo.

L'involucro edilizio nel Conto Termico 3.0

Il Conto Termico 3.0 presenta un'impostazione profondamente rinnovata rispetto alle versioni precedenti, in particolare per quanto riguarda gli interventi sull'**involucro edilizio**.

Cappotti termici, isolamento delle **superfici opache**, coibentazione delle coperture e dei solai sono oggi considerati interventi strategici, in quanto consentono di ridurre in modo strutturale il **fabbisogno energetico** dell'edificio.

L'elemento di maggiore interesse è che, per questa tipologia di interventi, le **percentuali di incentivo** non sono correlate alla potenza del **generatore di calore**, ma sono stabilite in modo fisso dal decreto.

Per le **persone fisiche**, la **tabella 7** consente di raggiungere aliquote di incentivo che possono superare il **50% della spesa ammissibile** (entro il tetto del **65%**), rendendo l'efficientamento dell'involucro particolarmente competitivo rispetto ad altre misure di sostegno.

Perché il Conto Termico 3.0 incentiva l'involucro in modo diverso dagli impianti

Questo meccanismo di incentivazione è molto diverso da quello previsto per gli interventi di sostituzione dei **generatori di calore**, disciplinati dal **Titolo III** del decreto.

In quel caso, l'entità dell'incentivo dipende strettamente dalla **tecnologia** utilizzata (pompe di calore, caldaie a biomassa, sistemi ibridi, ecc.) e dalle **prestazioni dell'impianto** installato.

Nel caso dell'involucro edilizio, invece, il legislatore ha scelto di premiare direttamente l'intervento edilizio, riconoscendo il valore della **riduzione delle dispersioni energetiche** indipendentemente dal sistema di produzione del calore adottato. Si tratta quindi di **aliquote fisse**, con valori che possono essere pari, a

seconda dei casi, al **40, 50, 55 e 65%**.

Il Titolo II del Conto Termico 3.0 e il limite degli edifici terziari

Il nodo centrale riguarda però l'ambito di applicazione del **Titolo II**, che disciplina proprio gli interventi di efficientamento dell'involucro.

Tale titolo è riservato agli **edifici a destinazione terziaria**, ovvero agli edifici e alle unità immobiliari appartenenti alle seguenti **categorie catastali**:

- A/10
- Gruppo B
- Gruppo C, con esclusione di **C/6** e **C/7**
- Gruppo D, con esclusione di **D/9**
- Gruppo E, con esclusione di **E/2, E/4** ed **E/6**

Ne consegue che il **residenziale puro**, riconducibile alle categorie del **gruppo A** (ad eccezione di A/10), non può accedere agli incentivi per l'efficientamento dell'involucro tramite Conto Termico 3.0, restando limitato agli interventi di **produzione di energia da fonti rinnovabili**.

Conto Termico 3.0 ed edifici a destinazione mista

Accanto agli edifici esclusivamente residenziali e a quelli esclusivamente terziari, esiste però una categoria intermedia di particolare interesse: gli **edifici a destinazione mista**, come nel caso descritto nel quesito, con **negozi** o **uffici** al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

Per questi edifici, il decreto e le Regole Applicative introducono il concetto chiave di **prevalenza della destinazione d'uso**, che diventa l'elemento discriminante per l'accesso agli incentivi per l'involucro edilizio.

Prevalenza non residenziale e criterio dei millesimi nelle Regole Applicative

Per gli edifici a destinazione mista, la prevalenza non viene determinata sulla base delle **superfici** o dei **volumi**, bensì in funzione dei **millesimi**.

La prassi ha chiarito infatti che, ai fini dell'ammissibilità agli interventi attualmente disciplinati al Titolo II, occorre verificare se la **quota millesimale** riferibile alle unità immobiliari a destinazione **non residenziale** risulti prevalente rispetto a quella **residenziale**.

Se i millesimi afferenti alle unità non residenziali sono **maggioritari**, l'edificio viene assimilato, ai fini del Conto Termico, a un **edificio terziario**.

In tale circostanza, anche gli interventi di efficientamento dell'involucro edilizio, come il **cappotto termico**, l'isolamento delle coperture e dei solai, diventano ammissibili all'incentivo, con le percentuali previste dalla **tabella 7** del decreto.

Al contrario, 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 sugli **impianti alimentati da fonti rinnovabili**.

Questo chiarimento è di fondamentale importanza, perché sposta l'attenzione dall'aspetto edilizio in senso stretto a quello **condominiale** e **catastale**, rendendo centrale il ruolo della **tabella millesimale** nella verifica preliminare dell'ammissibilità.

Quando il cappotto termico è incentivabile nei condomini misti

Alla luce di quanto esposto, è evidente che il **Conto Termico 3.0** offra opportunità molto interessanti per gli edifici a destinazione mista, ma richieda un'accurata **analisi preliminare**.

La corretta individuazione delle **categorie catastali** e la verifica della **prevalenza millesimale** rappresentano passaggi imprescindibili per evitare errori interpretativi.

L'efficientamento dell'involucro tramite Conto Termico 3.0 costituisce una leva potente, ma non generalizzabile: per i condomini a prevalenza non residenziale può tradursi in un **contributo a fondo perduto** di entità rilevante, applicabile anche agli interventi sull'involucro come il **cappotto**, mentre per il residenziale puro restano accessibili solo le misure legate alla produzione di energia da **fonti rinnovabili**.

<https://www.cristianangeli.it/conto-termico-3-0-e-condomini-misti-quando-il-cappotto-e-davvero-incentivabile/>