

1. Soggetti ammissibili

1.1 Quali soggetti possono presentare domanda di agevolazione a valere del D.M. 18 settembre 2025?

Possono richiedere le agevolazioni le imprese di qualsiasi dimensione che, alla data di presentazione della domanda, abbiano attivato, nell'ambito di ciascuna delle *unità locali* oggetto dell'investimento, almeno uno dei codici ATECO elencati all'articolo 3, comma 1 del D.M. 18 settembre 2025, in qualità di attività prevalente/primaria o secondaria.

Inoltre, l'impresa proponente deve disporre della/e *unità immobiliare/i* oggetto del progetto di investimento, anche tramite un contratto di locazione avente durata adeguata, non inferiore a nove anni successivi al completamento dell'investimento, purché con espresso consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori. In ultimo, i soggetti richiedenti devono essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 3, comma 3, del medesimo decreto.

1.2 Le imprese non residenti nel territorio italiano possono presentare domanda di accesso alle agevolazioni?

Sì, le imprese non residenti nel territorio italiano possono presentare domanda, a condizione che dimostrino di avere in Italia **almeno un'unità locale** al momento della richiesta di erogazione del contributo, così come previsto all'art.1, par.5, lettera a), del Regolamento GBER. Devono inoltre essere **regolarmente costituite** secondo le norme del proprio Paese e iscritte nel relativo **Registro delle imprese**, oltre a rispettare tutti gli adempimenti previsti per la realizzazione del progetto di investimento.

1.3 Le imprese inattive possono presentare domanda di accesso alle agevolazioni?

Sì, le imprese inattive possono presentare domanda, a condizione che siano in possesso di almeno uno dei Codici ATECO previsti dall'articolo 3, comma 1 del D.M. 18 settembre 2025 e che dimostrino di aver **avviato i lavori necessari all'inizio dell'attività dopo la presentazione della domanda** e comunque **prima della concessione dell'agevolazione**. Ai fini della verifica, fa fede la **data di avvio lavori** indicata nelle procedure autorizzative edilizie relative agli interventi oggetto del progetto.

1.4 Le imprese con procedure concorsuali in corso possono presentare domanda di accesso alle agevolazioni previste dal D.M. 18 settembre 2025?

No, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera d), del D.M. 18 settembre 2025, il soggetto proponente deve trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo sottoposti a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, nonché ad alcuna procedura concorsuale di cui al decreto legislativo n. 14/2019.

1.5 Un'impresa proponente può presentare più progetti?

Sì, un'impresa proponente può presentare più domande, a condizione che ciascun progetto riguardi immobili diversi e nel rispetto della normativa vigente in materia di cumulo delle agevolazioni.

È, dunque, necessario tenere presenti i seguenti vincoli:

- Ogni domanda deve fare riferimento a un unico progetto di investimento, completo e coerente, che può prevedere interventi su una o più unità immobiliari destinate ad accogliere i lavoratori.
- Ciascuna unità immobiliare può essere inclusa in una sola domanda di agevolazione e non può essere oggetto di più richieste, anche se presentate da soggetti diversi appartenenti alla stessa impresa unica.

2. Programmi di investimento e spese ammissibili

2.1 Quali sono i programmi ammissibili ai sensi del D.M. 18 settembre 2025?

I programmi di investimento ammissibili devono prevedere spese tra euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) ed euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) ed essere rivolti agli immobili destinati alla creazione di alloggi da concedere a condizioni agevolate ai *lavoratori impiegati* nel comparto turistico-ricettivo, ivi inclusi quelli impiegati presso gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, così come previsto dall'art. 2 comma 1 del D.D. 30 gennaio 2026. Resta fermo che, ai fini dell'ammissibilità, il progetto deve garantire la disponibilità complessiva di almeno 10 (dieci) posti letto, anche suddivisi su più unità immobiliari.

In particolare, la creazione di alloggi deve riguardare una o più *unità immobiliari* asservite a una o più *unità locali* prevedendo, per ciascuna delle *unità immobiliari* oggetto dell'investimento, spese per la **riqualificazione, ammodernamento o completamento** di immobili già esistenti come elencate all'articolo 4, comma 5, lettera a) del D.M. 18 settembre 2025 e che comportino un miglioramento della prestazione energetica, così come disciplinato dall'articolo 8 comma 2 lettera a) del D.D. 30 gennaio 2026.

2.2 C'è un Codice ATECO specifico da indicare per il programma di investimento?

Sì. Il Codice ATECO da indicare per l'attività economica oggetto dell'intervento è il 55.90 – "Altri servizi di alloggio", categoria residuale ISTAT che comprende anche i servizi di alloggio destinati ai lavoratori, coerentemente con quanto indicato dalla normativa:

- all'art. 3, comma 2, del **D.M. 18 settembre 2025**, che stabilisce che l'immobile interessato dall'intervento deve essere destinato **in via esclusiva ai dipendenti delle strutture turistico-ricettive**;
- all'art. 6, comma 2, lett. g), del **D.D. 30 gennaio 2026**, che richiede che l'unità immobiliare oggetto dell'investimento sia **iscritta nel Registro delle Imprese in coerenza con la propria configurazione**, salvo motivata non necessarietà.

2.3 Quali sono le spese ammissibili ai sensi del D.M. 18 settembre 2025?

Nell'ambito del progetto di investimento, e nello specifico per ogni unità immobiliare, sono ammissibili le seguenti tipologie di spesa:

- a) **riqualificazione, ammodernamento o completamento di immobili già esistenti** che comportano un miglioramento della prestazione energetica di ciascuna unità immobiliare, come previsto dall'art. 38-bis del Regolamento GBER;
- b) **impianti, macchinari, attrezzature varie e arredi, nuovi di fabbrica**, nonché **opere murarie** strettamente connesse alla loro installazione, nei limiti del 30% nell'ambito di ciascun intervento da realizzare nelle diverse unità immobiliari;
- c) **consulenze strettamente connesse agli interventi ammissibili**, nel limite del 10% del progetto di investimento ammissibile, e comunque solo per le PMI;

d) **spese relative a studi e servizi di consulenza in materia di tutela dell'ambiente e dell'energia, compresi gli audit energetici, direttamente connessi agli investimenti ammissibili**, nel limite del 2% del progetto di investimento ammissibile, e comunque entro il 10% di cui alla lettera c) se PMI.

Si specifica che, per ogni unità immobiliare, devono essere necessariamente previste le spese di cui alla lettera a).

Ogni domanda deve riguardare un unico progetto di investimento, completo e coerente, che preveda interventi su una o più unità immobiliari destinate ad accogliere i lavoratori. Ogni unità immobiliare può rientrare in una sola domanda di agevolazione.

2.4 È previsto un ambito territoriale specifico per la realizzazione dei programmi d'investimento?

Ai sensi dell'art.6, comma 2, lettera a) del D.D. 30 gennaio 2026, la/le unità immobiliari del progetto di investimento possono essere localizzate nelle *zone a*, *zone c* oppure nelle *zone non assistite*.

2.5 Entro quali termini occorre ultimare il programma di investimento di cui al D.M. 18 settembre 2025?

Ai fini dell'ammissibilità, ciascun progetto di investimento deve essere concluso entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di concessione del *contributo in conto capitale*.

2.6 L'IVA può essere ricompresa tra le spese ammissibili?

No, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera b) del D.D. 30 gennaio 2026, le spese ammissibili – complessivamente di importo non inferiore a euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) e non superiori ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) – sono da intendersi al netto dell'IVA.

2.7 In caso di unità immobiliare con destinazione d'uso diversa da alloggio (es. depositi, uffici, etc) o inattiva/dismessa (es. un rudere), come posso attestare un miglioramento della prestazione energetica misurata in energia primaria almeno pari a quanto previsto dall'articolo 38-bis del Regolamento GBER?

È possibile effettuare la valutazione di prestazione energetica applicando la Modellazione energetica con i valori standardizzati. È prevista una sezione dedicata all'interno del template da utilizzare per la relazione tecnica.

2.8 Sono ammissibili interventi relativi a case mobili?

Gli interventi previsti dal bando possono interessare le case mobili che presentano le seguenti caratteristiche:

- stabilmente ancorate o appoggiate al suolo;
- dotate di impianti fissi;
- certificabili energeticamente (APE);
- destinabili per almeno 9 anni all'alloggio del personale.

2.9 È ammissibile un intervento che prevede la ristrutturazione di una porzione di albergo per ricavare nuove camere da destinare al personale?

Sono considerate ammissibili le spese relative a interventi di riqualificazione e ammodernamento, anche parziale, di immobili esistenti o loro porzioni, purché

autonomamente certificabili sotto il profilo energetico (art. 4, comma 5, lettera a D.M. 18 settembre 2025).

Inoltre, sono ammissibili le spese inerenti a porzioni di unità immobiliari con **destinazione d'uso catastale iniziale diversa** da quella prevista, fermo restando che l'effettiva possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso è subordinata alle verifiche tecniche e urbanistiche svolte dal professionista incaricato e al rilascio delle autorizzazioni dagli enti competenti. In caso di esito negativo, l'intervento previsto per quella unità immobiliare si intende non finanziabile.

Infine, si ricorda che le unità immobiliari oggetto di intervento devono essere destinate **esclusivamente a favore dei lavoratori impiegati risultanti dal Libro Unico del Lavoro (LUL)** per un periodo non inferiore a nove anni dal completamento del progetto (art. 5, comma 6, del D.D. gennaio 2026).

2.10 Sono ammissibili le spese di costruzione e demolizione?

Ai sensi dell'art. 7, comma 4, lett. a.4) del D.D. 30 gennaio 2026, l'impresa proponente è tenuta ad **attestare la piena disponibilità**, alla data della presentazione della domanda, **di ciascuna unità immobiliare oggetto del programma di investimento**.

Per gli immobili che soddisfano tale requisito, ai sensi dell'art.4, comma 5, lett.ix), sono ammissibili le spese relative a **demolizione e ricostruzione**, a condizione che la preesistenza dell'edificio sia documentalmente comprovabile, che la ricostruzione avvenga nel rispetto della volumetria originaria e che siano rispettate le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti.

Sono inoltre ammissibili le spese di **ripristino o ricostruzione** di edifici, o parti di essi, crollati o parzialmente demoliti, previo accertamento della consistenza preesistente, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. x) del D.M.

Non sono in alcun caso ammissibili le spese relative alla **costruzione ex novo**, ossia in assenza di un edificio preesistente. Sono esclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- terreni liberi, ancorché edificabili;
- lastrici solari destinati a nuova edificazione;
- volumi tecnici mai utilizzati come edificio;
- ampliamenti che comportano incremento della volumetria esistente;
- realizzazione di nuovi corpi di fabbrica.

Il **presupposto obbligatorio** per l'ammissibilità delle spese è, in ogni caso, l'**esistenza documentata dell'immobile** al momento della presentazione della domanda. La costruzione ex novo è in ogni caso esclusa dalle agevolazioni.

2.11 Quali sono i titoli di disponibilità ammessi per le unità immobiliari oggetto del programma di investimento?

Ai sensi dell'art.5, comma 1 del D.D. 30 gennaio 2026 la normativa prevede che possono presentare la domanda di accesso alle agevolazioni i soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto che dispongano della/e unità immobiliare/i oggetto del progetto di investimento, anche tramite un contratto di locazione avente durata idonea allo svolgimento del medesimo progetto e con espresso consenso del proprietario all'esecuzione delle opere, i quali risultino, altresì, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, comma 3, del medesimo decreto.

Sono ammessi al programma di investimento per Staff House i seguenti titoli di disponibilità dell'unità immobiliare destinata ad alloggio del personale:

- Proprietà – L'immobile è di proprietà dell'impresa richiedente.
- Locazione – L'immobile è condotto in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato, con durata residua compatibile con il periodo di vincolo previsto dalla misura.
- Affitto di ramo d'azienda – È ammesso il contratto di affitto di ramo d'azienda, in quanto assimilabile, ai fini della presente misura, al contratto di locazione, purché dal contratto stesso risulti inequivocabilmente la disponibilità e la destinazione dell'unità immobiliare ad alloggio del personale dipendente dell'impresa richiedente.

Non è ammesso il comodato d'uso, in quanto non garantisce la stabilità e la continuità della disponibilità dell'immobile necessaria ai fini del programma di investimenti.

In tutti i casi, il titolo di disponibilità deve:

- Essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- Avere una durata residua non inferiore al periodo di vincolo di destinazione previsto dal decreto;
- Essere intestato all'impresa richiedente il contributo.

2.12 È ammissibile la concessione in uso delle unità immobiliari ai dipendenti a canone zero?

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 18 settembre 2025, il canone di locazione applicato ai dipendenti deve essere inferiore di almeno il 30% rispetto al valore medio di mercato riferito all'ambito territoriale di riferimento. Il canone di locazione può, eventualmente, avere anche importo pari a € 0, ma deve essere regolarmente registrato.

3 Agevolazioni concedibili

3.1 Qual è la forma delle agevolazioni concedibili ai sensi del D.M. 18 settembre 2025?

Le agevolazioni sono concesse sotto forma di **contributo in conto capitale**, calcolato sulle spese ammissibili previste dal D.M. 18 settembre 2025. L'intensità dell'aiuto varia in funzione della tipologia di intervento, delle caratteristiche dell'impresa e delle specificità del progetto.

a) **Per gli interventi di riqualificazione, ammodernamento o completamento degli immobili**, il contributo può coprire fino al 30% delle spese ammissibili, con percentuali ridotte al 25% o al 15–20% in casi particolari legati alla natura degli interventi e alle tempistiche rispetto alle norme europee sulla prestazione energetica.

L'intensità dell'aiuto può essere maggiorata, anche cumulativamente, nei seguenti casi:

- +20 punti percentuali per piccole imprese e +10 per medie imprese;
- +15 punti per progetti realizzati nelle zone a e +5 nelle zone c;
- +15 punti per interventi che migliorano la prestazione energetica dell'edificio di almeno il 40% rispetto alla situazione iniziale e comunque oltre i livelli previsti dalle norme UE entrate in vigore entro 18 mesi dal completamento del progetto.

b) **Per impianti, macchinari, attrezzature e arredi nuovi, nonché per le opere murarie connesse alla loro installazione**, si applicano le intensità massime previste dal Regolamento GBER:

- nelle zone a e zone c, si applicano le intensità dell'articolo 14 (aiuti a finalità regionale);
 - per le PMI nelle zone non assistite, si applicano le intensità dell'articolo 17 (investimenti delle PMI).
- c) **Per le consulenze tecniche delle PMI**, il contributo può coprire fino al 50% dei costi ammissibili.
- d) **Per gli studi e le consulenze ambientali ed energetiche**, l'intensità massima è pari a: 60% per grandi imprese, 70% per medie imprese, 80% per piccole imprese.

4 Criteri di valutazione

4.1 In che casistica un progetto di investimento può ottenere il punteggio previsto per la localizzazione in aree periferiche (criterio C.)?

Il punteggio (8 punti) è riconosciuto qualora la/le unità immobiliari oggetto del programma di investimento siano localizzate in aree diverse dalle città metropolitane. Si specifica che, nel caso di programma riferito a più unità immobiliari, ai fini della valorizzazione del punteggio del richiamato criterio C, risulta necessario che tutte le unità immobiliari interessate siano localizzate in aree diverse dalle città metropolitane.

Le città metropolitane sono: Torino, Genova, Milano, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Palermo, Messina, Catania, Sassari e Cagliari, comprensive dei rispettivi comuni di riferimento. L'elenco completo e aggiornato delle città metropolitane è reperibile sul sito dell'ISTAT (Campo: Tipologia di Unità territoriale sovracomunale; Descrizione: codice 3).

4.2 In che casistica un progetto di investimento può ottenere il punteggio previsto per il ricorso a impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile (criterio D.)?

Il punteggio (10 punti) è attribuito se il progetto include impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile previsti dall'art. 4, comma 5, lettera a), punto xiii, e se la relativa spesa rappresenta almeno il 10% del totale delle spese ammissibili. Si specifica che, nel caso di progetto riferito a più unità immobiliari, ai fini della valorizzazione del punteggio del richiamato criterio D, risulta necessario che ciascun intervento riferito alle diverse unità immobiliari sia caratterizzato dalla presenza dei beni di cui all'articolo 4, comma 5, lettera a), punto xiii, del D.M. Resta fermo che l'importo della spesa per tali beni deve, in ogni caso, coincidere con quanto indicato nell'ambito della relazione tecnica.

4.3 Come viene valutato il criterio E. Sostenibilità economico finanziaria?

Relativamente al **sotto-criterio E.1**, il punteggio (fino a 9 punti) dipende dal rapporto tra:

- **dimensione finanziaria del progetto**, ossia l'importo del programma di investimento;
- la somma tra **immobilizzazioni immateriali** (voce B.I del bilancio ex art. 2424 c.c.) e **immobilizzazioni materiali** (voce B.II del bilancio ex art. 2424 c.c.)¹.

¹ I dati contabili fanno riferimento all'ultimo bilancio approvato alla data di sottoscrizione della domanda, ovvero, dal prospetto delle attività e delle passività redatto con i criteri di cui al DPR n. 689/74 ed in conformità agli articoli 2423 e seguenti del codice civile riferito all'ultimo esercizio contabile chiuso ed approvato precedentemente la data di sottoscrizione della domanda di agevolazione, per le imprese esonerate dalla tenuta della contabilità ordinaria e/o dalla redazione del bilancio. Per le imprese per le quali alla data di sottoscrizione della domanda di agevolazioni non è stato approvato il primo bilancio ovvero, nel caso di imprese esonerate dalla tenuta della

Relativamente al **sotto-criterio E.2**, il punteggio (fino a 9 punti) dipende dal rapporto tra:

- **Patrimonio netto** (voce A del passivo dello stato patrimoniale (art. 2424 c.c.)¹);
- **Finanziamento soci** (voce D.3 del passivo dello stato patrimoniale (art. 2424 c.c.)¹).

contabilità ordinaria e/o dalla redazione del bilancio, non è stata presentata la prima dichiarazione dei redditi, sono considerati esclusivamente i dati risultanti alla stessa data di presentazione dell'istanza.