

I. DISPOSICIONS GENERALS**MINISTERI PER A LA TRANSICIÓ ECOLÒGICA
I EL REPTA DEMOGRÀFIC**

9272 *Reial decret 736/2020, de 4 d'agost, pel qual es regula la comptabilització de consums individuals en instal·lacions tèrmiques d'edificis.*

L'Estratègia de la Unió de l'Energia de la Comissió Europea defineix l'eficiència energètica com un principi vertebrador que implica totes les actuacions en matèria de política energètica, a la vegada que analitza l'eficiència energètica com una de les mesures més rendibles i de més impacte per estalviar costos, reduir importacions, millorar la competitivitat i contribuir a la sostenibilitat mediambiental. Es converteix, d'aquesta manera, en un pilar central de la política energètica europea i espanyola.

És per això que, a través de la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les directives 2004/8/CE i 2006/32/CE, es va crear un marc comú per fomentar l'eficiència energètica dins la Unió a la vegada que es van establir accions concretes per assolir el considerable potencial d'estalvi d'energia.

La Directiva 2012/27/UE ha estat transposada al nostre ordenament jurídic a través de diverses normes, entre d'altres, la Llei 18/2014, de 15 d'octubre, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència, per la qual crea el sistema d'obligacions d'eficiència energètica i el Fons nacional d'eficiència energètica, i el Reial decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual s'estableix el marc normatiu pel que fa a les auditories energètiques, l'acreditació de proveïdors de serveis i auditors energètics i la promoció de l'eficiència del subministrament d'energia.

L'article 9 de la Directiva esmentada es refereix als comptadors. En concret, l'article 9.3 fa referència a la comptabilització individualitzada dels costos de calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària.

La Directiva (UE) 2018/2002 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre de 2018, per la qual modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, en el context de la Unió de l'Energia i de l'Estratègia de la Unió Europea relativa a la calefacció i la refrigeració, manté els elements principals de l'anterior Directiva sobre això, i reforça els drets mínims dels consumidors a obtenir informació precisa, fiable, clara i puntual sobre el seu consum d'energia, i incorpora i aclareix determinats aspectes relacionats amb la facturació.

Així mateix, la Directiva 2012/27/UE, a l'exposició de motius, recull que la utilització de comptadors individuals o de sistemes d'imputació de costos de calefacció per al mesurament del consum individual en edificis de pisos amb subministrament de calefacció urbana o calefacció central comuna és beneficiosa quan els usuaris finals disposen de mitjans de control del seu propi consum individual.

Cal assenyalar que part de les obligacions que recull l'article 9.3 de l'esmentada Directiva 2012/27/UE ja estaven previstes en el nostre ordenament jurídic.

Així, l'obligació d'instal·lar comptadors d'aigua calenta sanitària (ACS) en tots els edificis es va incloure en el Reial decret 1618/1980, de 4 de juliol, pel qual es va aprovar el Reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària, amb la finalitat de racionalitzar-ne el consum energètic, i a l'Ordre de la Presidència del Govern de 16 de juliol de 1981, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries, denominades IT.IC., i en concret la IT.IC. 26.2, dedicada a les instal·lacions existents.

D'altra banda, l'Ordre de Presidència del Govern de 28 de juny de 1984, per la qual es van modificar determinades instruccions tècniques i instruccions complementàries, recomanava per a edificis nous la instal·lació en cada habitatge d'un comptador d'energia tèrmica en instal·lacions de calefacció i climatització i requeria, en tot cas, que es deixés prevista la seva possible col·locació.

Posteriorment, el Reial decret 1751/1998, de 31 de juliol, pel qual es va aprovar el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE), i les seves instruccions tècniques complementàries (ITE), obligava els nous edificis a disposar d'un sistema que permetés el repartiment de les despeses corresponents a cada servei (energia tèrmica en instal·lacions de calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària) entre els diferents consumidors, tal com establia la Instrucció tècnica 1.2.4.4. Aquesta obligació segueix estant recollida en el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, que deroga la regulació anterior.

Mitjançant el present Reial decret es pretén completar la transposició de la Directiva 2012/27/UE, així com la transposició parcial de la Directiva (UE) 2018/2002, per la qual es modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, establint l'obligació dels usuaris finals de calefacció i refrigeració d'instal·lar comptadors individuals, sempre que sigui tècnicament viable i econòmicament rendible, de manera que es permeti a l'esmentat usuari final conèixer i optimitzar el seu consum real d'energia.

Per a això, aquest Reial decret fixa per als titulars d'instal·lacions tèrmiques centralitzades existents en els edificis nous i existents l'obligació d'instal·lar comptadors individuals que mesurin el consum d'energia tèrmica de cada consumidor, sempre que sigui tècnicament viable i econòmicament rendible. Excepcionalment, per al cas de la calefacció, i sempre que no sigui tècnicament viable l'ús de comptadors individuals, s'imposa l'obligació d'instal·lar repartidors de costos de calefacció, sempre que aquesta opció sigui econòmicament rendible.

Queden exclosos del compliment de les obligacions anteriors els titulars de les instal·lacions tèrmiques que determina l'annex I del present Reial decret, bé per la seva inviabilitat tècnica o, en el cas de la calefacció, per la seva ubicació en determinades zones climàtiques.

Si la instal·lació tèrmica no en queda exclosa, el titular té l'obligació de sol·licitar a alguna de les empreses instal·ladores, habilitades de conformitat amb el RITE, un pressupost en el qual es determini, entre altres qüestions, la viabilitat tècnica i la rendibilitat econòmica de la instal·lació concreta.

Només si en el pressupost es conclou que la instal·lació d'equips de comptabilització individualitzada proposada és tècnicament viable i econòmicament rendible, el titular ha de procedir a instal·lar-los.

Adicionalment, d'acord amb els articles 10 bis i 11 bis de la Directiva esmentada, s'estableixen obligacions en relació amb la lectura dels equips de comptabilització, que han de disposar de servei de lectura remota que permeti la liquidació individual dels costos de climatització sobre la base d'aquests consums, almenys una vegada cada dos mesos.

Aquest Reial decret s'adequa als principis de bona regulació de conformitat amb els quals han d'actuar les administracions públiques en l'exercici de la iniciativa legislativa i la potestat reglamentària, com són els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Durant el seu procés d'elaboració, el projecte va ser sotmès a consulta pública de conformitat amb l'article 26.2 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, en el portal web del llavors Ministeri d'Energia, Turisme i Agenda Digital.

En virtut del que estableix l'article 26.9 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, s'ha obtingut l'informe de l'Oficina de Qualitat i Coordinació Normativa del llavors Ministeri de la Presidència i per a les Administracions Territorials.

En virtut d'això, a proposta de la vicepresidenta quarta del Govern i ministra per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 4 d'agost de 2020,

DISPOSO:

Article 1. *Objecte.*

El present Reial decret té per objecte establir els requisits i les obligacions relacionades amb la comptabilització dels consums individuals de calefacció i refrigeració que han de complir les instal·lacions tèrmiques centralitzades dels edificis nous i existents, la determinació del cost variable que correspon a cada unitat de consum completat amb un cost fix derivat del manteniment de les instal·lacions de l'edifici i de l'energia tèrmica irradiada destinada a escalfar les zones comunes de l'edifici, determinar els procediments que permetin comprovar el seu compliment, així com les obligacions relatives a la informació sobre el consum individual i el cost d'accés a la informació sobre mesurament i liquidació de consums, tal com estableix la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les directives 2004/8/CE i 2006/32/CE, així com la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre de 2018, per la qual es modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica.

Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

1. És aplicable als titulars de les instal·lacions tèrmiques que subministrin calefacció o refrigeració a un edifici a partir d'una instal·lació centralitzada que proveeixi diversos consumidors i els titulars que reben aquest subministrament des d'una xarxa de calefacció o refrigeració urbana, definides a l'apèndix 1 del Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE) aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, quan les esmentades instal·lacions tèrmiques no disposin d'un sistema que permeti el repartiment de les despeses corresponents a cada servei (calefacció i refrigeració) entre els diferents consumidors tal com estableix la Instrucció tècnica 1.2.4.4 del Reglament esmentat.

2. També és aplicable, pel que fa a les obligacions de lectura dels equips de comptabilització, informació al consumidor i repartiment de costos, recollides a l'article 6, a aquells usuaris finals les instal·lacions tèrmiques dels quals disposin d'un sistema que permeti el repartiment de les despeses corresponents a cada servei (calefacció i refrigeració) entre els diferents consumidors.

3. Així mateix, és aplicable, pel que fa al subministrament de calefacció o refrigeració a un edifici a partir d'una font central que proveeixi diversos edificis o d'una xarxa urbana de calefacció o refrigeració, al titular de la xarxa d'aquest subministrament.

Article 3. *Obligació d'instal·lació d'equips de comptabilització individualitzada.*

1. Els titulars de les instal·lacions tèrmiques existents en els edificis a les quals es refereix l'article 2, sempre que sigui tècnicament viable i econòmicament rendible, han d'instal·lar comptadors individuals que mesurin el consum d'energia tèrmica en les instal·lacions de calefacció i refrigeració de cada consumidor en l'intercanviador tèrmic o punt de lliurament.

Aquests comptadors han de complir els requisits que estableix la regulació que afecta el Control metrològic de l'Estat, d'acord amb la normativa aplicable en el seu àmbit específic.

Només per al cas de la calefacció, quan l'ús de comptadors individuals no sigui tècnicament viable, els titulars han d'instal·lar repartidors de costos de calefacció si això és tècnicament viable i econòmicament rendible.

2. En els casos en què la instal·lació d'equips de comptabilització individualitzada sigui tècnicament viable i econòmicament rendible, els usuaris finals de les esmentades instal·lacions tèrmiques han de disposar dels mitjans necessaris per al control del seu propi consum; bé de control manual o bé de control automàtic, com ara vàlvules termostàtiques en cada radiador, o vàlvules de zona associades a termòstat ambient, entre d'altres.

3. Queden exclosos del compliment de les obligacions anteriors els titulars de les instal·lacions tèrmiques que determina l'annex I, bé per la seva inviabilitat tècnica o, en el cas de la calefacció, per la seva ubicació en determinades zones climàtiques.

4. Quan se subministri calefacció o refrigeració a un edifici a partir d'una font central que proveeixi diversos edificis o d'una xarxa urbana de calefacció o refrigeració, el titular de la xarxa d'aquest subministrament ha d'instal·lar un comptador en el bescanviador de calor o punt de lliurament.

Article 4. Determinació de la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica de la instal·lació d'equips per a la comptabilització individualitzada del consum de calefacció.

1. Als efectes de determinar si una instal·lació es troba dins les exclusions que recull l'annex I, l'empresa que fa el manteniment de la instal·lació tèrmica centralitzada ha d'assessorar, tal com recull la IT3.4.4 del RITE, els titulars d'aquesta sobre la seva possible exclusió de l'obligació d'instal·lar equips de comptabilització individualitzada, tant per inviabilitat tècnica com per la seva ubicació geogràfica.

2. Quan la instal·lació n'estigui exceptuada, l'empresa mantenidora ha d'emetre gratuïtament un certificat seguint el format de l'annex II i els titulars de la instal·lació l'han de presentar davant l'òrgan competent de la seva comunitat autònoma juntament amb la declaració responsable de l'annex V, d'acord amb el que indica l'article 7. En cas contrari, els titulars de la instal·lació centralitzada de calefacció tenen l'obligació de sol·licitar, almenys, un pressupost estandarditzat que permeti complir els requisits d'aquest Reial decret.

El pressupost esmentat en el paràgraf anterior s'ha de sol·licitar a alguna de les empreses instal·ladores habilitades d'acord amb el RITE, i la seva emissió és gratuïta.

Aquest pressupost s'ha d'ajustar necessàriament al model de l'annex III i ha de complir amb el contingut següent:

a) Ha d'incloure informació sobre els costos reals de la instal·lació dels sistemes de comptabilització individual i obres annexes necessaris per complir l'obligació que estableix la Directiva 2012/27/UE, així com el cost corresponent a la lectura, gestió i liquidació dels consums.

b) Ha de concloure, positivament o negativament, sobre la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica de la instal·lació d'un sistema de comptabilització individualitzada dels que esmenta l'apartat primer de l'article 3, això és, comptadors individuals o, quan sigui procedent per al cas de calefacció, repartidors de costos de calefacció.

c) En el cas que l'esmentada valoració de la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica sigui negativa, els titulars de la instal·lació han de presentar el pressupost de l'annex III davant l'òrgan competent de la seva comunitat autònoma juntament amb la declaració responsable de l'annex V, d'acord amb el que indica l'article 7.

d) En el cas que l'esmentada valoració de la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica sigui positiva, el pressupost ha d'incloure el període estimat de recuperació de la inversió de la instal·lació de sistemes de comptabilització individualitzada.

e) No es poden incloure clàusules diferents de les previstes en el model de pressupost que conté l'annex III.

3. Es considera que la instal·lació de sistemes de comptabilització individualitzada és econòmicament rendible quan el període estimat de recuperació de la inversió, calculat en el pressupost esmentat a l'apartat segon d'aquest article, sigui inferior al nombre d'anys de retorn de la inversió que fixa l'apartat 2.4 de l'annex III.

4. Si el resultat d'aquest pressupost, en els termes esmentats, acredita la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica, el titular ha de procedir a la instal·lació dels sistemes de comptabilització individualitzada en un termini màxim de quinze mesos a comptar de les dates previstes a la disposició transitòria única.

Per portar a terme la instal·lació, el titular pot acceptar voluntàriament el pressupost esmentat, on es recullen les inversions necessàries per complir amb el present Reial decret, o alternativament acceptar altres pressupostos amb les condicions de règim de venda, pagament a terminis o lloguer o actuacions complementàries als requisits mínims que estableix aquest Reial decret que consideri oportú. Aquests últims pressupostos no han de seguir el format de l'annex III. L'instal·lador ha d'informar expressament el titular per escrit que les actuacions contingudes en els pressupostos diferents dels que regula l'esmentat annex III excedeixen, si s'escau, els requisits mínims de compliment recollits en el present Reial decret.

5. A la finalització dels treballs de la instal·lació dels equips de comptabilització, l'empresa instal·ladora ha de lliurar als titulars de la instal·lació una memòria tècnica amb la informació rellevant sobre els equips instal·lats (identificació dels sistemes instal·lats, paràmetres d'ajust utilitzats, etc.).

Article 5. Determinació de la viabilitat tècnica i la rendibilitat econòmica de la instal·lació d'equips per a la comptabilització individualitzada del consum de refrigeració.

1. Als efectes de determinar si una instal·lació està dins de les exclusions recollides a l'annex I, l'empresa que fa el manteniment de la instal·lació tèrmica centralitzada ha d'assessorar, tal com recull la IT3.4.4 del RITE, els seus titulars sobre la seva possible exclusió de l'obligació d'instal·lar equips de comptabilització individualitzada per inviabilitat tècnica.

Quan la instal·lació n'estigui exceptuada, l'empresa mantenidora ha d'emetre gratuïtament un certificat seguint el format de l'annex II i els titulars de la instal·lació l'han de presentar davant l'òrgan competent de la seva comunitat autònoma juntament amb la declaració responsable de l'annex V, d'acord amb el que indica l'article 7. En cas contrari, els titulars de la instal·lació centralitzada de refrigeració han de determinar la viabilitat tècnica i la rendibilitat econòmica d'acord amb l'apartat següent.

2. Els titulars de la instal·lació centralitzada de refrigeració han de sol·licitar a una empresa instal·ladora, habilitada d'acord amb el RITE, la realització d'una anàlisi de la viabilitat tècnica i la rendibilitat econòmica de la instal·lació de sistemes de comptabilització individualitzada d'acord amb el percentatge estimat d'estalvi energètic anual a determinar per l'instal·lador i amb el nombre d'anys de retorn de la inversió que estableix l'apartat 2.4 de l'annex III. L'emissió d'aquesta anàlisi de la viabilitat tècnica i rendibilitat econòmica és gratuïta.

Si com a resultat d'aquesta anàlisi, l'empresa instal·ladora determina la viabilitat tècnica i la rendibilitat econòmica de la instal·lació de sistemes de comptabilització individualitzada de refrigeració, els titulars els han d'instal·lar en un termini màxim de quinze mesos a comptar de les dates previstes a la disposició transitòria única. En cas contrari l'empresa instal·ladora ha d'emetre un certificat seguint el format de l'annex II i els titulars de la instal·lació centralitzada l'han de presentar davant la comunitat autònoma amb la declaració responsable de l'annex V, d'acord amb el que indica l'article 7.

Article 6. Obligacions de lectura dels equips de comptabilització, informació al consumidor i repartiment de costos.

1. Els sistemes de comptabilització de consums instal·lats des de l'entrada en vigor del present Reial decret, ja sigui en el tram de connexió de servei o per mitjà de repartidors de costos de calefacció, han de disposar d'un servei de lectura remota que permeti la liquidació individual dels costos de climatització sobre la base dels consums esmentats.

L'instal·lador, o si s'escau l'empresa encarregada del servei de mesurament, repartiment i comptabilització, ha d'informar de manera prèvia a la signatura del contracte

si les tecnologies utilitzades per als serveis de lectura de consum permeten la possibilitat d'un canvi en el proveïdor d'aquest servei sense necessitat d'incórrer en despeses addicionals.

Els sistemes de comptabilització ja instal·lats en la data d'entrada en vigor del present Reial decret han de permetre fer lectures remotes o ser substituïts per altres sistemes que sí que ho permetin, abans de l'1 de gener de 2027.

Mentrestant, l'obligació de comptabilització de consums es pot complir mitjançant un sistema d'autolectura periòdica per part de l'usuari final que ha de comunicar la lectura del seu comptador, excepte en cas que es faci un mesurament individual del consum basat en repartidors de costos de calefacció. Només si l'usuari final no ha facilitat una lectura de comptador per a un interval de facturació determinat, la facturació s'ha de basar en una estimació del consum o en un càlcul a preu fet.

2. La informació sobre la lectura dels equips de mesura i la liquidació individual s'ha de proporcionar gratuïtament a l'usuari final almenys una vegada cada dos mesos durant el període de servei de la instal·lació, incloent-hi com a opció que aquesta informació i liquidació s'ofereixin en format electrònic. En cas de disposar d'un servei de lectura remota, aquesta informació i liquidació s'ha de proporcionar, almenys, mensualment. En tot cas, l'usuari final ha de tenir un accés adequat i gratuït a les dades del seu consum.

No obstant això, la distribució dels costos lligats a la informació sobre la liquidació del consum individual de calefacció i refrigeració s'ha de fer sense fins lucratius. Els costos derivats de l'atribució d'aquesta tasca a un tercer i que inclouen el mesurament, el repartiment i la comptabilització del consum real individual en aquests edificis, es poden repercutir als usuaris finals, sempre que aquests costos siguin raonables i assequibles d'acord amb els estàndards del mercat.

Així mateix, la informació esmentada en el paràgraf anterior ha d'estar disponible via internet per al consumidor i s'ha d'actualitzar en la mesura que els sistemes de comptabilització ho permetin.

Adicionalment, a fi que els titulars de les instal·lacions tèrmiques puguin regular el seu propi consum d'energia, la facturació s'ha de portar a terme sobre la base del consum real o de les lectures del repartidor de costos de calefacció, com a mínim, un cop l'any.

3. S'ha de garantir que amb la liquidació individual es faciliti gratuïtament informació apropiada perquè els consumidors rebin una relació completa dels seus costos energètics, amb almenys el contingut que recull l'annex IV.

4. En els edificis en què s'hagi instal·lat un sistema de comptabilització individualitzada, les dades de consum proporcionades per aquest han de servir per determinar el cost variable per consum que correspon a cada unitat de consum, el qual s'ha de completar amb un cost fix derivat del manteniment i de l'energia tèrmica irradiada per instal·lacions de l'edifici i destinada a escalfar les zones comunes de l'edifici.

La determinació del pes que han de tenir els costos fixos i els variables en les liquidacions individuals l'han d'establir els titulars de les instal·lacions, i s'hauria de situar el cost variable entre el 60% i el 75% del cost total, prenent en consideració el criteri tècnic del mantenidor de la instal·lació tèrmica.

5. En cas que algun dels titulars de les instal·lacions de calefacció o refrigeració no hagi instal·lat un sistema de comptabilització individual, li és aplicable, com a mínim, la ràtio de consum per metre quadrat de superfície més gran de les calculades en el procés d'elaboració de les liquidacions individuals.

6. Als efectes de facilitar la tasca de verificació, així com el tractament estadístic de les dades registrades pels sistemes de comptabilització de consums individuals que preveu aquest Reial decret, l'òrgan competent de la comunitat autònoma hi pot accedir via remota.

Article 7. *Documentació justificativa.*

Quan, d'acord amb l'article 4 o, si s'escau, l'article 5, no sigui necessària la instal·lació dels sistemes de comptabilització individualitzada perquè no és tècnicament viable o econòmicament rendible, és preceptiva la presentació d'una declaració dels titulars,

d'acord amb el contingut mínim que estableix el model de l'annex V, juntament amb el corresponent annex II o III, davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma o de les ciutats de Ceuta o Melilla d'acord amb el RITE, en el termini màxim de dos mesos des de la data de signatura de l'annex II o l'annex III, segons correspongui.

Únicament no és necessària la presentació del model que estableix l'annex V, ni l'annex II corresponent, quan la causa d'exclusió sigui la ubicació de l'edifici en una determinada zona climàtica, de les que recull l'apartat b) de l'annex I.

D'acord amb el que estableix l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, estan obligats a presentar la declaració responsable a través de mitjans electrònics les persones jurídiques, les comunitats de propietaris i els seus representants.

Article 8. *Responsabilitat de la seva aplicació.*

1. Queden responsabilitzats del compliment d'aquest Reial decret els titulars de les instal·lacions tèrmiques en els edificis en els termes que estableix l'article 2.

2. Les obligacions derivades del compliment d'aquest Reial decret les ha de verificar l'òrgan competent de la comunitat autònoma o de les ciutats de Ceuta o Melilla d'acord amb el RITE segons el punt següent.

3. L'òrgan de la comunitat autònoma o de les ciutats de Ceuta o Melilla competent en matèria del RITE ha d'establir i aplicar un sistema de verificació de les obligacions derivades del present Reial decret, per a la qual cosa pot fer totes les inspeccions o verificacions que consideri necessàries amb la finalitat de vigilar-ne el compliment.

4. Les verificacions les ha de fer personal de l'òrgan competent de la comunitat autònoma o de les ciutats de Ceuta o Melilla, sense perjudici que les actuacions materials o auxiliars a la funció verificadora que no impliquin l'exercici de potestats públiques les puguin dur a terme altres entitats o organismes als quals l'Administració competent encarregui aquesta funció.

Article 9. *Empreses habilitades.*

La instal·lació dels elements obligats per aquest Reial decret l'han de fer empreses instal·ladores definides i habilitades de conformitat amb el que disposen els articles 35 i següents del capítol VIII del RITE.

Article 10. *Règim sancionador.*

En el cas d'incompliment dels preceptes que conté aquest Reial decret, és aplicable el règim sancionador que preveuen els articles 77, 78, 80 i del 82 al 86 de la Llei 18/2014, de 15 d'octubre, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència, i altres normes que siguin aplicables.

Disposició transitòria única. *Terminis.*

Les dates límit perquè els titulars compleixin amb l'obligació d'obtenir un pressupost seguint el model que estableix l'annex III són les següents, en funció de l'ús, el nombre d'habitatges de l'edifici i de la zona climàtica en què se situï l'edifici, de les que defineix el Document bàsic d'estalvi d'energia de la part II del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març:

- 1 de febrer de 2021 per a edificis d'ús diferent al d'habitatge i, a la zona climàtica E, per a edificis de 20 habitatges o més.
- 1 de juliol de 2021 a la zona climàtica E, per a edificis de menys de 20 habitatges, i a la zona climàtica D, per a edificis de 20 habitatges o més.
- 1 de desembre de 2021 a la zona climàtica D, per a edificis de menys de 20 habitatges, i a la zona climàtica C, per a edificis de 20 habitatges o més.
- 1 de febrer de 2022 a la zona climàtica C, per a edificis de menys de 20 habitatges.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret té caràcter bàsic i es dicta a l'empara de la competència que les regles 13a i 25a de l'article 149.1 de la Constitució espanyola atribueixen a l'Estat en matèria de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i bases del règim miner i energètic.

Disposició final segona. *Incorporació de dret de la Unió Europea.*

Mitjançant aquest Reial decret es completa la incorporació al dret espanyol de la regulació que preveu l'article 9.3, 10 i 11 de la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, per la qual es modifiquen les directives 2009/125/CE i 2010/30/UE, i per la qual es deroguen les directives 2004/8/CE i 2006/32/CE; Així mateix, es transposa parcialment al dret espanyol la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre, per la qual es modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, pel que fa a la comptabilització individualitzada de consums energètics de calefacció i refrigeració, en concret el punt 2 de l'article 9 bis, l'article 9 ter, l'article 9 quàter, l'article 10 bis (excepte el punt 3), 11 bis (excepte el punt 3) i l'annex VII bis.

Disposició final tercera. *Habilitació normativa i modificacions del contingut dels annexos.*

1. S'habilita el titular del Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic perquè, en l'àmbit de les seves competències, dicti les disposicions reglamentàries necessàries per al desplegament i l'aplicació d'aquest Reial decret.

2. Així mateix, s'habilita el titular del Ministeri per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic per modificar, per mitjà d'una ordre ministerial, els annexos d'aquest Reial decret.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 4 d'agost de 2020.

FELIPE R.

La vicepresidenta quarta del Govern
i ministra per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic,
TERESA RIBERA RODRÍGUEZ

ANNEX I

Instal·lacions tèrmiques excloses de l'obligació d'instal·lar sistemes de comptabilització individualitzada

- a) Per inviabilitat tècnica, tant per la instal·lació com per la impossibilitat de regulació.
 - i. Queden exceptuats de l'obligació d'instal·lar comptadors d'energia individualitzada els sistemes de calefacció equipats amb emissors de calor connectats en sèrie (monotubs en sèrie), sempre que donin servei a més d'un usuari en un mateix anell.
 - ii. Queden exceptuats de l'obligació d'instal·lar repartidors de costos de calefacció de manera individualitzada els sistemes següents:
 - A. Sistema de calefacció equipat amb emissors de calor connectats en sèrie (monotubs en sèrie), si és una instal·lació en columnes (més d'un usuari per columna).
 - B. Ventilconvectors.
 - C. Aerotermos.
 - iii. Queda igualment exceptuat qualsevol sistema que no permeti individualitzar tant el consum com la gestió del sistema usuari a usuari.
- b) Per falta de rendibilitat econòmica, queden exceptuades d'instal·lar sistemes de comptabilització individualitzada les instal·lacions tèrmiques de calefacció situades a les zones climàtiques α , A i B, de les que defineix el Document bàsic d'estalvi d'energia de la part II del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març.

ANNEX II

Certificat d'exclusió de l'obligació d'instal·lar sistemes de comptabilització individualitzada

Identificació del mantenidor del sistema de climatització centralitzada/instal·lador

El Sr./la Sra.
....., major d'edat, amb DNI/NIF, passaport o document equivalent en cas d'estrangers número, en nom de l'empresa
amb núm. registre d'habilitació com a instal·lador/mantenidor RITE
NIF número....., domiciliada a
núm., localitat, CP, província
telèfon, fax, correu electrònic

CERTIFICA

Que la instal·lació tèrmica de l'edifici situat a
....., núm., localitat, CP,
província, està exclosa de l'obligació d'instal·lar sistemes de comptabilització individualitzada d'acord amb l'annex I del Reial decret 736/2020, de 4 d'agost, pel qual es regula la comptabilització de consums individuals en instal·lacions tèrmiques d'edificis per:

EN EL CAS D'INSTAL·LACIONS DE CALEFACCIÓ:

a) Inviabilitat tècnica

Sistema utilitzat:

b) Ubicació en zona climàtica del CTE

Zona climàtica:

EN EL CAS D'INSTAL·LACIONS DE REFRIGERACIÓ:

a) Inviabilitat tècnica

Sistema utilitzat:

b) Falta de rendibilitat econòmica

Motivació:

....., a de de 20.....

Signat pel representant de l'empresa mantenidora/instal·ladora.

ANNEX III

Model del pressupost

Identificació de l'instal·lador que elabora el pressupost

El Sr./la Sra.
....., major d'edat, amb DNI/NIF, passaport o document
equivalent en cas d'estrangers número, en nom de
l'empresa
amb núm. registre d'habilitació com a instal·lador RITE
NIF número....., domiciliada a
núm., localitat, CP, província
telèfon, fax, correu electrònic

Identificació de l'empresa encarregada de la lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció (quan sigui diferent de l'instal·lador)

El Sr./la Sra.
....., major d'edat, amb DNI/NIF, passaport o document
equivalent en cas d'estrangers número, en nom de
l'empresa
amb NIF número....., domiciliada a
., núm., localitat, CP
província, telèfon, fax, correu
electrònic

Identificació de l'edifici objecte del pressupost

Adreça de l'edifici a, núm.
localitat, CP, província

1. ANÀLISI DE LA VIABILITAT TÈCNICA.

La instal·lació proposada en el present pressupost, és viable tècnicament? Sí / No.

Motivació en cas que no sigui viable tècnicament:

....., a de de 20.....

Signat per l'instal·lador que elabora el pressupost.

A emplenar només en cas que es consideri tècnicament viable.

2. ANÀLISI DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA.

2.1 Inversió necessària. (Empleneu les partides que siguin procedents)

Descripció	Quantitat (u.)	Preu unitari (€/u.)	Import (€)
COMPTADOR/REPARTIDOR DE COSTOS. Subministrament i muntatge de comptadors/repartidors digitals marca i model...			
EQUILIBRATGE HIDRÀULIC. Estudi d'equilibratge hidràulic.			

Descripció	Quantitat (u.)	Preu unitari (€/u.)	Import (€)
VARIADOR DE FREQÜÈNCIA PER ACTUAR SOBRE LA BOMBA DE CALEFACCIÓ, O NOVA BOMBA AMB POSSIBILITAT DE VARIADOR. Subministrament i muntatge de variador de freqüència per actuar sobre la bomba de calefacció que permeti adaptar-se a la demanda real de calefacció dels usuaris, de les següents característiques tècniques (a descriure per l'ofertor): (Eventualment es pot valorar la substitució de la bomba actual per una altra bomba amb variació de freqüència incorporada.)			
CONJUNT DE VÀLVULES DE PRESSIÓ DIFERENCIAL. Subministrament i muntatge d'un conjunt de vàlvules per a l'estabilització de la pressió diferencial, compost per: – Vàlvula de pressió diferencial ajustable marca i model... – Vàlvula de buidatge marca i model...			
INSTAL·LACIÓ DE BY-PASS EN CIRCUITS. Subministrament i instal·lació de vàlvula de descàrrega proporcional per a control de by-pass, marca i model...			
OBRA CIVIL necessària...			
ALTRES conceptes no inclosos en les anteriors partides necessaris per al compliment de les obligacions que recull el present Reial decret. (A descriure per l'empresa ofertor.)			
TOTAL INVERSIÓ.			

2.2 Cost de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció.

Descripció	Cost de cada lectura, gestió i liquidació (€)	Nre. de liquidacions anuals	Import (€)
Cost per usuari.			
Cost total de l'edifici.			

2.3 Càlcul de la rendibilitat econòmica.

Per determinar la rendibilitat econòmica de la instal·lació d'equips de comptabilització individualitzada s'ha d'utilitzar la fórmula següent, que calcula el nombre d'anys de retorn de la inversió que suposa la instal·lació dels equips esmentats.

$$\text{Nre. d'anys de retorn de la inversió} = \frac{\text{Inversió}}{\text{Estalvi net anual}}$$

On:

- Inversió: Inversió total segons present pressupost.
- Estalvi net anual: (Cost energètic mitjà * percentatge d'estalvi) - cost anual de lectura, gestió de dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció.

On:

- Cost anual de lectura, gestió i liquidació: cost de lectura, gestió i liquidació anual segons present pressupost.
- Cost energètic mitjà: Valor mitjà dels tres últims anys de la factura energètica de calefacció.

– Percentatge d'estalvi: Percentatge estimat d'estalvi energètic anual a determinar per l'instal·lador que elabora el pressupost.

Nombre d'anys de retorn de la inversió:

2.4 Determinació de la rendibilitat econòmica.

Si el nombre d'anys de retorn de la inversió és inferior o igual a quatre anys s'ha de procedir a instal·lar els sistemes de comptabilització individualitzada.

D'acord amb això, la instal·lació proposada en aquest pressupost és rendible econòmicament?: Sí / No.

....., a de de 20.....

Signat per l'instal·lador i, si s'escau, pel representant de l'empresa encarregada del servei de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció que elaboren el pressupost.

3. PAGAMENT DE LA INVERSIÓ I CLÀUSULES FINALS (si la instal·lació pressupostada en el present document és rendible econòmicament).

L'empresa instal·ladora es compromet a executar les instal·lacions i obres que preveu l'apartat 2.1 d'aquest pressupost en un termini de..... mesos a comptar de l'acceptació del pressupost (el termini previst ha de garantir que la instal·lació dels sistemes es fa abans del venciment del termini previst a l'article 4.4 del Reial decret 736/2020).

L'empresa instal·ladora o, si s'escau, l'empresa encarregada del servei de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció, que preveu l'apartat 2.2, es compromet a prestar el servei durant..... anys a comptar de l'acceptació d'aquest pressupost.

Aquest pressupost és vàlid durant un període de 30 dies, durant el qual el sol·licitant pot manifestar la seva acceptació. Una vegada acceptat dins del termini, tindrà la consideració de contracte entre les parts i serà vinculant fins a la finalització de l'obra.

Si no s'accepta en el termini previst quedarà sense efecte.

Aquest pressupost té caràcter limitador respecte de la seva quantia tant per a l'empresa instal·ladora, com, si s'escau, per a l'empresa encarregada del servei de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció, i no es pot exigir als titulars un preu superior a aquest.

....., a de de 20.....

Signat pel representant legal de l'empresa instal·ladora i, si s'escau, pel representant legal de l'empresa encarregada del servei de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció.

Amb l'acceptació d'aquest pressupost el/s titular/s de la instal·lació tèrmica de l'edifici es comprometen a pagar:

La quantitat de..... € + IVA, per l'execució de les instal·lacions i obres previstes a l'apartat 2.1 d'aquest pressupost.

La quantitat de..... € + IVA anuals pel servei de lectura, gestió de les dades de consum i liquidació individual dels costos de calefacció, previst a l'apartat 2.2, durant YY anys.

....., a de de 20.....

(Signat pel representant de la Comunitat de Propietaris o titular de l'edifici)

ANNEX IV

Informació mínima sobre la liquidació del consum

Els consumidors han de disposar en les seves liquidacions de consum de la informació següent de manera clara i comprensible:

a) Els preus reals actuals i el consum real de l'energia o el cost total de calefacció i les lectures dels repartidors de costos de calefacció.

b) Informació sobre el mix de combustible utilitzat i les emissions anuals corresponents de gasos d'efecte d'hivernacle, inclosos els usuaris finals subministrats per calefacció o refrigeració urbana de més de 20 MW. Així mateix, una descripció dels diferents impostos, gravàmens i tarifes aplicades.

c) Comparacions del consum d'energia actual de l'usuari final amb el seu consum del mateix període de l'any anterior, preferentment en forma gràfica, amb correcció climàtica per a calefacció i refrigeració.

d) La informació de contacte de les organitzacions de clients finals, les agències d'energia o organismes similars, incloses les seves adreces d'internet, on es pot obtenir informació sobre les mesures disponibles de millora de l'eficiència energètica, els perfils comparatius de l'usuari final i les especificacions tècniques objectives dels equips que utilitzen energia.

e) Informació relativa a procediments de reclamació pertinents, serveis de defensa dels consumidors i mecanismes alternatius de resolució de litigis.

f) La comparació amb el consum mitjà de l'usuari final normal o de referència de la mateixa categoria d'usuaris. En el cas de les factures electròniques, aquesta comparació es pot proporcionar de manera alternativa en línia i es pot indicar clarament a les factures.

En cas de les liquidacions no basades en lectures reals, aquestes han de contenir una explicació clara sobre com ha estat calculada la liquidació incloent-hi, almenys, la informació esmentada en els apartats d i e.

ANNEX V

Model de declaració responsable

Model de declaració que es formula als efectes del que estableix l'article 7 del Reial decret 736/2020

El senyor/la senyora
....., de nacionalitat, amb DNI/NIF,
passaport o document equivalent en cas d'estrangers número.....,
amb domicili als efectes de comunicacions a
núm, esc., pis, localitat
CP, província, telèfon
fax, correu electrònic
en nom propi i en representació de
....., amb NIF número....., domiciliada
a, núm....., localitat, CP
província, telèfon, fax, correu
electrònic, la representació de la qual exerceix en virtut de
..... (adjunteu el certificat justificatiu de l'aprovació
en Junta de la Comunitat de Propietaris tant del nomenament del president o representant
legal signant d'aquesta Declaració responsable com de la signatura i presentació d'aquesta
Declaració, juntament amb la documentació adjunta requerida, davant els òrgans
competents de la comunitat autònoma. Si el titular de l'edifici és una persona física o
jurídica o un altre tipus de titular, ha de justificar, a més, documentalment la titularitat de
l'edifici).

DECLARA

1. Que les dades emprades per la Comunitat de Propietaris/altre titular de l'edifici per a la realització de l'avaluació inicial i facilitades a l'empresa instal·ladora/mantenidora per a la realització del pressupost són veraces.

2. Que, sobre la base de les dades esmentades en el punt anterior, la Comunitat de Propietaris / altre titular de l'edifici declara haver complert l'obligació que estableix l'article 4/article 5 del Reial decret 736/2020, de 4 d'agost, i com a resultat d'aquesta queda eximit de l'obligació d'instal·lació de sistemes de comptabilització individual.

Com a prova d'això, s'adjunta certificat de l'annex II i, si s'escau, el pressupost de l'annex III.

....., a de de 20.....

(Signatura del representant de la Comunitat de Propietaris o titular de l'edifici)