

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI DE LA PRESIDÈNCIA

3904 *Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

Les exigències relatives a la certificació energètica d'edificis que estableix la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, es van transposar en el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, mitjançant el qual es va aprovar un procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció, i quedava pendent de regulació, mitjançant una altra disposició complementària, la certificació energètica dels edificis existents.

Posteriorment, la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, ha estat modificada mitjançant la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, circumstància que fa necessari transposar de nou a l'ordenament jurídic espanyol les modificacions que introdueix respecte a la Directiva modificada.

Si bé aquesta transposició es podria fer mitjançant una nova disposició que modifiqués el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, i que a la vegada completés la transposició tenint en compte els edificis existents, sembla pertinent que, per economia administrativa, es faci mitjançant una única disposició que refonent el que és vàlid de la norma de 2007, la derogui i la completi, i hi incorpori les novetats que incorpora la nova directiva i amplii el seu àmbit a tots els edificis, inclosos els existents.

En conseqüència, mitjançant aquest Reial decret es transposa parcialment la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, pel que fa a la certificació d'eficiència energètica d'edificis, i es refon el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, amb la incorporació del Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis existents, tenint en consideració, a més, l'experiència de la seva aplicació els últims cinc anys.

El Reial decret estableix l'obligació de posar a disposició dels compradors o usuaris dels edificis un certificat d'eficiència energètica que ha d'incloure informació objectiva sobre l'eficiència energètica d'un edifici i valors de referència com ara requisits mínims d'eficiència energètica amb la finalitat que els propietaris o arrendataris de l'edifici o d'una unitat d'aquest puguin comparar i avaluar-ne l'eficiència energètica. Els requisits mínims d'eficiència energètica dels edificis o unitats d'aquest no s'inclouen en aquest Reial decret, ja que s'estableixen en el Codi tècnic de l'edificació. D'aquesta manera, valorant i comparant l'eficiència energètica dels edificis, s'afavoreix la promoció d'edificis d'alta eficiència energètica i les inversions en estalvi d'energia. A més, aquest Reial decret contribueix a informar de les emissions de CO₂ per l'ús de l'energia provinent de fonts emissores en el sector residencial, la qual cosa facilita l'adopció de mesures per reduir les emissions i millorar la qualificació energètica dels edificis.

S'estableix el Procediment bàsic que ha de complir la metodologia de càlcul de la qualificació d'eficiència energètica, i es consideren aquells factors que tenen més incidència en el seu consum energètic, així com les condicions tècniques i administratives per a les certificacions d'eficiència energètica dels edificis.

Una disposició addicional estableix que les certificacions d'edificis pertanyents a i ocupats per les administracions públiques les poden dur a terme tècnics competents dels seus propis serveis tècnics. Mitjançant una altra disposició addicional s'anuncia l'obligació requerida per l'esmentada Directiva 2010/31/UE, consistent en el fet que, a partir del 31 de desembre de 2020, els edificis que es construeixin siguin de consum d'energia gairebé nul, en els termes que es fixin reglamentàriament en el seu moment a través del Codi tècnic de l'edificació, termini que en el cas dels edificis públics s'avança dos anys. Una

última disposició addicional manté la vigència de la Comissió assessora per a la certificació energètica d'edificis creada pel Reial decret 47/2007, de 19 de gener.

Mitjançant diverses disposicions transitòries s'estableixen els terminis per a l'adaptació del Procediment bàsic als edificis existents, per a l'obtenció del certificat i l'obligació d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en edificis que prestin serveis públics, i per a l'obligació de dur a terme, per part dels òrgans competents de les comunitats autònomes, un inventari estadístic de les actuacions relacionades amb els certificats registrats per aquestes, com a mecanisme de vital importància per a la planificació de les actuacions de millora de l'eficiència energètica del parc existent d'edificis i el seguiment del compliment de la norma.

També es regula la utilització del distintiu comú en tot el territori nacional denominat etiqueta d'eficiència energètica, garantint en tot cas les especificitats que siguin necessàries en les diferents comunitats autònomes. En el cas dels edificis que prestin serveis públics a un nombre important de persones i que per tant siguin freqüentats habitualment per aquestes, és obligatòria l'exhibició d'aquest distintiu de manera destacada.

D'altra banda, s'encomana a la Comissió assessora per a la certificació energètica d'edificis vetllar pel manteniment i l'actualització del Procediment bàsic de certificació d'eficiència energètica d'edificis.

Finalment, es concreta un règim sancionador amb infraccions i sancions, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria de protecció dels consumidors i usuaris, i en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

El fonament legal de la regulació de la certificació d'eficiència energètica dels edificis es troba d'una banda, en el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, així com de l'altra, i en particular per als edificis existents, a l'article 83.3 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, en el qual s'estableix que els certificats d'eficiència energètica per a aquests edificis s'han d'obtenir d'acord amb el procediment bàsic que s'estableixi reglamentàriament, per posar-los a disposició dels compradors o usuaris d'aquests edificis quan aquests es vinguin o s'arrendin. De la mateixa manera, a la disposició final cinquanta-unena d'aquesta mateixa Llei s'autoritza el Govern per a l'aprovació, en el termini de sis mesos, del procediment bàsic de certificació energètica en edificis existents que estableix l'article 83, i es determina que en aquest desplegament reglamentari s'incorporin, com a mínim, els supòsits d'excepció i els sistemes de certificació que preveuen els articles 4 i 7, respectivament, de la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

Aquest Reial decret es dicta en exercici de les competències que corresponen a l'Estat sobre bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, sobre protecció del medi ambient i sobre bases del règim miner i energètic.

Aquesta disposició general ha estat sotmesa al procediment d'informació en matèria de normes i reglamentacions tècniques i de reglaments relatius als serveis de la societat de la informació, que preveu la Directiva 98/34/CE del Parlament Europeu i del Consell de 22 de juny, modificada per la Directiva 98/48/CE de 20 de juliol, així com el Reial decret 1337/1999, de 31 de juliol, que incorpora aquestes directives a l'ordenament jurídic espanyol.

Així mateix, en compliment del que preveu la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, el projecte de reial decret ha estat sotmès al tràmit d'audiència preceptiu mitjançant la publicació d'un anunci de la Secretària d'Estat d'Energia en el «Butlletí Oficial de l'Estat», i posat a disposició dels sectors afectats a la seu electrònica del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.

En virtut d'això, a proposta del ministre d'Indústria, Energia i Turisme i de la ministra de Foment, amb l'aprovació prèvia del ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 5 d'abril de 2013,

DISPOSO:

Article únic. *Aprovació del Procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

1. S'aprova el Procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, el text del qual s'insereix a continuació.

2. Quan es construeixin, vinguin o lloguin edificis o unitats d'aquests, s'ha de mostrar el certificat d'eficiència energètica o una còpia d'aquest al comprador o nou arrendatari potencial i s'ha de lliurar al comprador o nou arrendatari, en els termes que estableix el Procediment bàsic.

Disposició addicional primera. *Certificacions d'edificis pertanyents i ocupats per les administracions públiques.*

Per als edificis pertanyents i ocupats per les administracions públiques que enumera l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, els certificats, els controls externs i la inspecció a què es refereixen els articles 7, 8, 9 i 10 del Procediment bàsic aprovat pel present Reial decret, els poden dur a terme tècnics competents de qualsevol dels serveis d'aquestes administracions públiques.

Disposició addicional segona. *Edificis de consum d'energia gairebé nul.*

1. Tots els edificis nous que es construeixin a partir del 31 de desembre de 2020 han de ser edificis de consum d'energia gairebé nul. Els requisits mínims que han de satisfer aquests edificis són els que en el seu moment es determinin en el Codi tècnic de l'edificació.

2. Tots els edificis nous la construcció dels quals s'iniciï a partir del 31 de desembre de 2018 que hagin de ser ocupats i siguin de titularitat pública han de ser edificis de consum d'energia gairebé nul.

Disposició addicional tercera. *Comissió assessora per a la certificació energètica d'edificis.*

La Comissió assessora per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis, creada per l'article 14 del Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció, aprovat pel Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció, continua existint, i el seu objecte, funcions, composició i organització queden regulats en els articles 15, 16 i 17 del Procediment bàsic que aprova el present Reial decret.

Disposició addicional quarta. *Altres tècnics habilitats.*

Mitjançant una ordre conjunta dels titulars dels ministeris d'Indústria, Energia i Turisme i de Foment, s'han de determinar les qualificacions professionals requerides per subscriure els certificats d'eficiència energètica, així com els mitjans d'acreditació. A aquests efectes, s'ha de tenir en compte la titulació, la formació, l'experiència i la complexitat del procés de certificació.

Disposició transitòria primera. *Adaptació al procediment.*

Com a complement dels procediments i programes ja aprovats com a documents reconeguts per a la qualificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció, amb anterioritat a l'1 de juny de 2013, el Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, a través de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE) ha de posar a disposició del

públic els programes informàtics de qualificació d'eficiència energètica per a edificis existents, que són aplicables en tot el territori nacional i que tenen la consideració de document reconegut i, d'altra banda, s'ha de procedir a desenvolupar un pla de formació i informació als sectors afectats per la certificació d'eficiència energètica dels edificis existents. La presentació o posada a disposició dels compradors o arrendataris del certificat d'eficiència energètica de la totalitat o part d'un edifici, segons correspongui, és exigible per als contractes de compravenda o arrendament formalitzats a partir de la data esmentada.

Disposició transitòria segona. Obtenció del certificat i obligació d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en edificis de concurrència pública.

1. Els edificis o unitats d'edificis existents ocupats per una autoritat pública a què es refereix l'article 2.1.d) del Procediment bàsic aprovat per aquest Reial decret han d'obtenir un certificat d'eficiència energètica i tenen l'obligació d'exhibir la seva etiqueta d'eficiència energètica a partir de la data que estableix la disposició transitòria primera quan la seva superfície útil total sigui superior a 500 m² i des del 9 de juliol de 2015 quan la seva superfície útil total sigui superior a 250 m², i des del 31 de desembre de 2015, quan la seva superfície útil total sigui superior a 250 m² i estigui en règim d'arrendament.

2. Els edificis o unitats d'edificis a què es refereix l'article 13, apartat 1, del Procediment bàsic, tenen l'obligació d'exhibir la seva etiqueta d'eficiència energètica a partir de la data que preveu la disposició transitòria primera.

Disposició transitòria tercera. Registre dels certificats d'eficiència energètica.

1. A l'entrada en vigor d'aquest Reial decret, l'òrgan competent de cada comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis ha d'habilitar el registre de certificacions en el seu àmbit territorial a què es refereix l'apartat 6 de l'article 5, amb la finalitat de donar compliment a les exigències d'informació que estableix la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

El registre ha de permetre dur a terme les tasques d'inspecció i control tècnic i administratiu que recullen els articles 9 i 10 del Procediment bàsic. Així mateix ha de posar a disposició del públic registres actualitzats periòdicament de tècnics competents o d'empreses que ofereixin els serveis d'experts d'aquest tipus i ha de servir d'accés a la informació sobre els certificats als ciutadans.

En el tractament i la publicitat de les dades de caràcter personal dels experts persones físiques s'han d'observar les previsions de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i el seu Reglament de desplegament aprovat pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre.

2. En un termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret, l'òrgan competent de cada comunitat autònoma:

a) Ha d'establir un inventari dels certificats registrats des de l'entrada en vigor del Reial decret 47/2007, de 19 de gener.

b) Ha d'informar els ministeris d'Indústria, Energia i Turisme i de Foment dels aspectes a què es refereix el paràgraf a) anterior i a partir d'aquesta data periòdicament cada sis mesos ha de facilitar una estadística dels certificats registrats i de les inspeccions fetes i els seus resultats, dins del seu àmbit territorial.

Disposició derogatòria única. Derogació normativa.

1. Queda derogat el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, pel qual s'aprova el Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció.

2. Així mateix, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix el present Reial decret.

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

Mitjançant aquest Reial decret s'incorpora al dret espanyol la regulació de la certificació d'eficiència energètica d'edificis que preveu la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

Disposició final segona. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret té caràcter bàsic i es dicta a l'empara de la competència que les regles 13a, 23a 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, protecció del medi ambient i bases del règim miner i energètic.

Disposició final tercera. *Desplegament i aplicació.*

Els ministres d'Indústria, Energia i Turisme i de Foment han de dictar de manera conjunta o separada, en l'àmbit de les seves competències respectives, les disposicions que exigeixin el desplegament i l'aplicació d'aquest Reial decret.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

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

Madrid, 5 d'abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

La vicepresidenta del Govern i ministra de la Presidència,
SORAYA SÁENZ DE SANTAMARÍA ANTÓN

PROCEDIMENT BÀSIC PER A LA CERTIFICACIÓ DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DELS EDIFICIS

Índex

- Capítol I. Disposicions generals.
 - Article 1. Objecte, finalitat i definicions.
 - Article 2. Àmbit d'aplicació.
 - Article 3. Documents reconeguts.
- Capítol II. Condicions tècniques i administratives.
 - Article 4. Qualificació de l'eficiència energètica d'un edifici.
 - Article 5. Certificació de l'eficiència energètica d'un edifici.
 - Article 6. Contingut del certificat d'eficiència energètica.
 - Article 7. Certificació de l'eficiència energètica d'un edifici de nova construcció o rehabilitat.
 - Article 8. Certificació d'eficiència energètica d'un edifici existent.
 - Article 9. Control dels certificats d'eficiència energètica.
 - Article 10. Inspecció.
 - Article 11. Validesa, renovació i actualització del certificat d'eficiència energètica.
- Capítol III. Etiqueta d'eficiència energètica.
 - Article 12. Etiqueta d'eficiència energètica.
 - Article 13. Obligació d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en edificis.
 - Article 14. Informació sobre el certificat d'eficiència energètica.
- Capítol IV. Comissió assessora per a la certificació d'eficiència energètica.
 - Article 15. Objecte i funcions.
 - Article 16. Composició.
 - Article 17. Organització.
- Capítol V. Règim sancionador.
 - Article 18. Infraccions i sancions.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. *Objecte, finalitat i definicions.*

1. Constitueix l'objecte d'aquest Procediment bàsic l'establiment de les condicions tècniques i administratives per fer les certificacions d'eficiència energètica dels edificis i la metodologia de càlcul de la seva qualificació d'eficiència energètica, considerant els factors que tenen més incidència en el consum d'energia dels edificis, així com l'aprovació de l'etiqueta d'eficiència energètica com a distintiu comú en tot el territori nacional.

2. La finalitat de l'aprovació d'aquest Procediment bàsic és promoure l'eficiència energètica, mitjançant la informació objectiva que s'ha de proporcionar obligatòriament als compradors i usuaris en relació amb les característiques energètiques dels edificis, materialitzada en forma d'un certificat d'eficiència energètica que permeti valorar i comparar les seves prestacions.

3. A efectes d'aquest Procediment bàsic s'estableixen les definicions següents:

a) *Qualificació de l'eficiència energètica d'un edifici o part d'aquest:* expressió de l'eficiència energètica d'un edifici o part d'aquest que es determina d'acord amb la

metodologia de càlcul que estableix el document reconegut corresponent al Procediment bàsic i s'expressa amb indicadors energètics mitjançant l'etiqueta d'eficiència energètica.

b) *Certificació d'eficiència energètica de projecte*: procés pel qual es verifica la conformitat de la qualificació d'eficiència energètica obtinguda pel projecte d'execució i que condueix a l'expedició del certificat d'eficiència energètica del projecte.

c) *Certificació d'eficiència energètica de l'edifici acabat o de part d'aquest*: procés pel qual es verifica la conformitat de la qualificació d'eficiència energètica obtinguda pel projecte d'execució amb la de l'edifici acabat o part d'aquest, i que condueix a l'expedició del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.

d) *Certificació d'eficiència energètica d'edifici existent o de part d'aquest*: procés pel qual es verifica la conformitat de la qualificació d'eficiència energètica obtinguda amb les dades calculades o mesurades de l'edifici existent o de part d'aquest, i que condueix a l'expedició del certificat d'eficiència energètica de l'edifici existent.

e) *Certificat d'eficiència energètica del projecte*: documentació subscripta pel projectista com a resultat del procés de certificació, que conté informació sobre les característiques energètiques i la qualificació d'eficiència energètica del projecte d'execució.

f) *Certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat*: documentació subscripta per la direcció facultativa de l'edifici pel qual es verifica la conformitat de les característiques energètiques i la qualificació d'eficiència energètica obtinguda pel projecte d'execució amb la de l'edifici acabat.

g) *Certificat d'eficiència energètica d'edifici existent*: documentació subscripta pel tècnic competent que conté informació sobre les característiques energètiques i la qualificació d'eficiència energètica d'un edifici existent o part d'aquest.

h) *Edifici*: una construcció amb sostre i parets en la qual s'utilitza energia per condicionar l'ambient interior; es pot referir a un edifici en el seu conjunt o a parts d'aquest que hagin estat dissenyades o modificades per ser utilitzades per separat.

i) *Eficiència energètica d'un edifici*: consum d'energia, calculat o mesurat, que es considera necessari per satisfer la demanda energètica de l'edifici en unes condicions normals de funcionament i ocupació, que inclou, entre altres coses, l'energia consumida en calefacció, la refrigeració, la ventilació, la producció d'aigua calenta sanitària i la il·luminació.

j) *Element d'un edifici*: instal·lació tècnica de l'edifici o element de l'envolupant de l'edifici.

k) *Energia primària*: energia procedent de fonts renovables i no renovables que no ha patit cap procés de conversió o transformació.

l) *Energia procedent de fonts renovables*: energia procedent de fonts renovables no fòssils, és a dir, energia eòlica, solar, aerotèrmica, geotèrmica, hidrotèrmica i oceànica, hidràulica, biomassa, gasos d'abocador, gasos de plantes de depuració i biogàs.

m) *Etiqueta d'eficiència energètica*: distintiu que assenyalava el nivell de qualificació d'eficiència energètica obtinguda per l'edifici o la unitat de l'edifici.

n) *Envolupant de l'edifici*: elements integrats que en separen l'interior de l'entorn exterior.

o) *Instal·lació tècnica de l'edifici*: equips tècnics destinats a calefacció, refrigeració, ventilació, producció d'aigua calenta sanitària o il·luminació d'un edifici o d'una unitat d'aquest, o a una combinació d'aquestes funcions, així com les instal·lacions de control i gestió.

p) *Tècnic competent*: tècnic que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació o per a la realització de projectes de les seves instal·lacions tèrmiques, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o per a la subscripció de certificats d'eficiència energètica, o hagi acreditat la qualificació professional necessària per subscriure certificats d'eficiència energètica segons el que s'estableixi mitjançant l'ordre que preveu la disposició addicional quarta.

q) *Tècnic ajudant del procés de certificació energètica d'edificis*: tècnic que estigui en possessió d'un títol de formació professional, entre les competències del qual està la col·laboració com a ajudant del tècnic competent en el procés de certificació energètica d'edificis.

r) *Part d'un edifici*: unitat, planta, habitatge o apartament en un edifici o locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, dissenyats o modificats per a la seva utilització independent.

Article 2. Àmbit d'aplicació.

1. Aquest Procediment bàsic és aplicable a:

- a) Edificis de nova construcció.
- b) Edificis o parts d'edificis existents que es vinguin o lloguin a un nou arrendatari, sempre que no disposin d'un certificat en vigor.
- c) Edificis o parts d'edificis en els quals una autoritat pública ocupi una superfície útil total superior a 250 m² i que siguin freqüentats habitualment pel públic.

2. S'exclouen de l'àmbit d'aplicació:

- a) Edificis i monuments protegits oficialment perquè són part d'un entorn declarat o per raó del seu valor arquitectònic o històric particular.
- b) Edificis o parts d'edificis utilitzats exclusivament com a llocs de culte i per a activitats religioses.
- c) Construccions provisionals amb un termini d'utilització previst igual o inferior a dos anys.
- d) Edificis industrials, de la defensa i agrícoles o parts d'aquests, en la part destinada a tallers, processos industrials, de la defensa i agrícoles no residencials.
- e) Edificis o parts d'edificis aïllats amb una superfície útil total inferior a 50 m².
- f) Edificis que es comprin per a reformes importants o demolició.
- g) Edificis o parts d'edificis existents d'habitatges, l'ús dels quals sigui inferior a quatre mesos l'any, o bé durant un temps limitat l'any i amb un consum previst d'energia inferior al 25 per cent del que resultaria de la seva utilització durant tot l'any, sempre que consti així mitjançant una declaració responsable del propietari de l'habitatge.

Article 3. Documents reconeguts.

1. Amb la finalitat de facilitar el compliment d'aquest Procediment bàsic es creen els denominats documents reconeguts per a la certificació d'eficiència energètica, que es defineixen com a documents tècnics, sense caràcter reglamentari, que comptin amb el reconeixement conjunt del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme i del Ministeri de Foment.

2. Els documents reconeguts poden tenir el contingut següent:

- a) Programes informàtics de qualificació d'eficiència energètica.
- b) Especificacions i guies tècniques o comentaris sobre l'aplicació tecnicoadministrativa de la certificació d'eficiència energètica.
- c) Qualsevol altre document que faciliti l'aplicació de la certificació d'eficiència energètica, exclosos els que es refereixin a la utilització d'un producte o sistema particular o sota patent.

3. Es crea al Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme i adscrit a la Secretaria d'Estat d'Energia el Registre general de documents reconeguts per a la certificació d'eficiència energètica, que té caràcter públic i informatiu. Els documents reconeguts d'acord amb el Reial decret 47/2007, de 19 de gener, queden incorporats automàticament al Registre que es crea.

CAPÍTOL II

Condicions tècniques i administratives

Article 4. *Qualificació de l'eficiència energètica d'un edifici.*

1. Els procediments per a la qualificació d'eficiència energètica d'un edifici han de ser documents reconeguts i estar inscrits en el Registre general a què es refereix l'article 3.

2. Quan s'utilitzin components, estratègies, equips i/o sistemes que no estiguin inclosos en els programes disponibles, per a la seva consideració en la qualificació energètica s'ha de fer ús del procediment que estableix el document informatiu «Acceptació de solucions singulars i capacitats addicionals als programes de referència i alternatius de qualificació d'eficiència energètica d'edificis», disponible en el Registre general al qual fa referència l'article.

Article 5. *Certificació de l'eficiència energètica d'un edifici.*

1. El promotor o propietari de l'edifici o de part d'aquest, ja sigui de nova construcció o existent, és el responsable d'encarregar la realització de la certificació d'eficiència energètica de l'edifici, o de la seva part, en els casos obligats per aquest Reial decret. També és responsable de conservar la documentació corresponent.

2. Per a les unitats d'un edifici, com habitatges, o per als locals destinats a ús independent o de titularitat jurídica diferent, situats en un mateix edifici, la certificació d'eficiència energètica s'ha de basar, com a mínim, en una certificació única de tot l'edifici o alternativament en la d'un o diversos habitatges o locals representatius del mateix edifici, amb les mateixes característiques energètiques.

Els locals destinats a ús independent que no estiguin definits en el projecte de l'edifici, per ser utilitzats posteriorment, s'han de certificar abans de l'obertura del local. En cas que l'ús del local tingui caràcter industrial la certificació no és obligatòria.

3. La certificació d'habitatges unifamiliars es pot basar en l'avaluació d'un altre edifici representatiu de disseny i mida similars i amb una eficiència energètica real similar, si el tècnic competent que expedeix el certificat d'eficiència energètica pot garantir aquesta correspondència.

4. El certificat d'eficiència energètica ha de donar informació exclusivament sobre l'eficiència energètica de l'edifici i no suposa en cap cas l'acreditació del compliment de cap altre requisit exigible a l'edifici. Aquest ha de complir prèviament els requisits mínims d'eficiència energètica que fixi la normativa vigent en el moment de la seva construcció.

5. Durant el procés de certificació, el tècnic competent ha de dur a terme les proves i comprovacions necessàries, amb la finalitat d'establir la conformitat de la informació continguda en el certificat d'eficiència energètica amb l'edifici o amb la part d'aquest.

6. El certificat d'eficiència energètica de l'edifici l'ha de presentar el promotor, o propietari, si s'escau, a l'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis, per al registre d'aquestes certificacions en el seu àmbit territorial.

7. Els certificats d'eficiència energètica han d'estar a disposició de les autoritats competents en matèria d'eficiència energètica o d'edificació que ho exigeixin per inspecció o qualsevol altre requeriment, bé incorporats al Llibre de l'edifici, en cas que la seva existència sigui preceptiva, o en poder del propietari de l'edifici o de la part d'aquest, o del president de la comunitat de propietaris.

Article 6. *Contingut del certificat d'eficiència energètica.*

El certificat d'eficiència energètica de l'edifici o de la part d'aquest ha de contenir com a mínim la informació següent:

a) Identificació de l'edifici o de la part d'aquest que se certifica, incloent-hi la seva referència cadastral.

b) Indicació del procediment reconegut a què es refereix l'article 4 utilitzat per obtenir la qualificació d'eficiència energètica.

c) Indicació de la normativa sobre estalvi i eficiència energètica aplicable en el moment de la seva construcció.

d) Descripció de les característiques energètiques de l'edifici: envolupant tèrmica, instal·lacions tèrmiques i d'il·luminació, condicions normals de funcionament i ocupació, condicions de confort tèrmic, lumínic, qualitat d'aire interior i altres dades utilitzades per obtenir la qualificació d'eficiència energètica de l'edifici.

e) Qualificació d'eficiència energètica de l'edifici expressada mitjançant l'etiqueta energètica.

f) Per als edificis existents, document de recomanacions per a la millora dels nivells òptims o rendibles de l'eficiència energètica d'un edifici o d'una part d'aquest, llevat que no hi hagi cap potencial raonable per a una millora d'aquesta índole en comparació amb els requisits d'eficiència energètica vigents. Les recomanacions incloses en el certificat d'eficiència energètica han d'abordar:

i. les mesures aplicades en el marc de reformes importants de l'envolupant i de les instal·lacions tècniques d'un edifici, i

ii. les mesures relatives a elements d'un edifici, independentment de la realització de reformes importants de l'envolupant o de les instal·lacions tècniques d'un edifici.

Les recomanacions incloses en el certificat d'eficiència energètica han de ser viables tècnicament i poden incloure una estimació dels terminis de recuperació de la inversió o de la rendibilitat durant el seu cicle de vida útil.

Ha de contenir informació adreçada al propietari o arrendatari sobre on obtenir informació més detallada, inclosa informació sobre la relació cost-eficàcia de les recomanacions formulades en el certificat. L'avaluació d'aquesta relació s'ha d'efectuar sobre la base d'una sèrie de criteris estàndards, com ara l'avaluació de l'estalvi energètic, els preus subjacents de l'energia i una previsió de costos preliminar. D'altra banda, ha d'informar de les actuacions que s'hagin d'emprendre per portar a la pràctica les recomanacions. Així mateix, es pot facilitar al propietari o arrendatari informació sobre altres temes connexos, com auditories energètiques o incentius de caràcter financer o d'un altre tipus i possibilitat de finançament. Per a això es poden aplicar els criteris corresponents del Reglament delegat (UE) núm. 244/2012 de la Comissió, de 16 de gener de 2012, que permet calcular els nivells òptims de rendibilitat dels requisits mínims d'eficiència energètica dels edificis i dels seus elements.

g) Descripció de les proves i comprovacions portades a terme, si s'escau, pel tècnic competent durant la fase de qualificació energètica.

h) Compliment dels requisits mediambientals exigits a les instal·lacions tèrmiques.

Article 7. *Certificació de l'eficiència energètica d'un edifici de nova construcció.*

1. La certificació d'eficiència energètica d'un edifici de nova construcció o part d'aquest consta de dues fases: la certificació d'eficiència energètica del projecte i la certificació energètica de l'edifici acabat. Els dos certificats poden ser subscriptes per qualsevol tècnic competent, d'acord amb el que disposa l'article 1.3.p).

2. El certificat d'eficiència energètica del projecte ha de quedar incorporat al projecte d'execució, i ha d'expressar la veracitat de la informació que conté i la conformitat entre la qualificació d'eficiència energètica obtinguda amb el projecte d'execució de l'edifici.

3. El certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat ha d'expressar que l'edifici ha estat executat d'acord amb el que estableix el projecte d'execució i en conseqüència s'assoleix la qualificació indicada en el certificat d'eficiència energètica del projecte. Quan no s'assoleixi aquesta qualificació, en un sentit o un altre, s'ha de modificar el certificat d'eficiència energètica inicial del projecte en el sentit que escaigui.

Article 8. *Certificació d'eficiència energètica d'un edifici existent.*

El certificat d'eficiència energètica d'un edifici existent ha de ser subscrit per un tècnic competent d'acord amb el que disposa l'article 1.3.p), que ha de ser elegit lliurement per la propietat de l'edifici.

En el procés de certificació energètica el tècnic competent pot comptar amb la col·laboració de tècnics ajudants del procés de certificació energètica d'edificis, tant per a la presa de dades, la utilització d'eines i programes informàtics reconeguts per a la qualificació energètica, definició de mesures de millora de l'eficiència energètica, com per gestionar els tràmits administratius i la documentació relacionada amb els processos d'inspecció i certificació energètica.

Article 9. *Control dels certificats d'eficiència energètica.*

1. L'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis ha d'establir i aplicar un sistema de control independent dels certificats d'eficiència energètica.

2. El control s'ha de fer sobre una selecció a l'atzar d'almenys una proporció estadísticament significativa dels certificats d'eficiència energètica expedits anualment i ha de comprendre almenys les actuacions següents o altres d'equivalents:

a) Comprovació de la validesa de les dades de base de l'edifici utilitzades per expedir el certificat d'eficiència energètica, i els resultats que s'hi consignen.

b) Comprovació completa de les dades de base de l'edifici utilitzades per expedir el certificat d'eficiència energètica, comprovació completa dels resultats consignats en el certificat, incloses les recomanacions formulades, i visita *in situ* de l'edifici, amb la finalitat de comprovar la correspondència entre les especificacions que consten en el certificat d'eficiència energètica i l'edifici certificat.

3. L'execució del control l'ha de fer l'òrgan competent de la comunitat autònoma, que pot delegar aquesta responsabilitat en agents independents autoritzats per a aquest fi. Els agents autoritzats han de ser organismes o entitats de control que compleixin els requisits tècnics que estableix el Reial decret 410/2010, de 31 de març, per a l'exercici de la seva activitat al camp reglamentari de l'edificació, així com les entitats de control habilitades per al camp reglamentari de les instal·lacions tèrmiques, o tècnics competents independents.

4. Quan la qualificació d'eficiència energètica resultant d'aquest control extern sigui diferent de l'obtinguda inicialment, com a resultat de diferències amb les especificacions previstes, se li ha de comunicar al promotor o propietari, si s'escau, les raons que la motiven i un termini determinat per esmenar-les o presentar al·legacions en cas de discrepància, abans de procedir, si s'escau, a la modificació de la qualificació obtinguda.

Article 10. *Inspecció.*

L'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis corresponent ha de disposar totes les inspeccions que siguin necessàries amb la finalitat de comprovar i vigilar el compliment de l'obligació de certificació d'eficiència energètica d'edificis.

Article 11. *Validesa, renovació i actualització del certificat d'eficiència energètica.*

1. El certificat d'eficiència energètica té una validesa màxima de deu anys.

2. L'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'edificis corresponent ha d'establir les condicions específiques per renovar-lo o actualitzar-lo.

3. El propietari de l'edifici és responsable de la renovació o actualització del certificat d'eficiència energètica d'acord amb les condicions que estableixi l'òrgan competent de la

comunitat autònoma. El propietari pot procedir voluntàriament a actualitzar-lo, quan consideri que hi ha variacions en aspectes de l'edifici que puguin modificar el certificat d'eficiència energètica.

CAPÍTOL III

Etiqueta d'eficiència energètica

Article 12. Etiqueta d'eficiència energètica.

1. L'obtenció del certificat d'eficiència energètica atorga el dret d'utilització, durant el seu període de validesa, de l'etiqueta d'eficiència energètica, els continguts de la qual es recullen en el document reconegut corresponent a l'etiqueta d'eficiència energètica, disponible en el Registre general a què es refereix l'article 3.

2. L'etiqueta s'ha d'incloure en totes les ofertes, promocions i publicitat dirigida a la venda o l'arrendament de l'edifici o unitat de l'edifici. A l'etiqueta hi ha de figurar sempre, de manera clara i inequívoca, si es refereix al certificat d'eficiència energètica del projecte o al de l'edifici acabat.

3. Es prohibeix l'exhibició d'etiquetes, marques, símbols o inscripcions que es refereixin a la certificació d'eficiència energètica d'un edifici que no compleixin els requisits que preveu aquest Procediment bàsic i que puguin induir a error o confusió.

4. Als efectes del que s'ha establert abans, en cap cas s'autoritza el registre de l'etiqueta com a marca.

Article 13. Obligació d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en edificis.

1. Tots els edificis o unitats d'edificis de titularitat privada que siguin freqüentats habitualment pel públic, amb una superfície útil total superior a 500 m², han d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica de manera obligatòria, en un lloc destacat i ben visible pel públic, quan els sigui exigible la seva obtenció.

2. Tots els edificis o parts d'aquests ocupats per les autoritats públiques i que siguin freqüentats habitualment pel públic, amb una superfície útil total superior a 250 m², han d'exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica de manera obligatòria, en un lloc destacat i ben visible.

3. Per a la resta dels casos l'exhibició pública de l'etiqueta d'eficiència energètica és voluntària, i d'acord amb el que estableixi l'òrgan competent de la comunitat autònoma.

Article 14. Informació sobre el certificat d'eficiència energètica.

1. Quan un edifici es vengui o es llogui, abans de la seva construcció, el venedor o arrendador ha de facilitar la seva qualificació energètica de projecte i s'ha d'expedir el certificat de l'edifici acabat una vegada construït l'edifici.

2. Quan l'edifici existent sigui objecte de contracte de compravenda de la totalitat o part de l'edifici, segons correspongui, el certificat d'eficiència energètica obtingut s'ha de posar a disposició de l'adquirent. Quan l'objecte del contracte sigui l'arrendament de la totalitat o part de l'edifici, segons correspongui, n'hi ha prou amb la simple exhibició i posada a disposició de l'arrendatari d'una còpia del certificat referit.

3. L'òrgan competent de la comunitat autònoma ha de determinar la manera d'inclusió del certificat d'eficiència energètica dels edificis en la informació que el venedor ha de subministrar al comprador, d'acord amb el que estableix sobre transparència i informació als consumidors l'article 83 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.

CAPÍTOL IV

Comissió assessora per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis

Article 15. *Objecte i funcions.*

1. La Comissió assessora per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis, creada per l'article 14 del Procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció, aprovat pel Reial decret 47/2007, de 19 de gener, com a òrgan col·legiat de caràcter permanent, depèn orgànicament de la Secretaria d'Estat d'Energia del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.

2. Correspon a aquesta Comissió assessorar els ministeris competents, en matèries relacionades amb la certificació d'eficiència energètica dels edificis mitjançant les actuacions següents:

a) Vetllar pel manteniment i l'actualització del Procediment bàsic de certificació d'eficiència energètica d'edificis.

b) Analitzar els resultats obtinguts en l'aplicació pràctica de la certificació d'eficiència energètica dels edificis i proposar mesures i criteris per interpretar-la i aplicar-la correctament.

c) Rebre les propostes i comentaris que formulin les diferents administracions públiques, agents del sector i usuaris i procedir al seu estudi i consideració.

d) Estudiar les actuacions internacionals en la matèria, i especialment les de la Unió Europea, i proposar les accions corresponents.

e) Establir els requisits que han de complir els documents reconeguts per a la seva aprovació, les condicions per a la validació dels programes informàtics alternatius i simplificats, i el procediment a seguir per al seu reconeixement conjunt pels ministeris d'Indústria, Energia i Turisme i de Foment.

f) Avaluar i proposar a la Secretaria d'Estat d'Energia la inclusió en el Registre general de documents reconeguts dels que compleixin amb els requisits establerts per a la seva aprovació.

Article 16. *Composició.*

1. La Comissió assessora la componen el president, dos vicepresidents, els vocals i el secretari.

2. N'és president el titular de la Secretaria d'Estat d'Energia, que és substituït en cas d'absència, vacant o malaltia pel vicepresident primer, i en absència d'aquest, pel vicepresident segon.

3. N'és vicepresident primer el titular de la Direcció General d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment, i n'és vicepresident segon un representant de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia.

4. Són vocals de la Comissió els representants designats per cada una de les entitats següents:

a) En representació de l'Administració General de l'Estat:

i. Un representant de la Secretaria d'Estat d'Energia del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.

ii. Un representant de la Direcció General de Política Energètica i Mines, del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.

iii. Dos representants de la Direcció General d'Arquitectura, Habitatge i Sòl, del Ministeri de Foment.

iv. Un representant de la Direcció General del Patrimoni de l'Estat, del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques.

v. Un representant de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE).

vi. Un representant de l'Institut de Ciències de la Construcció Eduardo Torroja del Consell Superior d'Investigacions Científiques, del Ministeri d'Economia i Competitivitat.

vii. Un representant de l'Oficina Espanyola del Canvi Climàtic, del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.

viii. Un representant de l'Institut Nacional del Consum, del Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat.

b) En representació de les comunitats autònomes i les entitats locals:

i. Un vocal per part de cada un dels òrgans competents en matèria de certificació energètica de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla, que hagin acceptat la seva participació en aquest òrgan voluntàriament.

ii. Un vocal proposat per l'associació d'entitats locals d'àmbit estatal amb més implantació.

c) En representació dels agents del sector i usuaris:

i. Un vocal del Consell Superior dels Col·legis d'Arquitectes d'Espanya.

ii. Un vocal del Consell General de Col·legis Oficials d'Aparelladors i Arquitectes tècnics.

iii. Un vocal del Consell General de Col·legis Oficials d'Enginyers Industrials.

iv. Un vocal del Consell General de l'Enginyeria Tècnica Industrial.

v. Un vocal en representació de la Unió Professional de Col·legis d'Enginyers (UPCI).

vi. Un vocal en representació de l'Institut d'Enginyers Tècnics d'Espanya (INITE).

vii. Fins a cinc representants de les organitzacions d'àmbit nacional amb més implantació, dels sectors afectats i dels usuaris relacionats amb la certificació energètica, segons el que estableix l'apartat següent.

5. Les organitzacions representatives dels sectors afectats i usuaris poden sol·licitar la seva participació al president de la Comissió assessora. Aquesta ha de fixar reglamentàriament el procediment i els requisits per a la seva admissió, que ha de comptar amb l'opinió favorable del Ple.

6. Actua com a secretari, amb veu i vot, el vocal representant de la Secretaria d'Estat d'Energia del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, que ha de ser un funcionari titular d'un lloc de treball ja existent.

Article 17. *Organització.*

1. La Comissió assessora funciona en Ple, en Comissió permanent i en grups de treball.

2. La Comissió ha de conèixer en Ple els assumptes que, després d'haver estat objecte de consideració per la Comissió permanent i els grups de treball específics, si s'escau, el president consideri que ho han de ser per raó de la seva importància. Correspon al Ple l'aprovació del Reglament de règim interior. El Ple s'ha de reunir com a mínim un cop l'any, per convocatòria del seu president, o a petició, almenys, d'una quarta part dels seus membres.

3. La Comissió permanent ha d'exercir les competències que el Ple li delegui, executar-ne els acords i coordinar els grups de treball específics. Està composta pel president, els dos vicepresidents i el secretari. A més dels anteriors, i prèvia convocatòria del president, han d'assistir a les reunions els vocals representants del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, del Ministeri de Foment, del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, de l'Institut per a la Diversificació i Estalvi de l'Energia (IDAE), quatre representants de les comunitats autònomes elegits en el Ple i els directament afectats per la naturalesa dels assumptes a tractar.

4. Els grups de treball s'han de constituir per analitzar els assumptes específics que el Ple els delegui, relacionats amb les funcions de la Comissió assessora. A més dels membres de la Comissió assessora, hi poden participar representants de l'Administració,

dels sectors interessats, així com experts en la matèria. Han de ser designats per acord de la Comissió assessora, sota la coordinació d'un membre d'aquesta.

5. El funcionament de la Comissió assessora ha de ser atès amb els mitjans de personal i de material de la Secretaria d'Estat d'Energia i no ha de suposar cap increment de despesa pública.

6. La Comissió assessora ha d'utilitzar les tècniques i els mitjans electrònics i informàtics que facilitin l'exercici de la seva activitat, d'acord amb la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics.

7. Per al seu funcionament adequat, en el que no preveu particularment el Reglament de règim intern, s'han d'aplicar les previsions que sobre òrgans col·legiats figuren en el capítol II, del títol II, de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

CAPÍTOL V

Règim sancionador

Article 18. *Infraccions i sancions.*

L'incompliment dels preceptes que conté aquest Procediment bàsic es considera en tot cas una infracció en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis i se sanciona d'acord amb el que disposen les normes de rang legal que siguin aplicables.

A més, l'incompliment dels preceptes que conté aquest procediment bàsic que constitueixin infraccions en matèria de defensa dels consumidors i usuaris d'acord amb el que estableixen els apartats k) i n) de l'article 49.1 del text refós de la Llei general de defensa dels consumidors i usuaris, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, se sanciona d'acord amb el que estableix el capítol II del títol IV del text refós esmentat.