

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### MINISTERIO PARA A TRANSICIÓN ECOLÓXICA E O RETO DEMOGRÁFICO

**9272** *Real decreto 736/2020, do 4 de agosto, polo que se regula a contabilización de consumos individuais en instalacións térmicas de edificios.*

A Estratexia da unión da enerxía da Comisión Europea define a eficiencia enerxética como un principio vertebrador que implica todas as actuacións en materia de política enerxética, á vez que analiza a eficiencia enerxética como unha das medidas máis rendibles e de maior impacto para aforrar custos, reducir importacións, mellorar a competitividade e contribuír á sustentabilidade ambiental. Convértese, deste modo, nun pilar central da política enerxética europea e española.

Por iso, a través da Directiva 2012/27/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de outubro de 2012, relativa á eficiencia enerxética, pola que se modifican as directivas 2009/125/CE e 2010/30/UE, e pola que se derrogan as directivas 2004/8/CE e 2006/32/CE, creouse un marco común para fomentar a eficiencia enerxética dentro da Unión á vez que se estableceron accións concretas para acadar o considerable potencial de aforro de enerxía.

A Directiva 2012/27/UE foi trasposta ao noso ordenamento xurídico a través de diversas normas, entre outras, a Lei 18/2014, do 15 de outubro, de aprobación de medidas urxentes para o crecemento, a competitividade e a eficiencia, pola que se crean o sistema de obrigacións de eficiencia enerxética e o Fondo Nacional de Eficiencia Enerxética, e o Real decreto 56/2016, do 12 de febreiro, polo que se establece o marco normativo no relativo ás auditorías enerxéticas, a acreditación de provedores de servizos e auditores enerxéticos e a promoción da eficiencia da subministración de enerxía.

O artigo 9 da citada directiva refírese aos contadores. En concreto, o artigo 9.3 fai referencia á contabilización individualizada dos custos de calefacción, refrixeración e auga quente sanitaria.

A Directiva (UE) 2018/2002 do Parlamento Europeo e do Consello, do 11 de decembro de 2018, pola que se modifica a Directiva 2012/27/UE relativa á eficiencia enerxética, no contexto da unión da enerxía e da Estratexia da Unión Europea relativa á calefacción e refrixeración, mantén os elementos principais da anterior directiva a este respecto, reforzando os dereitos mínimos dos consumidores a obter información precisa, fiable, clara e puntual sobre o seu consumo de enerxía, e incorporando e aclarando determinados aspectos relacionados coa facturación.

Así mesmo, a Directiva 2012/27/UE, na súa exposición de motivos, recolle que a utilización de contadores individuais ou de sistemas de imputación de custos de calefacción para a medición do consumo individual en edificios de pisos con subministración de calefacción urbana ou calefacción central común resulta beneficiosa cando os usuarios finais contan con medios de control do seu propio consumo individual.

Débase sinalar que parte das obrigacións recollidas no artigo 9.3 da citada Directiva 2012/27/UE xa estaban previstas no noso ordenamento xurídico.

Así, a obrigación de instalar contadores de auga quente sanitaria (AQS) en todos os edificios incluíuse no Real decreto 1618/1980, do 4 de xullo, polo que se aprobou o Regulamento de instalacións de calefacción, climatización e auga quente sanitaria, co fin de racionalizar o seu consumo enerxético, e na Orde da Presidencia do Goberno, do 16 de xullo de 1981, pola que se aproban as instrucións técnicas complementarias denominadas IT.IC. e, en concreto, a IT.IC. 26.2 dedicada ás instalacións existentes.

Por outra parte, a Orde da Presidencia do Goberno, do 28 de xuño de 1984, pola que se modificaron determinadas instrucións técnicas e instrucións complementarias, recomendaba para edificios novos a instalación en cada vivenda dun contador de enerxía

térmica en instalacións de calefacción e climatización, e requiría, en todo caso, que se deixase prevista a súa posible colocación.

Posteriormente, o Real decreto 1751/1998, do 31 de xullo, polo que se aprobou o Regulamento de instalacións térmicas nos edificios (RITE), e as súas instrucións técnicas complementarias (ITE), obrigaba os novos edificios a dispoñeren dun sistema que permita a repartición dos gastos correspondentes a cada servizo (enerxía térmica en instalacións de calefacción, refrixeración e auga quente sanitaria) entre os diferentes consumidores, tal e como establecía a súa instrución técnica 1.2.4.4. Esta obrigación segue estando recollida no Real decreto 1027/2007, do 20 de xullo, polo que se aproba o Regulamento de instalacións térmicas nos edificios, e derroga a regulación anterior.

Mediante este real decreto preténdese completar a transposición da Directiva 2012/27/UE, así como a transposición parcial da Directiva (UE) 2018/2002 pola que se modifica a Directiva 2012/27/UE relativa á eficiencia enerxética, e establecer a obrigación dos usuarios finais de calefacción e refrixeración de instalar contadores individuais, sempre que sexa tecnicamente viable e economicamente rendible, de maneira que se lle permita ao dito usuario final coñecer e optimizar o seu consumo real de enerxía.

Para iso, neste real decreto fíxase para os titulares de instalacións térmicas centralizadas existentes nos edificios novos e existentes a obrigación de instalar contadores individuais que midan o consumo de enerxía térmica de cada consumidor, sempre que sexa tecnicamente viable e economicamente rendible. Excepcionalmente, para o caso de calefacción, e sempre que non sexa tecnicamente viable o uso de contadores individuais, imponse a obrigación de instalar repartidores de custos de calefacción, sempre que esta opción sexa economicamente rendible.

Quedan excluídos do cumprimento das obrigacións anteriores os titulares das instalacións térmicas determinadas no anexo I deste real decreto, ben pola súa inviabilidade técnica ou, no caso de calefacción, pola súa localización en determinadas zonas climáticas.

Se a instalación térmica non resulta excluída, o titular terá a obrigación de solicitar a algunha das empresas instaladoras, habilitadas de conformidade co RITE, un orzamento no cal se determine, entre outras cuestións, a viabilidade técnica e rendibilidade económica da instalación concreta.

Só se no orzamento se conclúe que a instalación de equipamentos de contabilización individualizada propostos é tecnicamente viable e economicamente rendible, o titular deberá proceder á súa instalación.

Adicionalmente, de acordo cos artigos 10 bis e 11 bis da citada directiva, establécense obrigacións en relación coa lectura dos equipamentos de contabilización, que deberán dispoñer de servizo de lectura remota que permita a liquidación individual dos custos de climatización con base nos ditos consumos, polo menos unha vez cada dous meses.

Este real decreto adecúase aos principios de boa regulación conforme os cales deben actuar as administracións públicas no exercicio da iniciativa legislativa e da potestade regulamentaria, como son os principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia, previstos no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Durante o seu proceso de elaboración, o proxecto foi sometido a consulta pública, de conformidade co artigo 26.2 da Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, no portal web do daquela Ministerio de Enerxía, Turismo e Axenda Dixital.

En virtude do establecido no artigo 26.9 da Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, solicitouse informe da Oficina de Calidade e Coordinación Normativa do daquela Ministerio da Presidencia e para as Administracións Territoriais.

Na súa virtude, por proposta da vicepresidenta cuarta do Goberno e ministra para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico, de acordo co Consello de Estado, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 4 de agosto de 2020,

## DISPOÑO:

Artigo 1. *Obxecto.*

Este real decreto ten por obxecto establecer os requisitos e as obrigacións relacionados coa contabilización dos consumos individuais de calefacción e refrixeración que deben cumprir as instalacións térmicas centralizadas dos edificios novos e existentes, a determinación do custo variable que corresponde a cada unidade de consumo completado cun custo fixo derivado do mantemento das instalacións do edificio e da enerxía térmica irradiada destinada a quentar as zonas comúns do edificio, e determinar os procedementos que permitan comprobar o seu cumprimento, así como as obrigacións relativas á información sobre o consumo individual e o custo de acceso á información sobre medición e liquidación de consumos, tal e como se establece na Directiva 2012/27/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de outubro de 2012, relativa á eficiencia enerxética, pola que se modifican as directivas 2009/125/CE e 2010/30/UE, e pola que se derrogan as directivas 2004/8/CE e 2006/32/CE, así como a Directiva (UE) 2018/2002 do Parlamento Europeo e do Consello, do 11 de decembro de 2018, pola que se modifica a Directiva 2012/27/UE relativa á eficiencia enerxética.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Será de aplicación aos titulares das instalacións térmicas que subministren calefacción ou refrixeración a un edificio a partir dunha instalación centralizada que abasteza varios consumidores e aos titulares que reciben a dita subministración desde unha rede de calefacción ou refrixeración urbana, definidas no apéndice 1 do Regulamento de instalacións térmicas nos edificios (RITE) aprobado polo Real decreto 1027/2007, do 20 de xullo, cando as ditas instalacións térmicas non dispoñan dun sistema que permita a repartición dos gastos correspondentes a cada servizo (calefacción e refrixeración) entre os diferentes consumidores, tal e como establece a Instrución técnica 1.2.4.4 do citado regulamento.

2. Tamén será de aplicación, no relativo ás obrigacións de lectura dos equipamentos de contabilización, información ao consumidor e repartición de custos, recollidas no artigo 6, a aqueles usuarios finais cuxas instalacións térmicas dispoñan dun sistema que permita a repartición dos gastos correspondentes a cada servizo (calefacción e refrixeración) entre os diferentes consumidores.

3. Así mesmo, será de aplicación, no relativo á subministración de calefacción ou refrixeración a un edificio a partir dunha fonte central que abasteza varios edificios ou dunha rede urbana de calefacción ou refrixeración, ao titular da rede da citada subministración.

Artigo 3. *Obrigación de instalación de equipamentos de contabilización individualizada.*

1. Os titulares das instalacións térmicas existentes nos edificios ás cales se refire o artigo 2, sempre que sexa tecnicamente viable e economicamente rendible, deberán instalar contadores individuais que midan o consumo de enerxía térmica nas instalacións de calefacción e refrixeración de cada consumidor no intercambiador térmico ou punto de entrega.

Estes contadores cumprirán cos requisitos establecidos na regulación que afecta o control metrolóxico do Estado, conforme a normativa aplicable no seu ámbito específico.

Só para o caso de calefacción, cando o uso de contadores individuais non sexa tecnicamente viable, os titulares deberán instalar repartidores de custos de calefacción se iso resulta tecnicamente viable e economicamente rendible.

2. Nos casos en que a instalación de equipamentos de contabilización individualizada sexa tecnicamente viable e economicamente rendible, os usuarios finais das citadas instalacións térmicas deberán contar cos medios necesarios para o control do seu propio consumo, ben de control manual ou ben de control automático, tales como válvulas

termostáticas en cada radiador ou válvulas de zona asociadas a termóstato ambiente, entre outras.

3. Quedan excluídos do cumprimento das obrigacións anteriores os titulares das instalacións térmicas determinadas no anexo I, ben pola súa inviabilidade técnica ou, no caso de calefacción, pola súa localización en determinadas zonas climáticas.

4. Cando se subministre calefacción ou refrixeración a un edificio a partir dunha fonte central que abasteza varios edificios ou dunha rede urbana de calefacción ou refrixeración, o titular da rede da citada subministración instalará un contador no intercambiador de calor ou punto de entrega.

*Artigo 4. Determinación da viabilidade técnica e rendibilidade económica da instalación de equipamentos para a contabilización individualizada do consumo de calefacción.*

1. Para os efectos de determinar se unha instalación se encontra dentro das exclusións recollidas no anexo I, a empresa que realiza o mantemento da instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal e como recolle a IT3.4.4 do RITE, os seus titulares sobre a súa posible exclusión da obrigación de instalar equipamentos de contabilización individualizada, tanto por inviabilidade técnica como pola súa localización xeográfica.

2. Cando a instalación estea exceptuada, a empresa mantedora deberá emitir gratuitamente un certificado, seguindo o formato do anexo II, e os titulares da instalación deberano presentar ante o órgano competente da súa comunidade autónoma xunto coa declaración responsable do anexo V, de acordo co indicado no artigo 7. En caso contrario, os titulares da instalación centralizada de calefacción terán a obrigación de solicitar, polo menos, un orzamento estandarizado que permita cumprir cos requisitos deste real decreto.

O orzamento citado no parágrafo anterior solicitarase a algunha das empresas instaladoras habilitadas de acordo co RITE, e a súa emisión será gratuíta.

O dito orzamento axustarase necesariamente ao modelo do anexo III e deberá cumprir co seguinte contido:

a) Deberá incluír información sobre os custos reais da instalación dos sistemas de contabilización individual e obras anexas necesarios para cumprir coa obrigación establecida pola Directiva 2012/27/UE, así como o custo correspondente á lectura, xestión e liquidación dos consumos.

b) Deberá concluír, positiva ou negativamente, sobre a viabilidade técnica e rendibilidade económica da instalación dun sistema de contabilización individualizada dos referidos no punto primeiro do artigo 3, isto é, contadores individuais ou, cando así proceda para o caso de calefacción, repartidores de custos de calefacción.

c) No caso de resultar negativa a dita valoración da viabilidade técnica e rendibilidade económica, os titulares da instalación deberán presentar o orzamento do anexo III ante o órgano competente da súa comunidade autónoma xunto coa declaración responsable do anexo V, de acordo co indicado no artigo 7.

d) No caso de resultar positiva a dita valoración da viabilidade técnica e rendibilidade económica, o orzamento deberá incluír o período estimado de recuperación do investimento da instalación de sistemas de contabilización individualizada.

e) Non se poderán incluír cláusulas distintas ás previstas no modelo de orzamento contido no anexo III.

3. Considerarase que a instalación de sistemas de contabilización individualizada é economicamente rendible cando o período estimado de recuperación do investimento, calculado no orzamento referido no punto segundo deste artigo, sexa inferior ao número de anos de retorno do investimento fixado no número 2.4 do anexo III.

4. Se o resultado deste orzamento, nos termos referidos, acredita a viabilidade técnica e rendibilidade económica, o titular deberá instalar os sistemas de contabilización individualizada nun prazo máximo de quince meses contados desde as datas previstas na disposición transitoria única.

Para levar a cabo esta instalación, o titular poderá voluntariamente aceptar o citado orzamento, onde se recollen os investimentos necesarios para cumprir con este real decreto ou, alternativamente, aceptar outros orzamentos coas condicións de réxime de venda, pagamento a prazos ou alugamento ou actuacións complementarias aos requisitos mínimos establecidos neste real decreto que considere oportuno. Estes últimos orzamentos non terán que seguir o formato do anexo III. O instalador deberá informar expresamente o titular por escrito de que as actuacións contidas nos orzamentos distintos aos regulados no citado anexo III exceden, de ser o caso, os requisitos mínimos de cumprimento recollidos no presente real decreto.

5. No momento da finalización dos traballos da instalación dos equipamentos de contabilización, a empresa instaladora entregaralles aos titulares da instalación unha memoria técnica coa información relevante sobre os equipamentos instalados (identificación dos sistemas instalados, parámetros de axuste utilizados, etc.).

*Artigo 5. Determinación da viabilidade técnica e rendibilidade económica da instalación de equipamentos para a contabilización individualizada do consumo de refrixeración.*

1. Para os efectos de determinar se unha instalación se encontra dentro das exclusións recollidas no anexo I, a empresa que realiza o mantemento da instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal e como recolle a IT3.4.4 do RITE, os seus titulares sobre a súa posible exclusión da obriga de instalar equipamentos de contabilización individualizada por inviabilidade técnica.

Cando a instalación estea exceptuada, a empresa mantedora deberá emitir gratuitamente un certificado seguindo o formato do anexo II e os titulares da instalación deberano presentar ante o órgano competente da súa comunidade autónoma xunto coa declaración responsable do anexo V, de acordo co indicado no artigo 7. En caso contrario, os titulares da instalación centralizada de refrixeración deberán determinar a viabilidade técnica e rendibilidade económica de acordo co seguinte punto.

2. Os titulares da instalación centralizada de refrixeración deberanlle solicitar a unha empresa instaladora, habilitada de acordo co RITE, que realice unha análise da viabilidade técnica e da rendibilidade económica da instalación de sistemas de contabilización individualizada de acordo coa porcentaxe estimada de aforro enerxético anual que determinará o instalador e co número de anos de retorno do investimento establecido no número 2.4 do anexo III. A emisión desta análise da viabilidade técnica e rendibilidade económica será gratuíta.

Se, como resultado desta análise, a empresa instaladora determina a viabilidade técnica e a rendibilidade económica da instalación de sistemas de contabilización individualizada de refrixeración, os titulares deberán instalalos nun prazo máximo de quince meses contados desde as datas previstas na disposición transitoria única. En caso contrario, a empresa instaladora deberá emitir un certificado seguindo o formato do anexo II e os titulares da instalación centralizada presentarano ante a comunidade autónoma coa declaración responsable do anexo V, de acordo co indicado no artigo 7.

*Artigo 6. Obrigacións de lectura dos equipamentos de contabilización, información ao consumidor e repartición de custos.*

1. Os sistemas de contabilización de consumos instalados desde a entrada en vigor deste real decreto, xa sexa no tramo de acometida xa por medio de repartidores de custos de calefacción, deberán dispoñer dun servizo de lectura remota que permita a liquidación individual dos custos de climatización con base nos ditos consumos.

O instalador ou, de ser o caso, a empresa encargada do servizo de medición, repartición e contabilización deberá informar de forma previa á sinatura do contrato sobre se as tecnoloxías utilizadas para os servizos de lectura de consumo permiten a posibilidade dun cambio no provedor deste servizo sen necesidade de incorrer en gastos adicionais.

Os sistemas de contabilización xa instalados na data de entrada en vigor deste real decreto deberán permitir realizar lecturas remotas ou ser substituídos por outros sistemas que si o permitan, antes do 1 de xaneiro de 2027.

Mentres, a obrigación de contabilización de consumos poderase cumprir mediante un sistema de autolectura periódica por parte do usuario final, que comunicará a lectura do seu contador, excepto en caso de que se faga unha medición individual do consumo baseada en repartidores de custos de calefacción. Só se o usuario final non facilitou unha lectura de contador para un intervalo de facturación determinado, a facturación basearase nunha estimación do consumo ou nun cálculo a tanto global.

2. A información sobre a lectura dos equipamentos de medida e a liquidación individual proporcionarase gratuitamente ao usuario final polo menos unha vez cada dous meses durante o período de servizo da instalación, e incluírase como opción que esta información e liquidación se ofrezan en formato electrónico. En caso de dispoñer dun servizo de lectura remota, esta información e liquidación proporcionarase, polo menos, mensualmente. En todo caso, o usuario final deberá ter un acceso adecuado e gratuito aos datos do seu consumo.

Non obstante, a distribución dos custos ligados á información sobre a liquidación do consumo individual de calefacción e refrixeración realizarase sen fins lucrativos. Os custos derivados da atribución desa tarefa a un terceiro e que inclúen a medición, a repartición e a contabilización do consumo real individual nesas edificacións, poderanse repercutir aos usuarios finais, sempre que tales custos sexan razoables e accesibles conforme os estándares de mercado.

Así mesmo, a información referida no parágrafo anterior deberá estar dispoñible vía internet para o consumidor e ser actualizada na medida en que os sistemas de contabilización o permitan.

Adicionalmente, co fin de que os titulares das instalacións térmicas poidan regular o seu propio consumo de enerxía, a facturación levarase a cabo sobre a base do consumo real ou das lecturas do repartidor de custos de calefacción, como mínimo, unha vez ao ano.

3. Garantírase que coa liquidación individual se facilite gratuitamente información apropiada para que os consumidores reciban unha relación completa dos seus custos enerxéticos con, polo menos, o contido recollido no anexo IV.

4. Nos edificios en que se instalase un sistema de contabilización individualizada, os datos de consumo proporcionados por el servirán para determinar o custo variable por consumo que corresponde a cada unidade de consumo, o cal se completará cun custo fixo derivado do mantemento e da enerxía térmica irradiada por instalacións do edificio e destinada a quentar as zonas comúns do edificio.

A determinación do peso que deben ter os custos fixos e os variables nas liquidacións individuais débena establecer os titulares das instalacións, e deberíase situar o custo variable entre o 60 % e o 75 % do custo total, tomando en consideración o criterio técnico do mantedor da instalación térmica.

5. No caso de que algún dos titulares das instalacións de calefacción ou refrixeración non instalase un sistema de contabilización individual, seralle de aplicación, como mínimo, a maior ratio de consumo por metro cadrado de superficie das calculadas no proceso de elaboración das liquidacións individuais.

6. Para efectos de facilitar o labor de verificación, así como o tratamento estatístico dos datos rexistrados polos sistemas de contabilización de consumos individuais previstos neste real decreto, o órgano competente da comunidade autónoma poderá acceder vía remota a eles.

#### Artigo 7. *Documentación xustificativa.*

Cando, de acordo co artigo 4 ou, de ser o caso, co artigo 5, non sexa necesaria a instalación dos sistemas de contabilización individualizada por non resultar tecnicamente viable ou economicamente rendible, será preceptiva a presentación dunha declaración dos titulares, de acordo co contido mínimo establecido no modelo do anexo V, xunto co

correspondente anexo II ou III, ante o órgano competente da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta ou Melilla conforme o RITE, no prazo máximo de dous meses desde a data de sinatura do anexo II ou o anexo III, segundo corresponda.

Unicamente non será necesaria a presentación do modelo establecido no anexo V, nin o correspondente anexo II, cando a causa de exclusión sexa a localización do edificio nunha determinada zona climática das recollidas na alínea b) do anexo I.

De acordo co establecido no artigo 14.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, estarán obrigados a presentar a declaración responsable a través de medios electrónicos as persoas xurídicas, as comunidades de propietarios e os seus representantes.

#### Artigo 8. *Responsabilidade da súa aplicación.*

1. Quedan responsabilizados do cumprimento deste real decreto os titulares das instalacións térmicas nos edificios nos termos que establece o artigo 2.

2. As obrigacións derivadas do cumprimento deste real decreto serán verificadas polo órgano competente da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta ou Melilla, conforme o RITE, de acordo co punto seguinte.

3. O órgano da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta ou Melilla competente en materia do RITE establecerá e aplicará un sistema de verificación das obrigacións derivadas do presente real decreto, para o cal poderá realizar cantas inspeccións ou verificacións considere necesarias co fin de vixiar o seu cumprimento.

4. As verificacións realizaraas persoal do órgano competente da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta ou Melilla, sen prexuízo de que as actuacións materiais ou auxiliares á función verificadora, que non impliquen o exercicio de potestades públicas, poidan ser realizadas por outras entidades ou organismos a que a Administración competente encomende esta función.

#### Artigo 9. *Empresas habilitadas.*

A instalación dos elementos obrigados por este real decreto deberana realizar empresas instaladoras definidas e habilitadas de conformidade co disposto no artigo 35 e seguintes do capítulo VIII do RITE.

#### Artigo 10. *Réxime sancionador.*

No caso de incumprimento dos preceptos contidos neste real decreto será de aplicación o réxime sancionador previsto nos artigos 77, 78, 80 e do 82 ao 86 da Lei 18/2014, do 15 de outubro, de aprobación de medidas urxentes para o crecemento, a competitividade e a eficiencia, e demais normas que sexan de aplicación.

#### Disposición transitoria única. *Prazos.*

As datas límite para que os titulares cumpran coa obrigación de obter un orzamento seguindo o modelo establecido no anexo III serán as seguintes, en función do uso, número de vivendas do edificio e da zona climática en que se sitúe o edificio, das definidas no documento básico de aforro de enerxía da parte II do Código técnico da edificación, aprobado polo Real decreto 314/2006, do 17 de marzo:

- a) 1 de febreiro de 2021 para edificios de uso diferente ao de vivenda e, na zona climática E, para edificios de 20 ou máis vivendas.
- b) 1 de xullo de 2021 na zona climática E, para edificios de menos de 20 vivendas, e na zona climática D, para edificios de 20 ou máis vivendas.
- c) 1 de decembro de 2021 na zona climática D, para edificios de menos de 20 vivendas, e na zona climática C, para edificios de 20 ou máis vivendas.
- d) 1 de febreiro de 2022 na zona climática C, para edificios de menos de 20 vivendas.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Este real decreto ten carácter básico e dítase ao abeiro da competencia que as regras 13.<sup>a</sup> e 25.<sup>a</sup> do artigo 149.1 da Constitución española lle atribúen ao Estado en materia de bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica e bases do réxime mineiro e enerxético.

Disposición derradeira segunda. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante este real decreto complétase a incorporación ao dereito español da regulación prevista no artigo 9.3, 10 e 11 da Directiva 2012/27/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 25 de outubro de 2012, relativa á eficiencia enerxética, pola que se modifican as directivas 2009/125/CE e 2010/30/UE e pola que se derrogan as directivas 2004/8/CE e 2006/32/CE; así mesmo, trasponse parcialmente ao dereito español a Directiva (UE) 2018/2002 do Parlamento Europeo e do Consello, do 11 de decembro, pola que se modifica a Directiva 2012/27/UE relativa á eficiencia enerxética, no que se refire á contabilización individualizada de consumos enerxéticos de calefacción e refrixeración, en concreto o punto 2 do artigo 9 bis, o artigo 9 ter, o artigo 9 quáter, o artigo 10 bis (salvo o punto 3), o 11 bis (salvo o punto 3) e o anexo VII bis.

Disposición derradeira terceira. *Habilitación normativa e modificacións do contido dos anexos.*

1. Habílase o titular do Ministerio para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico para que, no ámbito das súas competencias, dite as disposicións regulamentarias necesarias para o desenvolvemento e a aplicación deste real decreto.

2. Así mesmo, habílase o titular do Ministerio para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico para modificar, por medio de orde ministerial, os anexos deste real decreto.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 4 de agosto de 2020.

FELIPE R.

A vicepresidenta cuarta do Goberno e ministra para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico  
TERESA RIBERA RODRÍGUEZ



## ANEXO I

### **Instalacións térmicas excluídas da obrigaón de instalar sistemas de contabilización individualizada**

a) Por inviabilidade técnica, tanto pola instalación como pola imposibilidade de regulación.

i. Quedan exceptuados da obrigaón de instalar contadores de enerxía individualizada os sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), sempre que dean servizo a máis dun usuario nun mesmo anel.

ii. Quedan exceptuados da obrigaón de instalar repartidores de custos de calefacción de forma individualizada os seguintes sistemas:

A. Sistema de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), se é unha instalación en columnas (máis dun usuario por columna).

B. Ventilconvectores.

C. Aerotermos.

iii. Queda igualmente exceptuado calquera sistema que non permita individualizar tanto o consumo como a xestión do sistema usuario a usuario.

b) Por falta de rendibilidade económica, quedan exceptuadas de instalar sistemas de contabilización individualizada as instalacións térmicas de calefacción situadas nas zonas climáticas  $\alpha$ , A e B, das definidas no Documento básico de aforro de enerxía da parte II do Código técnico da edificación, aprobado polo Real decreto 314/2006, do 17 de marzo.

## ANEXO II

### Certificado de exclusión da obrigación de instalar sistemas de contabilización individualizada

*Identificación do mantedor do sistema de climatización centralizada/instalador*

D./D.<sup>a</sup>.....  
....., maior de idade, con DNI/NIF, pasaporte ou documento  
equivalente en caso de estranxeiros, número ....., en nome e  
representación da empresa .....  
con n.º rexistro de habilitación como instalador/mantedor RITE .....  
NIF número....., domiciliada en .....  
n.º:....., localidade: ....., C.P.: ....., provincia.....  
teléfono ....., fax ....., correo electrónico .....

### CERTIFICA

Que a instalación térmica do edificio situado en .....  
....., n.º....., localidade: .....,C.P.: .....,  
provincia....., está excluída da obrigación de instalar sistemas de  
contabilización individualizada de acordo co anexo I do Real decreto 736/2020, do 4 de  
agosto, polo que se regula a contabilización de consumos individuais en instalacións  
térmicas de edificios por:

#### NO CASO DE INSTALACIÓNS DE CALEFACCIÓN:

a) Inviabilidade técnica

Sistema utilizado:

b) Localización en zona climática do CTE

Zona climática:

#### NO CASO DE INSTALACIÓNS DE REFRIXERACIÓN:

a) Inviabilidade técnica

Sistema utilizado:

b) Falta de rendibilidade económica

Motivación:

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

Asinado polo representante da empresa mantedora/instaladora.

## ANEXO III

## Modelo do orzamento

*Identificación do instalador que elabora o orzamento*

D./D.<sup>a</sup>.....  
 ....., maior de idade, con DNI/NIF, pasaporte ou documento  
 equivalente en caso de estranxeiros, número ....., en nome e  
 representación da empresa .....  
 ..... con n.º rexistro de habilitación como instalador RITE .....  
 NIF número....., domiciliada en .....  
 n.º:....., localidade: ....., C.P.: ....., provincia.....  
 teléfono: ....., fax: ....., correo electrónico: .....

*Identificación da empresa encargada da lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción (cando sexa distinta do instalador)*

D./D.<sup>a</sup>.....  
 ....., maior de idade, con DNI/NIF, pasaporte ou documento  
 equivalente en caso de estranxeiros, número ....., en nome e  
 representación da empresa .....  
 ....., con NIF número....., domiciliada en .....  
 ....., n.º:....., localidade: ....., C.P.: .....  
 provincia:....., teléfono: ....., fax: .....  
 correo electrónico: .....

*Identificación do edificio obxecto do orzamento*

Enderezo do edificio en: ....., n.º:.....,  
 localidade: ....., C.P.: ....., provincia.....

## 1. ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA.

A instalación proposta neste orzamento é viable tecnicamente?: Si / Non.

Motivación en caso de non ser viable tecnicamente:

..... de ..... de 20.....

Asinado polo instalador que elabora o orzamento.

Cúbrase só no caso de que se considere tecnicamente viable.

## 2. ANÁLISE DA RENDIBILIDADE ECONÓMICA.

2.1 Investimento necesario (cúbranse aquelas partidas que procedan).

Descrición	Cantidade (Uds)	Prezo unitario (€/ud)	Importe (€)
CONTADOR/REPARTIDOR DE CUSTOS. Subministración e montaxe de contadores/repartidores dixitais, marca e modelo...			
EQUILIBRADO HIDRÁULICO. Estudo de equilibrado hidráulico.			

Descrición	Cantidade (Uds)	Prezo unitario (€/ud)	Importe (€)
VARIADOR DE FRECUENCIA PARA ACTUAR SOBRE A BOMBA DE CALEFACCIÓN OU NOVA BOMBA CON POSIBILIDADE DE VARIADOR. Subministración e montaxe de variador de frecuencia para actuar sobre a bomba de calefacción, que permita adaptarse á demanda real de calefacción dos usuarios, das seguintes características técnicas (para describir polo ofertante): (Eventualmente pódese valorar a substitución da bomba actual por outra bomba con variación de frecuencia incorporada.)			
CONXUNTO DE VÁLVULAS DE PRESIÓN DIFERENCIAL. Subministración e montaxe dun conxunto de válvulas para a estabilización da presión diferencial, composto por: – Válvula de presión diferencial axustable, marca e modelo... – Válvula de baleiramento, marca e modelo...			
INSTALACIÓN DE BY-PASS EN CIRCUÍTOS. Subministración e instalación de válvula de descarga proporcional para control de <i>by-pass</i> , marca e modelo...			
OBRA CIVIL necesaria...			
OUTROS conceptos non incluídos nas anteriores partidas, necesarios para o cumprimento das obrigacións recollidas neste real decreto. (para describir pola empresa ofertante.)			
TOTAL INVESTIMENTO.			

## 2.2 Custo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción.

Descrición	Custo de cada lectura, xestión e liquidación (€)	N.º de liquidacións anuais	Importe (€)
Custo por usuario.			
Custo total do edificio.			

## 2.3 Cálculo da rendibilidade económica.

Para determinar a rendibilidade económica da instalación de equipamentos de contabilización individualizada utilizarase a seguinte fórmula, que calcula o número de anos de retorno do investimento que supón a instalación dos citados equipamentos.

$$\text{N.º de anos de retorno do investimento} = \frac{\text{Investimento}}{\text{Aforro neto anual}}$$

Onde:

- Investimento: investimento total segundo este orzamento.
- Aforro neto anual: (media do custo enerxético \* porcentaxe de aforro) -custo anual de lectura, xestión de datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción.

E:

- Custo anual de lectura, xestión e liquidación: custo de lectura, xestión e liquidación anual segundo este orzamento.

- Custo enerxético medio: valor medio dos tres últimos anos da factura enerxética de calefacción.
- Porcentaxe de aforro: porcentaxe estimada de aforro enerxético anual que determinará o instalador que elabora o orzamento.

Número de anos de retorno do investimento:

#### 2.4 Determinación da rendibilidade económica.

Se o número de anos de retorno do investimento é menor ou igual a catro anos, deberanse instalar os sistemas de contabilización individualizada.

De acordo co anterior, a instalación proposta neste orzamento é rendible economicamente?: Si / Non.

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

Asinado polo instalador e, de ser o caso, polo representante da empresa encargada do servizo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción que elaboran o orzamento.

### 3. PAGAMENTO DO INVESTIMENTO E CLÁUSULAS FINAIS (se a instalación orzada neste documento é rendible economicamente).

A empresa instaladora comprométese a executar as instalacións e obras previstas no número 2.1 do presente orzamento nun prazo de..... meses contados desde a aceptación deste orzamento (o prazo previsto deberá garantir que a instalación dos sistemas se realiza antes do vencemento do prazo previsto no artigo 4.4 do Real decreto 736/2020).

A empresa instaladora ou, de ser o caso, a empresa encargada do servizo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción, previsto no número 2.2, comprométese a prestar o servizo durante..... anos contados desde a aceptación deste orzamento.

Este orzamento é válido durante un período de 30 días no cal o solicitante poderá manifestar a súa aceptación. Unha vez aceptado dentro do prazo, terá a consideración de contrato entre as partes e será vinculante ata a finalización da obra.

De non se aceptar no prazo previsto, quedará sen efecto.

Este orzamento terá carácter limitativo respecto da súa contía tanto para a empresa instaladora como, de ser o caso, para a empresa encargada do servizo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción; non se lles poderá exixir aos titulares un prezo superior a este.

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

Asinado polo representante legal da empresa instaladora e, de ser o caso, polo representante legal da empresa encargada do servizo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción.

Coa aceptación deste orzamento o/os titular/es da instalación térmica do edificio comprométese a pagar:

A cantidade de..... € + IVE pola execución das instalacións e obras previstas no número 2.1 deste orzamento.

A cantidade de..... € + IVE anuais polo servizo de lectura, xestión dos datos de consumo e liquidación individual dos custos de calefacción, previsto no número 2.2, durante YY anos.

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

(Asinado polo representante da comunidade de propietarios ou titular do edificio)

## ANEXO IV

### Información mínima sobre a liquidación do consumo

Os consumidores deben dispoñer nas súas liquidacións de consumo da seguinte información de maneira clara e comprensible:

- a) Prezos reais actuais e consumo real da enerxía ou custo total de calefacción e lecturas dos repartidores de custos de calefacción.
- b) Información sobre o mix de combustible utilizado e as emisións anuais correspondentes de gases de efecto invernadoiro, incluídos os usuarios finais abastecidos por calefacción ou refrixeración urbana de máis de 20 MW. Así mesmo, unha descrición dos diferentes impostos, gravames e tarifas aplicadas.
- c) Comparacións do consumo de enerxía actual do usuario final co seu consumo do mesmo período do ano anterior, preferentemente en forma gráfica, con corrección climática para calefacción e refrixeración.
- d) Información de contacto das organizacións de clientes finais, das axencias de enerxía ou organismos similares, incluídos os seus enderezos da internet, onde se pode obter información sobre as medidas dispoñibles de mellora da eficiencia enerxética, os perfís comparativos do usuario final e as especificacións técnicas obxectivas dos equipamentos que utilizan enerxía.
- e) Información relativa a procedementos de reclamación pertinentes, servizos de defensa dos consumidores e mecanismos alternativos de resolución de litixios.
- f) Comparación co consumo medio do usuario final normal ou de referencia da mesma categoría de usuarios. No caso das facturas electrónicas, a dita comparación pode proporcionarse de maneira alternativa en liña e indicarse claramente nas facturas.

En caso das liquidacións non baseadas en lecturas reais, estas deberán conter unha explicación clara sobre como foi calculada a dita liquidación, que inclúa, polo menos, a información referida nas alíneas d) e e).

## ANEXO V

### Modelo de declaración responsable

*Modelo de declaración que se formula para os efectos do establecido no artigo 7 do Real decreto 736/2020*

D./D.<sup>a</sup> .....,  
....., de nacionalidade: ....., con DNI/NIF,  
pasaporte ou documento equivalente en caso de estranxeiros núm  
ero:....., con domicilio para efectos de comunicacións en  
....., n.º:....., esc: ....., andar: .....,  
localidade: ....., C.P.: ....., provincia:  
....., teléfono: ....., fax:....., correo  
electrónico:....., no seu propio nome e en  
representación de .....  
....., con NIF número ....., domiciliada en .....  
....., n.º:....., localidade: ....., C.P.: ....., provincia:  
....., teléfono: ....., fax: ....., correo  
electrónico: ....., cuxa representación se exerce en virtude de  
..... (xúntese o certificado xustificativo de aprobación en  
xunta de comunidade de propietarios, tanto de nomeamento do presidente ou  
representante legal asinante desta declaración responsable, como da sinatura e  
presentación desta declaración xunto coa documentación adxunta requirida, ante os  
órganos competentes da comunidade autónoma. Se o titular do edificio é unha persoa  
física ou xurídica ou outro tipo de titular, deberá, ademais, xustificar documentalmente a  
titularidade do edificio).

### DECLARA

1. Que os datos empregados pola comunidade de propietarios/outra titular do edificio ..... para a realización da avaliación inicial e facilitados á empresa instaladora/mantedora para a realización do orzamento son veraces.

2. Que, sobre a base dos datos referidos no punto anterior, a comunidade de propietarios / outra titular do edificio ..... declara ter cumprido coa obrigaçión establecida no artigo 4/artigo 5 do Real decreto 736/2020, do 4 de agosto, e como resultado dela queda eximido da obrigaçión de instalación de sistemas de contabilización individual.

Como proba diso, xúntase certificado do anexo II, de ser o caso, o orzamento do anexo III.

..... de ..... de 20.....

(Sinatura do representante da comunidade de propietarios ou titular do edificio)