

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

9272 *Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.*

La Estrategia de la Unión de la Energía de la Comisión Europea define la eficiencia energética como un principio vertebrador que implica a todas las actuaciones en materia de política energética, a la vez que analiza la eficiencia energética como una de las medidas más rentables y de mayor impacto para ahorrar costes, reducir importaciones, mejorar la competitividad y contribuir a la sostenibilidad medioambiental. Se convierte, de este modo, en un pilar central de la política energética europea y española.

Es por ello que, a través de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, se creó un marco común para fomentar la eficiencia energética dentro de la Unión a la vez que se establecieron acciones concretas para alcanzar el considerable potencial de ahorro de energía.

La Directiva 2012/27/UE ha sido transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico a través de diversas normas, entre otras, la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, por la que crea el sistema de obligaciones de eficiencia energética y el Fondo Nacional de Eficiencia Energética y el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se establece el marco normativo en lo relativo a las auditorías energéticas, la acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y la promoción de la eficiencia del suministro de energía.

El artículo 9 de la citada Directiva se refiere a los contadores. En concreto, el artículo 9.3 hacen referencia a la contabilización individualizada de los costes de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria.

La Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, en el contexto de la Unión de la Energía y de la Estrategia de la Unión Europea relativa a la calefacción y refrigeración, mantiene los elementos principales de la anterior Directiva a este respecto, reforzando los derechos mínimos de los consumidores a obtener información precisa, fiable, clara y puntual sobre su consumo de energía, e incorporando y aclarando determinados aspectos relacionados con la facturación.

Asimismo, la Directiva 2012/27/UE en su exposición de motivos recoge que la utilización de contadores individuales o de sistemas de imputación de costes de calefacción para la medición del consumo individual en edificios de pisos con suministro de calefacción urbana o calefacción central común resulta beneficiosa cuando los usuarios finales cuentan con medios de control de su propio consumo individual.

Debe señalarse que parte de las obligaciones recogidas en el artículo 9.3 de la citada Directiva 2012/27/UE ya estaban previstas en nuestro ordenamiento jurídico.

Así, la obligación de instalar contadores de agua caliente sanitaria (ACS) en todos los edificios se incluyó en el Real Decreto 1618/1980, de 4 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, con el fin de racionalizar su consumo energético y en la Orden de la Presidencia del Gobierno, de 16 de julio de 1981, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas IT.IC. y en concreto la IT.IC. 26.2 dedicada a las instalaciones existentes.

Por otra parte, la Orden de Presidencia del Gobierno, de 28 de junio de 1984, por la que se modificaron determinadas Instrucciones Técnicas e Instrucciones Complementarias,

recomendaba para edificios nuevos la instalación en cada vivienda de un contador de energía térmica en instalaciones de calefacción y climatización requiriendo, en todo caso, que se dejara prevista su posible colocación.

Posteriormente, el Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprobó el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), obligaba a los nuevos edificios a disponer de un sistema que permitiera el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (energía térmica en instalaciones de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria) entre los diferentes consumidores, tal y como establecía su Instrucción Técnica 1.2.4.4. Esta obligación sigue estando recogida en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, derogando la regulación anterior.

Mediante el presente real decreto se pretende completar la transposición de la Directiva 2012/27/UE, así como la transposición parcial de la Directiva (UE) 2018/2002, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, estableciendo la obligación de los usuarios finales de calefacción y refrigeración de instalar contadores individuales, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, de manera que se permita a dicho usuario final conocer y optimizar su consumo real de energía.

Para ello, en este real decreto se fija para los titulares de instalaciones térmicas centralizadas existentes en los edificios nuevos y existentes, la obligación de instalar contadores individuales que midan el consumo de energía térmica de cada consumidor, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable. Excepcionalmente, para el caso de calefacción, y siempre que no sea técnicamente viable el uso de contadores individuales, se impone la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción, siempre que esta opción sea económicamente rentable.

Quedando excluidos del cumplimiento de las obligaciones anteriores los titulares de las instalaciones térmicas determinadas en el anexo I del presente real decreto, bien por su inviabilidad técnica o, en el caso de calefacción, por su ubicación en determinadas zonas climáticas.

Si la instalación térmica no resultara excluida, el titular tendrá la obligación de solicitar a alguna de las empresas instaladoras, habilitadas de conformidad con el RITE, un presupuesto en el que se determine, entre otras cuestiones, la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación concreta.

Solo si en el presupuesto se concluye que la instalación de equipos de contabilización individualizada propuestos es técnicamente viable y económicamente rentable, el titular deberá proceder a su instalación.

Adicionalmente, de acuerdo con los artículos 10 bis y 11 bis de la citada Directiva, se establecen obligaciones en relación con la lectura de los equipos de contabilización, que deberán disponer de servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos, al menos una vez cada dos meses.

Este real decreto se adecua a los principios de buena regulación conforme a los cuales deben actuar las Administraciones Públicas en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, como son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Durante su proceso de elaboración, el proyecto fue sometido a consulta pública de conformidad con el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en el portal web del entonces Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

En virtud de lo establecido artículo 26.9 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, se ha recabado informe de la Oficina de Calidad y Coordinación Normativa del entonces Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales.

En su virtud, a propuesta de la Vicepresidenta Cuarta del Gobierno y Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 4 de agosto de 2020,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente real decreto tiene por objeto establecer los requisitos y obligaciones relacionadas con la contabilización de los consumos individuales de calefacción y refrigeración que deben cumplir las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios nuevos y existentes, la determinación del coste variable que corresponde a cada unidad de consumo completado con un coste fijo derivado del mantenimiento de las instalaciones del edificio y de la energía térmica irradiada destinada a calentar las zonas comunes del edificio, determinar los procedimientos que permitan comprobar su cumplimiento, así como las obligaciones relativas a la información sobre el consumo individual y el coste de acceso a la información sobre medición y liquidación de consumos, tal y como se establece en la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, así como la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Será de aplicación a los titulares de las instalaciones térmicas que suministren calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una instalación centralizada que abastezca a varios consumidores y a los titulares que reciben dicho suministro desde una red de calefacción o refrigeración urbana, definidas en el apéndice 1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, cuando dichas instalaciones térmicas no dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores tal y como establece la Instrucción Técnica 1.2.4.4 del citado Reglamento.

2. También, será de aplicación, en lo relativo a las obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, información al consumidor y reparto de costes, recogidas en el artículo 6, a aquellos usuarios finales, cuyas instalaciones térmicas dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores.

3. Asimismo, será de aplicación, en lo relativo al suministro de calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración, al titular de la red del citado suministro.

Artículo 3. *Obligación de instalación de equipos de contabilización individualizada.*

1. Los titulares de las instalaciones térmicas existentes en los edificios a las que se refiere el artículo 2, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, deberán instalar contadores individuales que midan el consumo de energía térmica en las instalaciones de calefacción y refrigeración de cada consumidor en el intercambiador térmico o punto de entrega.

Estos contadores cumplirán con los requisitos establecidos en la regulación que afecta al Control metrológico del Estado, conforme a la normativa aplicable en su ámbito específico.

Solo para el caso de calefacción, cuando el uso de contadores individuales no sea técnicamente viable, los titulares deberán instalar repartidores de costes de calefacción si ello resulta técnicamente viable y económicamente rentable.

2. En los casos en los que la instalación de equipos de contabilización individualizada sea técnicamente viable y económicamente rentable, los usuarios finales de las citadas instalaciones térmicas deberán contar con los medios necesarios para el control de su propio consumo; bien de control manual o bien de control automático, tales como válvulas termostáticas en cada radiador, o válvulas de zona asociadas a termostato ambiente, entre otras.

3. Quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones anteriores los titulares de las instalaciones térmicas determinadas en el anexo I, bien por su inviabilidad técnica o, en el caso de calefacción, por su ubicación en determinadas zonas climáticas.

4. Cuando se suministre calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración, el titular de la red del citado suministro instalará un contador en el intercambiador de calor o punto de entrega.

Artículo 4. Determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de equipos para la contabilización individualizada del consumo de calefacción.

1. A los efectos de determinar si una instalación se encuentra dentro de las exclusiones recogidas en el anexo I, la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal y como recoge la IT3.4.4 del RITE, a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada, tanto por inviabilidad técnica, como por su ubicación geográfica.

2. Cuando la instalación esté exceptuada, la empresa mantenedora deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7. En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de calefacción tendrán la obligación de solicitar, al menos, un presupuesto estandarizado que permita cumplir con los requisitos de este real decreto.

El presupuesto citado en el párrafo anterior se solicitará a alguna de las empresas instaladoras habilitadas de acuerdo con el RITE, y su emisión será gratuita.

Dicho presupuesto se ajustará necesariamente al modelo del anexo III y deberá cumplir con el siguiente contenido:

a) Deberá incluir información sobre los costes reales de la instalación de los sistemas de contabilización individual y obras anejas necesarios para cumplir con la obligación establecida por la Directiva 2012/27/UE, así como el coste correspondiente a la lectura, gestión y liquidación de los consumos.

b) Deberá concluir, positiva o negativamente, sobre la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de un sistema de contabilización individualizada de los referidos en el apartado primero del artículo 3, esto es, contadores individuales o, cuando así proceda para el caso de calefacción, repartidores de costes de calefacción.

c) En el caso de resultar negativa dicha valoración de la viabilidad técnica y rentabilidad económica, los titulares de la instalación deberán presentar el presupuesto del anexo III ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.

d) En el caso de resultar positiva dicha valoración de la viabilidad técnica y rentabilidad económica, el presupuesto deberá incluir el periodo estimado de recuperación de la inversión de la instalación de sistemas de contabilización individualizada.

e) No podrán incluirse cláusulas distintas a las previstas en el modelo de presupuesto contenido en el anexo III.

3. Se considerará que la instalación de sistemas de contabilización individualizada es económicamente rentable, cuando el periodo estimado de recuperación de la inversión, calculado en el presupuesto referido en el apartado segundo del presente artículo, sea inferior al número de años de retorno de la inversión fijado en el apartado 2.4 del anexo III.

4. Si el resultado de este presupuesto, en los términos referidos, acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un plazo máximo de quince meses a contar desde las fechas previstas en la disposición transitoria única.

Para llevar a cabo esta instalación, el titular podrá voluntariamente aceptar el citado presupuesto, donde se recogen las inversiones necesarias para cumplir con el presente real decreto, o alternativamente aceptar otros presupuestos con las condiciones de régimen de venta, pago a plazos o alquiler o actuaciones complementarias a los requisitos mínimos establecidos en este real decreto que estime oportuno. Estos últimos presupuestos, no tendrán que seguir el formato del anexo III. El instalador deberá informar expresamente al titular por escrito de que las actuaciones contenidas en los presupuestos distintos a los regulados en el citado anexo III exceden, en su caso, de los requisitos mínimos de cumplimiento recogidos en el presente real decreto.

5. A la finalización de los trabajos de la instalación de los equipos de contabilización, la empresa instaladora, entregará a los titulares de la instalación una memoria técnica con la información relevante sobre los equipos instalados (identificación de los sistemas instalados, parámetros de ajuste utilizados, etc.).

Artículo 5. Determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de equipos para la contabilización individualizada del consumo de refrigeración.

1. A los efectos de determinar si una instalación se encuentra dentro de las exclusiones recogidas en el anexo I, la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, tal y como recoge la IT3.4.4 del RITE, a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada por inviabilidad técnica.

Cuando la instalación esté exceptuada, la empresa mantenedora deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7. En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de refrigeración deberán proceder a la determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica de acuerdo con el siguiente apartado.

2. Los titulares de la instalación centralizada de refrigeración deberán solicitar a una empresa instaladora, habilitada de acuerdo con el RITE, la realización de un análisis de la viabilidad técnica y la rentabilidad económica de la instalación de sistemas de contabilización individualizada de acuerdo con el porcentaje estimado de ahorro energético anual a determinar por el instalador y con el número de años de retorno de la inversión establecido en el apartado 2.4 del anexo III. La emisión de este análisis de la viabilidad técnica y rentabilidad económica será gratuita.

Si como resultado de este análisis, la empresa instaladora determina la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de sistemas de contabilización individualizada de refrigeración, los titulares deberán proceder a su instalación en un plazo máximo de quince meses a contar desde las fechas previstas en la disposición transitoria única. En caso contrario la empresa instaladora deberá emitir un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación centralizada lo presentarán ante la Comunidad Autónoma con la declaración responsable del anexo V, de acuerdo con lo indicado en el artículo 7.

Artículo 6. Obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, información al consumidor y reparto de costes.

1. Los sistemas de contabilización de consumos instalados desde la entrada en vigor del presente real decreto, ya sea en el tramo de acometida o por medio de repartidores de costes de calefacción, deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos.

El instalador, o en su caso la empresa encargada del servicio de medición, reparto y contabilización, deberá informar de forma previa a la firma del contrato, si las tecnologías

utilizadas para los servicios de lectura de consumo permiten la posibilidad de un cambio en el proveedor de este servicio sin necesidad de incurrir en gastos adicionales.

Los sistemas de contabilización ya instalados en la fecha de entrada en vigor del presente real decreto, deberán permitir realizar lecturas remotas o ser sustituidos por otros sistemas que sí lo permitan, antes del 1 de enero de 2027.

Entretanto, la obligación de contabilización de consumos podrá cumplirse mediante un sistema de autolectura periódica por parte del usuario final que comunicará la lectura de su contador, excepto en caso de que se haga una medición individual del consumo basada en repartidores de costes de calefacción. Solo si el usuario final no ha facilitado una lectura de contador para un intervalo de facturación determinado, la facturación se basará en una estimación del consumo o en un cálculo a tanto alzado.

2. La información sobre la lectura de los equipos de medida y la liquidación individual se proporcionará gratuitamente al usuario final al menos una vez cada dos meses durante el periodo de servicio de la instalación, incluyendo como opción que esta información y liquidación se ofrezcan en formato electrónico. En caso de disponer de un servicio de lectura remota, esta información y liquidación se proporcionará, al menos, mensualmente. En todo caso, el usuario final deberá tener un acceso adecuado y gratuito los datos de su consumo.

No obstante, la distribución de los costes ligados a la información sobre la liquidación del consumo individual de calefacción y refrigeración, se realizará sin fines lucrativos. Los costes derivados de la atribución de esa tarea a un tercero y que incluyen la medición, el reparto y la contabilización del consumo real individual en esos edificios, podrán repercutirse a los usuarios finales, siempre que tales costes sean razonables y asequibles conforme a los estándares de mercado.

Asimismo, la información referida en el párrafo anterior deberá estar disponible vía internet para el consumidor y ser actualizada en la medida en que los sistemas de contabilización lo permitan.

Adicionalmente, a fin de que los titulares de las instalaciones térmicas puedan regular su propio consumo de energía, la facturación se llevará a cabo sobre la base del consumo real o de las lecturas del repartidor de costes de calefacción, como mínimo, una vez al año.

3. Se garantizará que con la liquidación individual se facilite gratuitamente información apropiada para que los consumidores reciban una relación completa de sus costes energéticos, con al menos el contenido recogido en el anexo IV.

4. En los edificios en los que se haya instalado un sistema de contabilización individualizada, los datos de consumo proporcionados por el mismo servirán para determinar el coste variable por consumo que corresponde a cada unidad de consumo, el cual se completará con un coste fijo derivado del mantenimiento y de la energía térmica irradiada por instalaciones del edificio y destinada a calentar las zonas comunes del edificio.

La determinación del peso que deben tener los costes fijos y los variables en las liquidaciones individuales debe establecerse por los titulares de las instalaciones, debería situarse el coste variable entre el 60 % y el 75 % del coste total, tomando en consideración el criterio técnico del mantenedor de la instalación térmica.

5. En el caso de que alguno de los titulares de las instalaciones de calefacción o refrigeración no hubiera instalado un sistema de contabilización individual, le será de aplicación, como mínimo, la mayor ratio de consumo por metro cuadrado de superficie, de las calculadas en el proceso de elaboración de las liquidaciones individuales.

6. A efectos de facilitar la labor de verificación, así como el tratamiento estadístico de los datos registrados por los sistemas de contabilización de consumos individuales previstos en este real decreto, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá acceder vía remota a los mismos.

Artículo 7. Documentación justificativa.

Cuando, de acuerdo con el artículo 4 o, en su caso, el artículo 5, no sea necesaria la instalación de los sistemas de contabilización individualizada por no resultar técnicamente viable o económicamente rentable, será preceptiva la presentación de una declaración de los titulares, de acuerdo con el contenido mínimo establecido en el modelo del anexo V,

junto con el correspondiente anexo II o III, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla conforme al RITE, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma del anexo II o el anexo III, según corresponda.

Únicamente no será necesaria la presentación del modelo establecido en el anexo V, ni el correspondiente anexo II, cuando la causa de exclusión sea la ubicación del edificio en una determinada zona climática, de las recogidas en el apartado b) del anexo I.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, estarán obligados a presentar la declaración responsable a través de medios electrónicos las personas jurídicas, las comunidades de propietarios y sus representantes.

Artículo 8. *Responsabilidad de su aplicación.*

1. Quedan responsabilizados del cumplimiento de este real decreto los titulares de las instalaciones térmicas en los edificios en los términos que establece el artículo 2.

2. Las obligaciones derivadas del cumplimiento de este real decreto serán verificadas por el órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla conforme al RITE de acuerdo con el punto siguiente.

3. El órgano de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla competente en materia del RITE establecerá y aplicará un sistema de verificación de las obligaciones derivadas del presente real decreto, para lo cual podrá realizar cuantas inspecciones o verificaciones considere necesarias con el fin de vigilar el cumplimiento del mismo.

4. Las verificaciones se realizarán por personal del órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla, sin perjuicio de que las actuaciones materiales o auxiliares a la función verificadora, que no impliquen el ejercicio de potestades públicas, puedan ser realizadas por otras entidades u organismos a los que la administración competente encomiende esta función.

Artículo 9. *Empresas habilitadas.*

La instalación de los elementos obligados por este real decreto se deberá realizar por empresas instaladoras definidas y habilitadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y siguientes del capítulo VIII del RITE.

Artículo 10. *Régimen sancionador.*

En el caso de incumplimiento de los preceptos contenidos en este real decreto será de aplicación el régimen sancionador previsto en los artículos 77, 78, 80 y del 82 al 86 de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia y demás normas que sean de aplicación.

Disposición transitoria única. **Plazos.**

Las fechas límite para que los titulares cumplan con la obligación de obtener un presupuesto siguiendo el modelo establecido en el anexo III serán las siguientes, en función del uso, número de viviendas del edificio y de la zona climática en la que se sitúe el edificio, de las definidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía de la Parte II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo:

- 1 de **febrero** de **2021** para edificios de uso diferente al de vivienda y, en la zona climática **E**, para edificios de 20 o más viviendas.
- 1 de **julio** de **2021** en la zona climática **E**, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática **D**, para edificios de 20 o más viviendas.
- 1 de **diciembre** de **2021** en la zona climática **D**, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática **C**, para edificios de 20 o más viviendas.
- 1 de **febrero** de **2022** en la zona climática **C**, para edificios de menos de 20 viviendas.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas 13.^a y 25.^a del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y bases del régimen minero y energético.

Disposición final segunda. *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante el presente real decreto se completa la incorporación al derecho español de la regulación prevista en el artículo 9.3, 10 y 11 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE; Asimismo, se transpone parcialmente al Derecho español la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, en lo que se refiere a la contabilización individualizada de consumos energéticos de calefacción y refrigeración, en concreto el punto 2 del artículo 9 bis, el artículo 9 ter, el artículo 9 quáter, artículo 10 bis (salvo el punto 3), 11 bis (salvo el punto 3) y el anexo VII bis.

Disposición final tercera. *Habilitación normativa y modificaciones del contenido de los anexos.*

1. Se habilita al titular del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de este real decreto.

2. Asimismo, se habilita al titular del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para modificar, por medio de orden ministerial, los anexos del presente real decreto.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 4 de agosto de 2020.

FELIPE R.

La Vicepresidenta Cuarta del Gobierno
y Ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico,
TERESA RIBERA RODRÍGUEZ

ANEXO I

Instalaciones térmicas excluidas de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada

- a) Por inviabilidad técnica, tanto por la instalación como por la imposibilidad de regulación.
 - i. Quedan exceptuados de la obligación de instalar contadores de energía individualizada los sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), siempre que den servicio a más de un usuario en un mismo anillo.
 - ii. Quedan exceptuados de la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción de forma individualizada los siguientes sistemas:
 - A. Sistema de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), si es una instalación en columnas (más de un usuario por columna).
 - B. Ventilconvectores.
 - C. Aerotermos.
 - iii. Queda igualmente exceptuado cualquier sistema que no permita individualizar tanto consumo, como la gestión del sistema usuario a usuario.
- b) Por falta de rentabilidad económica, quedan exceptuadas de instalar sistemas de contabilización individualizada las instalaciones térmicas de calefacción situadas en las zonas climáticas α , A y B, de las definidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía de la Parte II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

ANEXO II

Certificado de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada

Identificación del mantenedor del sistema de climatización centralizada/instalador

D./D.^a, mayor de edad, con DNI/NIF, pasaporte o documento equivalente en caso de extranjeros, número, en nombre y representación de la empresa, con N.º registro de habilitación como instalador/mantenedor RITE, NIF número....., domiciliada en:, N.º:....., Localidad:, CP:, Provincia:....., Teléfono:, Fax:, correo electrónico:

CERTIFICA

Que la instalación térmica del edificio situado en:, N.º....., Localidad:, CP:, Provincia:....., está excluida de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada de acuerdo con el anexo I del Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios por:

EN EL CASO DE INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN:

a) Inviabilidad técnica

Sistema utilizado:

b) Ubicación en zona climática del CTE

Zona climática:

EN EL CASO DE INSTALACIONES DE REFRIGERACIÓN:

a) Inviabilidad técnica

Sistema utilizado:

b) Falta de rentabilidad económica

Motivación:

En, a de de 20.....

Firmado por el representante de la empresa mantenedora/instaladora.

ANEXO III

Modelo del presupuesto

Identificación del Instalador que elabora el presupuesto

D./D.^a, mayor de edad, con DNI/NIF, pasaporte o documento equivalente en caso de extranjeros, número, en nombre y representación de la empresa con N.º registro de habilitación como instalador RITE NIF número....., domiciliada en:, N.º:....., Localidad:, CP:, Provincia:....., Teléfono:, Fax:, correo electrónico:

Identificación de la empresa encargada de la lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción (cuando sea distinta al instalador)

D./D.^a, mayor de edad, con DNI/NIF, pasaporte o documento equivalente en caso de extranjeros, número, en nombre y representación de la empresa con NIF número....., domiciliada en:, N.º:....., Localidad:, CP:, Provincia:....., Teléfono:, Fax:, correo electrónico:

Identificación del edificio objeto del presupuesto

Dirección del edificio en:, N.º:....., Localidad:, CP:, Provincia:.....

1. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA.

La instalación propuesta en el presente presupuesto, ¿es viable técnicamente?: Sí / No.

Motivación en caso de no ser viable técnicamente:

En, a de de 20.....

Firmado por el instalador que elabora el presupuesto.

A cumplimentar solo en el caso de que se considere técnicamente viable.

2. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD ECONÓMICA.

2.1 Inversión necesaria. (A rellenar aquellas partidas que procedan.)

Descripción	Cantidad (Uds)	Precio unitario (€/ud)	Importe (€)
CONTADOR/REPARTIDOR DE COSTES. Suministro y montaje de contadores/repartidores digitales marca y modelo...			
EQUILIBRADO HIDRÁULICO. Estudio de equilibrado hidráulico.			

Descripción	Cantidad (Uds)	Precio unitario (€/ud)	Importe (€)
VARIADOR DE FRECUENCIA PARA ACTUAR SOBRE LA BOMBA DE CALEFACCIÓN, O NUEVA BOMBA CON POSIBILIDAD DE VARIADOR. Suministro y montaje de variador de frecuencia para actuar sobre la bomba de calefacción, que permita adaptarse a la demanda real de calefacción de los usuarios, de las siguientes características técnicas (a describir por el ofertante): (Eventualmente se puede valorar la sustitución de la bomba actual por otra bomba con variación de frecuencia incorporada.)			
CONJUNTO DE VÁLVULAS DE PRESIÓN DIFERENCIAL. Suministro y montaje de un conjunto de válvulas para la estabilización de la presión diferencial, compuesto por: – Válvula de presión diferencial ajustable marca y modelo... – Válvula de vaciado marca y modelo...			
INSTALACIÓN DE BY-PASS EN CIRCUITOS. Suministro e instalación de válvula de descarga proporcional para control de by-pass, marca y modelo...			
OBRA CIVIL necesaria...			
OTROS conceptos no incluidos en las anteriores partidas necesarios para el cumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente real decreto. (A describir por la empresa ofertante.)			
TOTAL INVERSIÓN.			

2.2 Coste de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción.

Descripción	Coste de cada lectura, gestión y liquidación (€)	N.º de liquidaciones anuales	Importe (€)
Coste por usuario.			
Coste total del edificio.			

2.3 Cálculo de la rentabilidad económica.

Para determinar la rentabilidad económica de la instalación de equipos de contabilización individualizada se utilizará la siguiente fórmula, que calcula el número de años de retorno de la inversión que supone la instalación de los citados equipos.

$$\text{N.º de años de retorno de la inversión} = \frac{\text{Inversión}}{\text{Ahorro neto anual}}$$

Donde:

- Inversión: Inversión total según presente presupuesto.
- Ahorro neto anual: (Coste energético promedio * porcentaje de ahorro) - coste anual de lectura, gestión de datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción.

Siendo:

- Coste anual de lectura, gestión y liquidación: coste de lectura, gestión y liquidación anual según presente presupuesto.

- Coste energético promedio: Valor promedio de los tres últimos años de la factura energética de calefacción.
- Porcentaje de ahorro: Porcentaje estimado de ahorro energético anual a determinar por el instalador que elabora el presupuesto.

Número de años de retorno de la inversión:

2.4 Determinación de la rentabilidad económica.

Si el número de años de retorno de la inversión es menor o igual a cuatro años se deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada.

De acuerdo con lo anterior, la instalación propuesta en el presente presupuesto, ¿es rentable económicamente?: Sí / No.

En, a de de 20.....

Firmado por el instalador y, en su caso, por el representante de la empresa encargada del servicio de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción que elaboran el presupuesto.

3. PAGO DE LA INVERSIÓN Y CLÁUSULAS FINALES (si la instalación presupuestada en el presente documento es rentable económicamente).

La empresa instaladora se compromete a ejecutar las instalaciones y obras previstas en el apartado 2.1 del presente presupuesto en un plazo de meses a contar desde la aceptación del presente presupuesto (el plazo previsto deberá garantizar que la instalación de los sistemas se realiza antes del vencimiento del plazo previsto en el artículo 4.4 del Real Decreto 736/2020).

La empresa instaladora o, en su caso, la empresa encargada del servicio de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción, previsto en el apartado 2.2, se compromete a prestar el servicio durante años a contar desde la aceptación del presente presupuesto.

El presente presupuesto es válido durante un periodo de 30 días durante el cual el solicitante podrá manifestar su aceptación. Una vez aceptado dentro del plazo, tendrá la consideración de contrato entre las partes y será vinculante hasta la finalización de la obra.

De no aceptarse el mismo en el plazo previsto quedará sin efecto.

Este presupuesto tendrá carácter limitativo respecto de su cuantía tanto para la empresa instaladora, como, en su caso, para la empresa encargada del servicio de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción, no pudiéndose exigir a los titulares un precio superior al mismo.

En, a de de 20.....

Firmado por el representante legal de la empresa instaladora y, en su caso, por el representante legal de la empresa encargada del servicio de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción.

Con la aceptación del presente presupuesto el/los titular/es de la instalación térmica del edificio, se comprometen a pagar:

La cantidad de € + IVA, por la ejecución de las instalaciones y obras previstas en el apartado 2.1 del presente presupuesto.

La cantidad de € + IVA anuales por el servicio de lectura, gestión de los datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción, previsto en el apartado 2.2, durante YY años.

En, a de de 20.....

(Firmado por el representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio)

ANEXO IV

Información mínima sobre la liquidación del consumo

Los consumidores deben disponer en sus liquidaciones de consumo de la siguiente información de manera clara y comprensible:

- a) Los precios reales actuales y el consumo real de la energía o el coste total de calefacción y las lecturas de los repartidores de costes de calefacción.
- b) Información sobre el mix de combustible utilizado y las emisiones anuales correspondientes de gases de efecto invernadero, incluidos los usuarios finales suministrados por calefacción o refrigeración urbana de más de 20 MW. Asimismo, una descripción de los diferentes impuestos, gravámenes y tarifas aplicadas.
- c) Comparaciones del consumo de energía actual del usuario final con su consumo del mismo período del año anterior, preferentemente en forma gráfica, con corrección climática para calefacción y refrigeración.
- d) La información de contacto de las organizaciones de clientes finales, las agencias de energía u organismos similares, incluidas sus direcciones de internet, donde se puede obtener información sobre las medidas disponibles de mejora de la eficiencia energética, los perfiles comparativos del usuario final y las especificaciones técnicas objetivas de los equipos que utilizan energía.
- e) Información relativa a procedimientos de reclamación pertinentes, servicios de defensa de los consumidores y mecanismos alternativos de resolución de litigios.
- f) La comparación con el consumo medio del usuario final normal o de referencia de la misma categoría de usuarios. En el caso de las facturas electrónicas, dicha comparación puede proporcionarse de manera alternativa en línea e indicarse claramente en las facturas.

En caso de las liquidaciones no basadas en lecturas reales, éstas deberán contener una explicación clara sobre cómo ha sido calculada dicha liquidación incluyendo, al menos, la información referida en los apartados d y e.

ANEXO V

Modelo de declaración responsable

Modelo de declaración que se formula a los efectos de lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 736/2020

Don/doña, de nacionalidad:, con DNI/NIF, pasaporte o documento equivalente en caso de extranjeros número:, con domicilio a efectos de comunicaciones en:, N.º:, Esc:, Piso:, Localidad:, CP:, Provincia:, Teléfono:, Fax:, correo electrónico:, en su propio nombre y en representación de, con NIF número, domiciliada en, N.º, Localidad:, CP:, Provincia:, Teléfono:, Fax:, correo electrónico:, cuya representación se ostenta en virtud de *(adjuntar el Certificado justificativo de aprobación en Junta de Comunidad de Propietarios, tanto de nombramiento del Presidente o representante legal firmante de esta Declaración responsable, como de la firma y presentación de esta Declaración junto con la documentación adjunta requerida, ante los Órganos Competentes de la Comunidad Autónoma. Si el titular del edificio es una persona física o jurídica u otro tipo de titular deberá, además, justificar documentalmente la titularidad del edificio).*

DECLARA

1. Que los datos empleados por la Comunidad de Propietarios/otro titular del edificio para la realización de la evaluación inicial y facilitados a la empresa instaladora/mantenedora para la realización del presupuesto son veraces.

2. Que, sobre la base de los datos referidos en el punto anterior, la Comunidad de Propietarios / otro titular del edificio declara haber cumplido con la obligación establecida en el artículo 4/artículo 5 del Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, y como resultado de la misma, queda eximido de la obligación de instalación de sistemas de contabilización individual.

Como prueba de ello, se adjunta certificado del anexo II, en su caso, el presupuesto del anexo III.

En, a de de 20.....

(Firma del representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio)