

Circular Informativa F-24/2020
10 de Agosto de 2020

**PUBLICADO EL REAL DECRETO SOBRE INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS
CONSUMOS DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN**

Estimados Asociados:

El pasado jueves se ha [publicado en el BOE el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto](#), por el que se regula la contabilización de consumos individuales de instalaciones térmicas de edificios.

La publicación de esta esperada norma, que entra en vigor el día 7 de agosto de 2020, supone el final del proceso de transposición de la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética; y la transposición parcial de la Directiva (UE) 2018/2002, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE.

Este Real Decreto **se aplicará a las INSTALACIONES TÉRMICAS QUE SUMINISTREN CALEFACCIÓN O REFRIGERACIÓN A UN EDIFICIO A PARTIR DE UNA INSTALACIÓN CENTRALIZADA QUE ABASTEZCA A VARIOS CONSUMIDORES**, cuando dichas instalaciones no dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a estos suministros, tal y como establece la IT 1.2.4.4 del RITE. En concreto, la normativa será aplicable en los edificios con sistemas de calefacción o refrigeración centralizada construidos antes de la aprobación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios de 1998 (RD 1751/1998), ya que los construidos posteriormente están obligados a la contabilización individual

El Real Decreto establece la **OBLIGACIÓN para los titulares de estas instalaciones térmicas de instalar contadores individuales (o repartidores de costes) 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 con el** objetivo de mejorar el rendimiento energético de los edificios. Se estima que la aplicación de esta norma redundará en un ahorro medio estimado del 24%.

Quedarán exentos del cumplimiento de estas obligaciones los edificios situados en las zonas más cálidas del país y los supuestos en que la inversión no pueda recuperarse en un plazo máximo de cuatro años (en estos casos se considera ECONOMICAMENTE INVIABLE). La fecha límite de instalación será mayo de 2023.

Es importante destacar que **la norma aprobada señala expresamente en su artículo 9 que la instalación de los elementos obligados por este Real Decreto se deberá realizar por empresas instaladoras habilitadas RITE**. Asimismo, atribuye a las empresas que realizan el mantenimiento de las instalaciones térmicas centralizadas la tarea de ASESORAR a los titulares de las instalaciones y emitir el certificado de que la instalación está exceptuada de cumplir las obligaciones en su caso.

Sin perjuicio de recomendarles la lectura atenta del Real Decreto ahora aprobado, podemos concluir que el procedimiento que habría que seguirse en las instalaciones a las que esta norma es de aplicación es el siguiente:

DETERMINAR LA OBLIGATORIEDAD DE APLICAR ESTE REAL DECRETO

Las empresas mantenedoras de las instalaciones térmicas DEBEN ASESORAR a los titulares sobre si las mismas se encuentran dentro de las EXCLUSIONES de instalar estos sistemas de contabilización individualizada recogidas en el Anexo 1 del Real Decreto:

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. En este enlace pueden acceder a la tabla de las distintas zonas climáticas, de las que se deduce que la provincia de Granada se encuentra, EN FUNCIÓN DE LA ALTITUD, en la zona C y D por lo que en principio no les sería de aplicación esta exclusión.

SI LA INSTALACIÓN TÉRMICA ESTÁ EXCLUIDA DE LAS OBLIGACIONES DEL REAL DECRETO...

La empresa mantenedora deberá emitir un certificado según el formato del anexo II y los titulares de la instalación deberán presentarlo junto con una declaración responsable (anexo V) ante el órgano competente de la comunidad autónoma) en el plazo máximo de 2 MESES desde la fecha de firma del anexo.

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.

SI LA INSTALACIÓN TÉRMICA NO ESTÁ EN LAS EXCLUSIONES DEL ANEXO 1 DEL REAL DECRETO...

Cuando la empresa mantenedora determine que la instalación no está incluida en los supuestos del anexo 1, **los titulares de la instalación tendrán la obligación de solicitar a una empresa instaladora habilitada RITE al menos un presupuesto** que se ajustará al modelo normalizado del Anexo III y cuya emisión será gratuita.

El presupuesto determinará si la instalación es viable técnicamente (según los parámetros del anexo 1) y económicamente rentable para lo cual el presupuesto debe contemplar un periodo estimado de recuperación de la inversión inferior a cuatro años.

Si el resultado del presupuesto acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación, se debe proceder a la instalación de los contadores individuales o -cuando proceda en el caso de calefacción- repartidores de costes.

El titular de la instalación podrá aceptar el presupuesto presentado o alternativelymente aceptar otros presupuestos que no tendrán que seguir el formato del anexo III, en cuyo caso el instalador deberá informar por escrito al titular de que las actuaciones de estos presupuestos alternativos exceden -en su caso- de las condiciones mínimas del Real Decreto.

PLAZOS DE INSTALACIÓN

El Real Decreto establece un calendario gradual para el cumplimiento de la obligación, con dos plazos:

- Fecha límite para la obtención de, al menos, un presupuesto estandarizado; y
- En segundo lugar, la fecha límite para tener activa la instalación, que será siempre 15 meses después de ese presupuesto

ZONA CLIMÁTICA	NÚMERO DE VIVIENDAS	FECHA LÍMITE PRESUPUESTO	FECHA LÍMITE INSTALACIÓN
ZONA E	Edificios 20 viviendas o más	1 de febrero 2021	1 de mayo 2022
	Menos de 20 viviendas	1 de julio 2021	1 de octubre 2022
ZONA D	Edificios 20 viviendas o más	1 de julio 2021	1 de octubre 2022
	Menos de 20 viviendas	1 de diciembre 2021	1 de marzo 2023
ZONA C	Edificios 20 viviendas o más	1 de diciembre 2021	1 de marzo 2023
	Menos de 20 viviendas	1 de febrero 2022	1 de mayo 2023
ZONA B		NO OBLIGATORIO	--
ZONA A		NO OBLIGATORIO	--

Por último, en relación con los **EQUIPOS DE LECTURA DEL CONSUMO**, desde el **día 7 de agosto de 2020**, los sistemas de contabilización de consumos instalados deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos.

Los sistemas de contabilización ya instalados a fecha de **7 de agosto de 2020**, 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 el usuario final.

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 **2 MESES**. 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.

Y cuestión **IMPORTANTE**: en el caso de que alguno de los titulares de las instalaciones de calefacción o refrigeración **NO hubiera instalado un sistema de contabilización individual**, se le aplicará, como mínimo, la mayor ratio de consumo por metro cuadrado de superficie, de las calculadas en el proceso de elaboración de las liquidaciones individuales.

Los RESPONSABLES del cumplimiento de este Real Decreto son los TITULARES DE LAS INSTALACIONES TÉRMICA, y el incumplimiento del mismo será sancionado conforme a la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, con multas de hasta 10.000 €.

Junto con esta Circular les acompañamos una breve infografía sobre la aplicación de este Real Decreto, que pueden consultar también en la web de la Asociación. Asimismo, vamos a trabajar en la organización de una Jornada Informativa sobre esta norma, de lo que les informaremos puntualmente.

Quedamos como siempre a vuestra disposición para cualquier aclaración o consulta sobre el contenido de esta Circular. Atentamente, un saludo cordial.