

Reglaments

Decret

Decret del 29-7-2020 d'aprovació del Reglament relatiu al repartiment dels costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari.

Exposició de motius

Més del 25% del consum energètic d'Andorra es destina a usos tèrmics de calefacció i producció d'aigua calenta sanitària (ACS) en edificis. A més, l'elevat pes dels combustibles fòssils converteix el sector de l'edificació en un dels principals focus d'emissions de gasos d'efecte d'hivernacle d'Andorra, amb prop d'un terç del total de les emissions de CO₂ equivalent.

Per això, la presa d'accions per a l'estalvi i la millora de l'eficiència energètica del parc immobiliari nacional ha estat, en els últims anys, un dels pilars en la política energètica.

En relació amb la mesura dels consums, la disposició transitòria segona del Reglament energètic en l'edificació, de l'1 d'octubre del 2010, estableix que els titulars de les instal·lacions en edificis plurifamiliars que mesuren el consum mitjançant comptadors horaris disposaven d'un termini fins a l'1 d'abril del 2015 per substituir-los per comptadors calorimètrics de precisió. En aquest sentit, una part important del parc immobiliari disposa d'aparells de mesura d'energia tèrmica.

En aquest context, l'article 32 de la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc) estableix que tota instal·lació tèrmica que doni servei a més d'un usuari ha de disposar d'un sistema que permeti el repartiment de les despeses corresponents a cada servei (calor, aigua calenta sanitària i refrigeració, si escau) entre els diversos usuaris de la instal·lació.

La mateixa Llei promou, en el marc del foment de l'estalvi energètic i de l'eficiència energètica, la presa d'accions per a la gestió òptima de la demanda energètica mitjançant la implantació de sistemes intel·ligents de monitoratge i control de consums.

L'acord de reconeixement de la crisi climàtica i de declaració de l'estat d'emergència climàtica i ecològica encomana al Govern, entre altres coses, l'elaboració de l'estratègia nacional d'acord amb la jerarquia establerta per la Llei per tal de garantir els objectius definits per la Litecc.

Compte tingut que el nou marc legal en matèria energètica prioritza l'estalvi i l'eficiència energètica, esdevé imprescindible el registre dels consums energètics dels edificis amb els objectius següents: (I) optimitzar les accions de reducció dels consums energètics, (II) que els usuaris disposin d'informació objectiva i quantitativa relativa al consum energètic per emprendre accions de millora en la gestió de la demanda energètica i de les instal·lacions de l'edifici, i (III) distribuir, de manera justa i transparent, les despeses entre els usuaris dels edificis.

Per tant, el registre de consums en instal·lacions tèrmiques centralitzades, tant a escala col·lectiva com d'usuari, ha de ser la base per implantar mètodes de distribució de les despeses energètiques entre els usuaris.

Així mateix, l'article 13.1 de la Llei de la propietat horitzontal estableix que cada propietari ha de contribuir a les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol constituïu o amb el que s'hagi determinat especialment.

L'article 23 de la Llei d'arrendaments de les finques urbanes estableix que, a més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar, a l'arrendador o bé directament al subministrador que correspongui, les despeses que originen els serveis i els subministraments dels quals gaudeixi, sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual que puguin ser clarament identificables, i concretament els subministraments d'aigua, electricitat, gas, calefacció, aire condicionat i altres d'anàlegs. Per efectuar-ne el cobrament, l'arrendador ha de justificar a l'arrendatari la quantitat que li correspon pagar per aquests serveis i subministraments. Per determinar el cost individual de cada servei, si les finques que en tenen són més d'una i no hi ha comptadors individuals, el cost total es distribueix entre les finques en funció de la superfície de cada una.

En el marc d'un nou model energètic, aquest Reglament té per objecte establir els sistemes de repartiment de costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donin servei a més d'un usuari, així com la seva aplicació.

El Reglament que recull aquest document pren en consideració les previsions sobre el comptatge dels consums d'energia i informació a l'usuari de la Directiva europea 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, modificada per la Directiva 2018/2002. En el marc del Reglament, es considera que és econòmicament viable instal·lar repartidors de costos per a consums superiors a 80 kWh per metre quadrat de superfície de calefacció.

Amb l'objectiu de facilitar l'aplicació del marc normatiu, el Reglament inclou el recull d'annexos següent: l'annex I estableix de manera clara i gràfica l'estructura de les despeses d'una instal·lació tèrmica centralitzada (ITC); l'annex II fixa la base comuna dels factors de conversió aplicables a les instal·lacions en funció de l'agent energètic que utilitzin; l'annex III identifica esquemàticament les tipologies d'instal·lacions que poden configurar una instal·lació tèrmica centralitzada, i l'annex IV conté les expressions bàsiques per aplicar el repartiment de costos regulat pel Reglament.

Per tot el que s'ha exposat, el Govern, a proposta de la ministra de Medi Ambient, Agricultura i Sostenibilitat, en la sessió del 29 de juliol del 2020, aprova aquest Decret amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova el Reglament relatiu al repartiment dels costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari, que entrarà en vigor el dia següent de ser publicat al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Reglament relatiu al repartiment dels costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari

Article 1. Objecte

Aquest Reglament té per objecte establir les condicions administratives, tècniques, econòmiques i d'informació del sistema de repartiment de costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari, per a la distribució justa i transparent de les corresponents despeses de calefacció, aigua calenta sanitària i refrigeració, si escau, d'acord amb les previsions de l'article 32 de la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc).

El Reglament també pretén crear una metodologia homogeneïtzada que doni garanties als diferents actors i els atorgui la seguretat jurídica necessària en els casos de discrepància o desacord.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Sense perjudici de la disposició final, les exigències establertes per aquest Reglament s'apliquen a totes les instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari.

Queden exemptes de l'aplicació d'aquest Reglament les instal·lacions operades per empreses de serveis energètics i les instal·lacions de cogeneració i trigeneració en els límits que preveu la Llei 21/2018.

Article 3. Definicions

Als efectes d'aquest Reglament, s'apliquen les definicions previstes en la Llei 21/2018 i les següents:

- a) Instal·lació tèrmica centralitzada (ITC): instal·lació tèrmica sotmesa al Reglament energètic en l'edificació vigent per a la generació i distribució de calor i, si escau, refrigeració i aigua calenta sanitària (ACS) per a usos domèstics, industrials o de serveis que dona servei a més d'un usuari. Les tipologies d'ITC s'indiquen a l'annex III.
- b) Sistema de comptabilització de consums: és un sistema de comptatge d'energia final tèrmica, integrat per dispositius amb marcatge CE que mesuren els consums de calefacció, aigua calenta sanitària o, si escau, refrigeració en instal·lacions tèrmiques. En el cas de l'aigua calenta sanitària el comptatge d'energia tèrmica es duu a terme de manera indirecta, per mitjà d'un comptatge volumètric.
- c) Coeficient: la part corresponent de participació en l'edifici que constitueix la seva propietat, basada en el que estableix la divisió horitzontal de la finca vigent o, si no n'hi ha, basada en el coeficient de participació que el conjunt de propietaris acordin per a cada unitat immobiliària. En tot cas, les superfícies considerades únicament inclouen les zones calefactades.
- d) Despeses generals de la ITC: totalitat dels costos econòmics d'una instal·lació tèrmica centralitzada, segons el que s'indica a l'annex I, en instal·lacions centralitzades de producció de calor i d'aigua calenta sanitària, associats al període de l'exercici comptable. Les despeses generals estan integrades per les despeses de consum d'energia de la ITC i les despeses associades al funcionament de la ITC.
- e) Despeses associades al funcionament de la ITC: tots els costos econòmics associats al funcionament de la ITC, com ara el manteniment, les reparacions, els controls, la substitució de la instal·lació, l'energia elèctrica necessària per al funcionament del sistema i la part proporcional de les retribucions de l'encarregat o del conserge per a la neteja de la sala de producció de la ITC.
- f) Despeses de consum d'energia de la ITC: tots els costos econòmics relatius a l'energia necessària per a la producció d'energia tèrmica de la ITC, excloent-ne l'energia elèctrica per al funcionament del sistema. Aquestes despeses es divideixen en les despeses individuals del consum d'energia, atribuïbles a cada unitat immobiliària, i les despeses comunes del consum d'energia.
- g) Despeses comunes del consum d'energia: la diferència entre la despesa real de consum d'energia final, entès com el consum d'energia entrat o generat per la unitat de producció, i la suma del conjunt de la despesa individual de consum d'energia per part de l'usuari final.
- h) Despeses individuals del consum d'energia: la despesa individual del consum d'energia final per part de l'usuari final, de manera que se n'exclouen les despeses associades al consum d'energia final produït per les pèrdues del sistema de producció i del sistema de distribució de les ITC, entre d'altres.

Article 4. Criteris d'estalvi i d'eficiència energètica

1. Les instal·lacions s'han de dissenyar i executar segons els criteris jeràrquics següents: l'estalvi energètic, l'eficiència energètica, l'ús d'energies de font d'origen renovable, l'ús d'energia baixa en carboni i l'ús d'energia alta en carboni, com a última opció. També s'han de regir per les regles de l'art en l'àmbit del disseny, l'execució i la gestió de les ITC, les normes aplicables i les guies tècniques aplicables i, si escau, les eines previstes a aquest efecte per l'Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic.
2. Per optimitzar l'estalvi i l'eficiència energètica, des de l'entrada en vigor d'aquest Reglament les noves ITC s'han de dissenyar com a instal·lacions que uneixen unitats immobiliàries, segons l'esquema de l'annex III.
3. Amb l'objectiu de garantir l'estalvi i l'eficiència energètica, cal que els usuaris respectin les temperatures de consigna per a les quals ha estat dissenyada la instal·lació.
4. Les instal·lacions han d'estar degudament mantingudes i controlades per garantir que tinguin un bon rendiment, i han de disposar dels elements de programació i de regulació necessaris per al control i l'ajustament de les temperatures.

Article 5. *Criteris de repartiment de costos*

1. Cada propietari ha de contribuir, directament o indirectament, a les despeses generals per al sosteniment adequat de la instal·lació tèrmica centralitzada, els seus serveis i les càrregues, segons el que preveu l'annex I.
2. Tots els propietaris contribueixen directament a les despeses associades al funcionament de la ITC i a les despeses comunes del consum d'energia de la ITC, d'acord amb el coeficient establert, segons la definició c de l'article 3. Quan el propietari no és l'usuari final de l'energia no pot repercutir a l'usuari final aquestes despeses, que són a càrrec seu.
3. Cada propietari repercuteix, quan no és l'usuari final, les despeses individuals del consum d'energia de la ITC a l'usuari final, d'acord amb el que estableix aquest Reglament. En aquest cas, el propietari informa l'arrendatari, abans de signar el contracte d'arrendament, de les despeses repercutibles de la ITC i del sistema de repartiment de costos aplicable, i li justifica, en el moment de la repercussió, el concepte i la quantitat, segons el sistema de comptabilització de consums o el coeficient corresponent.
4. L'establiment de les despeses individuals d'energia per a aigua calenta s'efectua d'acord amb el que estableix l'annex IV d'aquest Reglament.

Article 6. *Obligació d'instal·lar sistemes de comptabilització de consums*

1. Les ITC que donin servei a més d'un usuari han de disposar de sistemes de comptabilització de consums que permetin el repartiment de costos per a cada unitat immobiliària, instal·lats separatament en els ramals següents:
 - a) Calefacció i, si escau, refrigeració, de cada unitat immobiliària.
 - b) Aigua calenta sanitària (ACS) de cada unitat immobiliària.
 - c) Calefacció i, si escau, refrigeració, en espais comuns.
2. Els sistemes de comptabilització de consums instal·lats, ja sigui en el tram de connexió de servei o per mitjà de repartidors de costos de calefacció o sistemes alternatius, poden disposar d'un servei remot de lectura i adquisició de les dades de consum.
3. A l'efecte del repartiment dels costos de les ITC, s'apliquen els factors de conversió indicats a l'annex II.

Article 7. *Instal·lacions que uneixen unitats immobiliàries*

1. Tota ITC, nova o existent, que uneix unitats immobiliàries ha de disposar dels sistemes de comptabilització de consums basats en comptadors d'energia tèrmica individuals, instal·lats prioritàriament a l'entrada de cada unitat immobiliària, que permeten comptar la quantitat d'energia tèrmica distribuïda de calefacció per a la unitat; aquesta despesa correspon a la despesa repercutible. En el cas de l'aigua calenta sanitària, els sistemes de comptabilització de consums es basen en comptadors volumètrics individuals per a cada unitat immobiliària.
2. Quan el propietari no és l'usuari final de l'energia no pot repercutir a l'usuari final les despeses comunes de consum d'energia, que són a càrrec seu.

Article 8. *Instal·lacions existents que uneixen radiadors*

1. Només en el cas de les ITC existents que uneixen radiadors amb un consum anual de calefacció superior a 80 kWh per metre quadrat de superfície de calefacció expressats en energia final, els propietaris han de comptabilitzar els consums associats a les despeses repercutibles mitjançant dispositius que permetin la individualització dels consums de calefacció o sistemes alternatius, juntament amb vàlvules amb capçal termostàtic. Quan no es disposa d'aquests dispositius, la despesa individual del consum d'energia es distribueix en funció del coeficient establert. En el cas de l'aigua calenta sanitària, els sistemes de comptabilització de consums es basen en comptadors volumètrics individuals per a cada unitat immobiliària.
2. Quan el propietari no és l'usuari final de l'energia, no pot repercutir a l'usuari final les despeses comunes de consum d'energia, que són a càrrec seu. Les despeses comunes s'estableixen, per defecte, en un 30% de les despeses de consum d'energia de la ITC.

Article 9. Infraccions i sancions

1. Les infraccions d'aquest Reglament i les sancions a què poden donar lloc respecte a la comptabilització de consums d'energia i al repartiment de les despeses que se'n deriven es regulen segons el que disposa la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc).

2. Les infraccions d'aquest Reglament i les sancions a què poden donar lloc en l'àmbit de la certificació dels aparells de comptabilització de consums i de les instal·lacions es regulen segons el que disposa la Llei de seguretat i qualitat industrial vigent.

Disposició final primera

En hotels, apartahotels i qualsevol altre tipus d'allotjament turístic, els costos associats al servei de calefacció, aigua calenta sanitària i refrigeració poden ser repartits i repercutits als usuaris finals de manera implícita en el preu final de l'estada. En aquests casos, les instal·lacions tèrmiques centralitzades no necessiten sistemes de comptatge d'energia per a la individualització de les despeses corresponents.

Disposició final segona

Per excepció del punt 3 de l'article 5, els propietaris que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Reglament, haguessin convingut contractes d'arrendament amb els seus llogaters que tenien inclòs en el preu del lloguer les despeses associades als consums energètics poden mantenir el règim de repercussió de les despeses individuals en els contractes d'arrendament futurs, o en les renovacions tàcites dels contractes existents. Tanmateix, en aquests casos els propietaris han d'informar els llogaters dels consums mesurats o, si no n'hi ha, estimats associats a la unitat immobiliària objecte de l'arrendament.

Disposició transitòria primera

Tota ITC existent que uneix radiadors amb un consum anual de calefacció superior a 80 kWh per metre quadrat de superfície de calefacció expressats en energia final ha de disposar d'un dispositiu que permeti la individualització dels consums abans de l'1 d'agost del 2025.

Disposició transitòria segona

En els arrendaments, el sistema de repartiment de costos definit pel Reglament s'aplica quan el propietari estableixi un nou contracte d'arrendament a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reglament. S'exclouen d'aquestes previsions les renovacions tàcites de contractes existents, que poden mantenir les condicions del mateix contracte.

Disposició transitòria tercera

Les ITC existents amb un sistema de distribució de calor per muntants que uneixen radiadors que, amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reglament, tinguin establerta la fracció per a les despeses comunes d'energia en un valor comprès entre el 20% i el 40%, ambdós inclosos, poden mantenir-lo. En cas contrari, han d'adaptar-se a les previsions d'aquest Reglament.

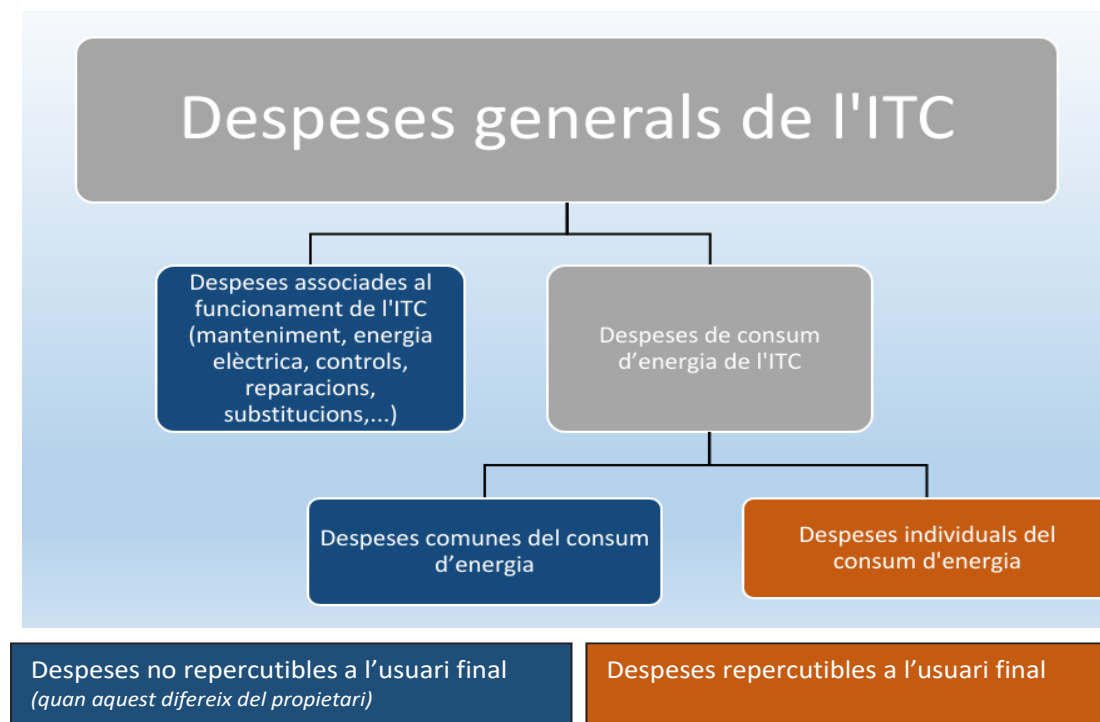
Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 29 de juliol del 2020

Xavier Espot Zamora
Cap de Govern

Annex I. Esquema bàsic per al repartiment de costos

Les despeses generals d'una instal·lació tèrmica centralitzada segueixen l'estructura de l'esquema següent:



Annex II. Factors de conversió

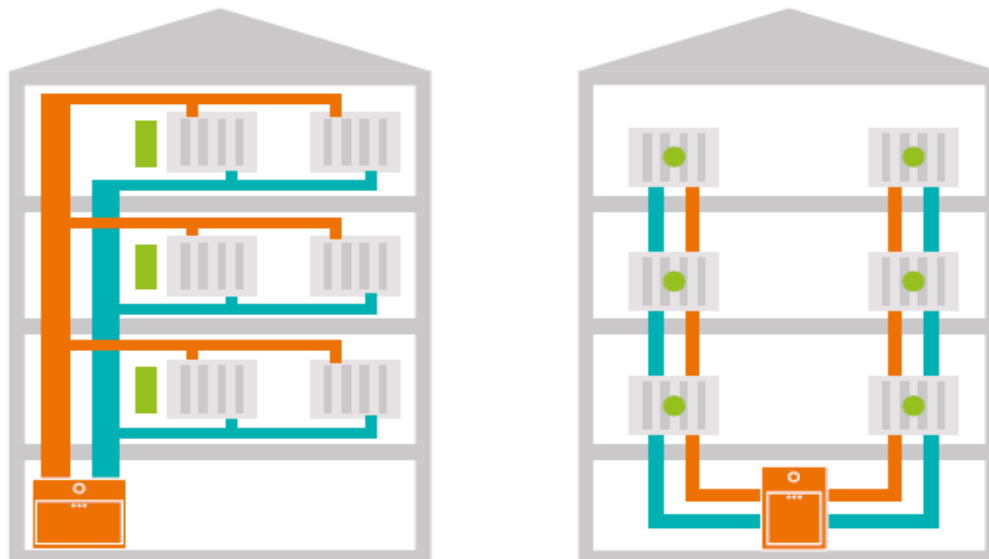
Els comptadors d'energia tèrmica (CEP) indiquen els consums en termes d'energia, és a dir, en kWh d'energia final. A l'efecte del repartiment de costos, en alguns casos cal aplicar els factors de conversió que s'estableixen, d'acord amb el Decret del 29 de gener del 2020 pel qual s'aprova el Reglament de la qualificació de l'eficiència energètica en l'edificació, a continuació:

Agent energètic		Poder calorífic superior
Energies fòssils	Gasoil	10,42 kWh/l
	Gas natural ⁽¹⁾	9,12 kWh/m ³ ⁽²⁾
	Gas propà ⁽¹⁾	56,28 kWh/m ³ ⁽²⁾
	Gas butà ⁽¹⁾	100,44 kWh/m ³ ⁽²⁾
Fusta	Troncs	5,5 kWh/kg
	Plaquetes de fusta	5,5 kWh/kg
	Pèl·lets	5,5 kWh/kg

¹⁾ Valors en condicions normals (0° C, 101300 Pa)

²⁾ En kWh/m³

Annex III. Tipologies d'instal·lacions tèrmiques centralitzades per a usos de



calefacció o refrigeració (ITC)

Instal·lacions que uneixen unitats immobiliàries

Instal·lacions que uneixen radiadors

Comptador d'energia tèrmica (CET)

- Comptador d'energia tèrmica (CET): també anomenat comptador calorimètric de precisió, és un aparell de mesura d'energia tèrmica en instal·lacions de calefacció i refrigeració que permet individualitzar els consums d'energia en circuits en configuració d'anell (individualitzen unitats immobiliàries). Aquests comptadors mesuren d'una banda el cabal d'aigua en el retorn, i de l'altra, les temperatures d'entrada i de retorn, i calculen l'energia en kWh consumida per l'habitatge en un període de temps determinat.

- Dispositiu que permet la individualització de costos de calefacció (DICC): és un petit aparell que es col·loca en cada radiador i que mesura dos temperatures: la de la superfície del radiador i la temperatura ambient de la sala on el radiador està instal·lat. El dispositiu interpreta que la calefacció està encesa quan la diferència de temperatures entre el radiador i la sala és elevada. Així, com més elevada sigui aquesta diferència de temperatures, més gran serà l'esforç del radiador per dotar la sala del confort desitjat, i per tant el consum serà més aran.

Dispositiu que permet la
individualització (DICC)

Annex IV. Establiment de les despeses individuals

Compte tingut que en el cas de l'aigua calenta sanitària la mesura dels consums no es duu a terme directament per sistemes de comptatge d'energia, sinó per mitjà d'un comptatge volumètric, convé establir les expressions bàsiques que permeten l'obtenció de les lectures equivalents d'energia:

$$Q = V * C_{\text{aigua}} * \Delta T \quad (1)$$

En què:

Q és l'equivalent d'energia tèrmica en quilowatts hora (kWh) corresponent al volum d'aigua calenta mesurada pel comptador volumètric.

C_{aigua} és la calor específica de l'aigua, corresponent a 1,16 kWh/m³*°C.

ΔT és la diferència de temperatura entre l'aigua calenta sanitària i l'aigua freda de la xarxa d'aigua potable.

En el cas que no es disposi de la temperatura de l'aigua freda de la xarxa d'aigua potable representativa per a la ITC objecte del repartiment, es prenen com a referència els valors que recull la taula que segueix a escala mensual, o bé la mitjana anual dels mateixos valors.

Mes	Temperatura de l'aigua freda
Gener	10
Febrer	8
Març	9
Abril	11
Maig	12
Juny	13
Juliol	15
Agost	17
Setembre	15
Octubre	14
Novembre	11
Desembre	10

Les lectures dels comptadors d'energia o bé l'equivalent d'energia tèrmica calculada per a l'aigua calenta sanitària, d'acord amb l'expressió 1 d'aquest annex, es converteixen en la quantitat del combustible corresponent segons l'expressió següent:

$$UC = \frac{Q}{PC}$$

(2)

En què:

UC correspon a la quantitat de combustible en les unitats que corresponguin en funció de l'agent energètic.

Q correspon a la lectura dels comptadors d'energia tèrmica o, en el cas de l'aigua calenta sanitària, a la quantitat d'energia equivalent a les lectures del comptador volumètric. A Q li corresponen unitats de quilowatts hora (kWh).

PC correspon al poder calorífic de l'agent energètic que alimenta la ITC, establert en els valors i les unitats que s'especifiquen a l'annex II d'aquest Reglament.

En el cas que la producció de calefacció, refrigeració o aigua calenta sanitària s'efectuï per mitjà d'un sistema de bomba de calor, s'haurà de prendre en consideració el coeficient de rendiment estacional del sistema (SCOP) a l'hora d'efectuar el repartiment dels costos.

Finalment, les despeses associades a les lectures de cada comptador s'estableixen segons l'expressió següent:

$$D = UC * \text{Preu}$$

(3)

En què:

D correspon a la despesa individual associada a la lectura del comptador de consum, en unitats d'euros (€) per al període de lectura;

UC ha estat definida a l'expressió 2.

Preu correspon al preu de l'energia aplicable al període de lectura, en unitats d'euros per unitats de consum de l'agent energètic que sigui aplicable (€/l, €/kg, €/m³...).