

Guia per a la destinació de cobertes i terrenys a la producció local d'energies renovables



Diputació de Girona

Elaborada per:

HOLTROP

13 de gener de 2022



ÍNDEX

I. PRÒLEG 5

II. RESUM EXECUTIU..... 5

III. ANÀLISI 15

III.1. Relat detallat fàctic	15
III.2. Solució legal	16
III.2.1. Criteri I: Propietari.....	16
III.2.1.1. Béns de l'Administració pública	17
III.2.1.1.1. Béns de domini públic municipal.....	17
III.2.1.1.2. Bé patrimonial	21
III.2.2. Criteri II: Ubicació	25
III.2.2.1. Cobertes públiques.....	27
III.2.2.2. Cobertes privades	28
III.2.2.2.1. Cobertes privades sense règim de propietat horitzontal	29
III.2.2.2.2. Cobertes privades en règim de propietat horitzontal.....	29
III.2.2.3. Terrenys	30
III.2.2.3.1. Terrenys públics i privats	31
III.2.2.3.2. Terrenys públics	34
III.2.3. Criteri III: Finalitat	35
III.2.3.1. Autoconsum	36
III.2.3.1.1. Titularitat i propietat.....	36
III.2.3.1.2. Modalitats i tipus d'autoconsum.....	37
III.2.3.1.2.1. Autoconsum individual o col·lectiu	37
III.2.3.1.2.2. Instal·lacions d'autoconsum amb excedents o sense.....	38
III.2.3.2. Benefici social. Comunitats d'energies renovables	43
III.2.3.3. Benefici econòmic	48
III.2.3.3.1. Venda i participació en el mercat elèctric.....	49
III.2.3.3.2. PPA.....	50
III.2.4. Criteri IV: Finançament	54
III.2.4.1. Arrendament financer	55
III.2.4.1.1. Lísing.....	55
III.2.4.1.2. Rènting.....	56
III.2.4.1.3. Compravenda a terminis.....	58



III.2.4.2.	Finançament col·lectiu.....	59
III.2.4.3.	Finançament tradicional.....	62
III.2.4.4.	Finançament alternatiu	64
III.2.4.4.1.	Dret de superfície	64
III.2.4.4.2.	Finançament per comercialitzadores	65
IV.	CONCLUSIÓ	67
ANNEX I.	DISPOSICIONS LEGALS	69
ANNEX II.	FITXES PRÀCTIQUES.....	71
CRITERI I:	PROPIETARI	71
CRITERI II:	UBICACIÓ.....	73
CRITERI III:	FINALITAT	75
CRITERI IV:	FINANÇAMENT	78
ANNEX III.	CONTRACTES.....	81
Concessió demanial.....		81
Procediment		81
Contingut mínim.....		82
Contracte d'obres, de serveis i de concessió d'obres i serveis		83
Procediment		83
Tipus de contracte.....		83
Tipus de procediment.....		83
Contingut mínim.....		84
Anunci de licitació prèvia		84
Contingut mínim de l'anunci de licitació		85
Arrendament de béns patrimonials i drets de superfície		87
Procediment		87
Contingut mínim.....		87
Contractes de lísing i rènting		88
Procediment		88
Contingut mínim.....		88
Lísing	89	

I. PRÒLEG

La Diputació de Girona va contractar el despatx d'advocats Holtrop, SLP, perquè elaborés una guia explicativa que recollís la base jurídica per a la destinació de cobertes i terrenys a la producció local d'energies renovables per mitjà d'instal·lacions de generació de sistemes fotovoltaics.

El resultat ha estat la GUIA PER A LA DESTINACIÓ DE COBERTES I TERRENYS A LA PRODUCCIÓ LOCAL D'ENERGIES RENOVABLES, que facilita la presa de decisions tant als representants municipals i als tècnics de l'Administració, com als propietaris privats d'activitats, edificacions o terrenys, a l'hora d'escollir les opcions legals disponibles per a la cessió o el lloguer d'aquestes infraestructures.

En primer lloc, aquesta GUIA conté un breu resum executiu que, de manera abreujada, explica el contingut de l'informe, i, tot seguit, se'n detallen amb exhaustivitat tots els continguts. La GUIA s'organitza en quatre criteris generals, anomenats criteri Propietari, criteri Ubicació, criteri Finalitat i criteri Finançament, que estan relacionats entre ells. Cada criteri disposa d'un mecanisme de selecció de tipologia amb claus dicotòmiques per facilitar la presa de decisions a les administracions i per donar-los a conèixer les alternatives més adequades que tenen al seu abast.

A continuació, i com a annex II, s'inclouen les fitxes descriptives que resumeixen de manera esquemàtica cada criteri.

Finalment, l'annex III explica, per a cada contracte que pot signar l'Administració, el procediment corresponent i el contingut mínim que ha d'incloure.

II. RESUM EXECUTIU

1. Aquest informe inclou quatre criteris de selecció per facilitar la tria de l'opció més adequada per projectar una instal·lació, tant en el cas de les entitats públiques municipals, com en el cas de les persones físiques o jurídiques privades.

Criteri I: Propietari

2. En primer lloc, i d'acord amb el primer criteri, s'estableix una diferència entre propietari privat i propietari públic del bé o terreny on es vol projectar la instal·lació. Així, doncs, si bé en el cas dels propietaris privats no hi ha cap conflicte, en el cas de les administracions públiques locals aquestes han de determinar la qualificació jurídica del bé. El bé pot ser demanial si és afecte a un ús públic o un servei públic, o patrimonial si no està destinat a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local o d'aprofitament.
3. Depenent, doncs, de la qualificació que tingui com a bé demanial o patrimonial, s'hi poden dur a terme unes actuacions o unes altres. Només en el cas dels béns patrimonials aquests es poden gravar o alienar, mentre que en el cas dels béns demanials només se'n pot cedir l'ús privatiu mitjançant una concessió o llicència.
4. Es fa també la diferenciació entre una concessió d'ús demanial i una concessió d'obres i serveis, en tant que la concessió d'ús demanial implica la cessió absoluta del bé demanial per un període de temps que no pot ser mai superior a cinquanta anys, i la concessió d'obres i serveis està subjecta a la Llei de contractes del sector públic (LCSP), que s'atorga per a la construcció i l'operació posterior d'un bé, assumint el risc operacional de l'explotació d'aquest.

Criteri II: Ubicació

5. D'acord amb el segon criteri, es diferencia entre els llocs possibles d'ubicació de la instal·lació. Així, en primer lloc es diferencia entre instal·lacions a les cobertes dels edificis i instal·lacions en terrenys.
6. Si la instal·lació és a les cobertes, cal diferenciar novament entre si són cobertes d'edificis públics o privats. Si es tracta d'edificis públics, s'ha de diferenciar el tipus de bé on està situada la coberta. Si és un bé demanial, la instal·lació s'ha de dur a terme mitjançant un contracte d'obres (si l'Administració vol pagar el bé i explotar-lo) o mitjançant una concessió d'obres. Tots dos tipus de contracte han de complir l'LCSP.
7. D'altra banda, si es tracta d'un bé patrimonial, també es pot obrir un concurs de concessió d'obres i ús per a la construcció i l'explotació de la instal·lació, així com

arrendar la coberta o bé constituir un dret real sobre aquesta. Així mateix, el bé també es pot alienar i aportar com a permuta a una societat mercantil, civil o cooperativa.

8. Si es tracta de cobertes privades, es diferencia entre les que estan en un règim de propietat horitzontal i les que no. En el cas de les cobertes privades que estiguin en un règim de propietat horitzontal, cal considerar si es projecten en elements comuns o privatis de l'edifici, així com l'ús que es vulgui donar al bé (cessió gratuïta, lloguer o ús comú), a l'efecte de determinar les majories necessàries en una junta de propietaris per aprovar la instal·lació.
9. Quant als terrenys, tant si són privats com públics, estan subjectes al règim d'autoritzacions, que varia segons la qualificació del sòl i la potència de la instal·lació. Si es tracta de terrenys en sòl urbà o urbanitzable, per a instal·lacions de potència superior a 100 kW i inferior a 5 MW es requereix l'autorització procedent en matèria d'energia, i també, si escau, una avaluació d'impacte ambiental (AIA).
10. Si, contràriament, es tracta de terrenys en sòl no urbanitzable, per a instal·lacions de potència superior a 100 kW i inferior a 5 MW es requereixen més tràmits per aprovar la instal·lació, si bé el procediment és integrat.
11. En darrer lloc, si el terreny és de l'Administració municipal, es diferencia novament entre bé demanial i bé patrimonial, atès que les concessions o contractes que es poden atorgar per a la construcció i l'operació de la instal·lació de generació són diferents depenent del tipus de bé de què es tracta.

Criteri III: Finalitat

12. En el tercer criteri es té en compte la finalitat que es vol donar a la instal·lació. En aquest sentit, cal destacar que la instal·lació pot tenir més d'una finalitat (per exemple, autoconsum i benefici social o econòmic).
13. Si la finalitat principal és l'autoconsum, el Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel qual es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica, estableix dues modalitats:

14. – Autoconsum sense excedents: quan els dispositius físics que s’han instal·lat impedeixen la injecció d’energia excedent a la xarxa de transport o distribució.
15. – Autoconsum amb excedents: quan les instal·lacions de generació poden, a més de subministrar energia per a l’autoconsum, injectar energia excedent a les xarxes de transport i distribució.
16. Al seu torn, es distingeixen dues modalitats d’autoconsum amb excedents: l’autoconsum amb excedents acollit a compensació i l’autoconsum amb excedents no acollit a compensació.
17. La modalitat de compensació consisteix en una compensació —que porta a terme l’empresa comercialitzadora en la factura del consumidor— entre l’energia produïda abocada a la xarxa i l’energia consumida provinent de la xarxa per a cada període horari. Aquesta compensació mai no pot ser negativa per al consumidor.
18. Per poder-se acollir a aquesta modalitat, l’article 4.2 del Reial decret 244/2019 indica que la font d’energia primària ha de ser d’origen renovable, que la potència total de les instal·lacions de producció associades no pot ser superior a 100 kW, que cal subscriure un contracte de compensació d’excedents amb una comercialitzadora, que la instal·lació no pot tenir atorgat un règim retributiu addicional o específic i, en cas que sigui necessari, que cal subscriure un contracte de subministrament per al consum associat i per als consums auxiliars de producció amb una empresa comercialitzadora.
19. D’altra banda, la modalitat d’autoconsum amb excedents no acollit a compensació inclou totes les instal·lacions que no compleixen les condicions per poder-se acollir a la compensació, i també les que trien lliurement no acollir-se a la compensació simplificada.
20. Aquestes instal·lacions d’autoconsum s’han de donar d’alta en el Registre administratiu d’instal·lacions de producció d’energia elèctrica (RAIPRE) i l’energia excedent rep el mateix tractament que la resta d’energia produïda per fonts renovables, inclòs el pagament d’impostos, càrrecs i peatges d’aquests productors. Si és pertinent i es vol fer, aquests productors poden participar en el mercat elèctric OMIE (Operador del Mercat Ibèric d’Energia) i vendre-hi energia, i també poden signar contractes bilaterals de compravenda d’energia amb lliurament físic.

21. D'altra banda, es distingeixen dues tipologies d'autoconsum: l'autoconsum individual i el col·lectiu. En l'autoconsum individual només existeix un consumidor associat a la instal·lació de producció, mentre que en l'autoconsum col·lectiu hi ha més d'un consumidor associat. Aquest tipus d'autoconsum pot pertànyer a qualsevol de les modalitats d'autoconsum previstes, sempre que es compleixin els requisits de cada modalitat.
22. Alhora, les instal·lacions d'autoconsum poden estar connectades a un o més consumidors associats a la xarxa interior o per mitjà de la xarxa de transport o distribució. Per poder-se connectar mitjançant la xarxa, la instal·lació i el consumidor o consumidors han d'estar o bé connectats a una xarxa de baixa tensió derivada d'un mateix centre de transformació (1), o bé connectats en baixa tensió a una distància inferior a 500 metres entre ells (2), o bé compartir els 14 primers dígits de la referència cadastral (3).
23. Si la finalitat és obtenir un benefici social a través de la participació en entitats que comparteixen energia, es descriu el model de les comunitats d'energies renovables (CER).
24. Les comunitats d'energies renovables són entitats jurídiques basades en la participació oberta i voluntària, autònomes i efectivament controlades per socis o membres que estan situats a la rodalia dels projectes que són propietat d'aquestes entitats, la finalitat de les quals és proporcionar beneficis mediambientals, econòmics o socials als seus socis o membres o a les zones locals on operen.
25. Aquesta entitat està pendent del desenvolupament reglamentari. Malgrat això, la Directiva 2018/2001, que defineix en primera instància aquesta figura, estableix els drets mínims que tenen aquestes comunitats, entre els quals hi ha la possibilitat de produir, consumir, emmagatzemar i vendre energies renovables, a més de compartir en el si de la comunitat l'energia renovable que produeixen les unitats de producció que són propietat d'aquesta comunitat. Com que no es poden restringir els drets que atorguen les directives europees, assumim, doncs, que aquests drets són els drets bàsics que té la comunitat.

26. Tal com s'inclou en la definició, poden participar en comunitats d'energies renovables tant persones físiques com pimes o autoritats locals. Així doncs, les administracions municipals poden participar en aquestes comunitats.
27. En relació amb la seva forma jurídica, no hi ha cap limitació en aquest sentit.
28. En darrer lloc, i en relació amb la participació de l'Administració, aquesta pot participar en la constitució de la comunitat aportant tant capital com, si escau, béns.
29. Novament, en aquest cas, s'ha de distingir entre béns patrimonials i béns demaniales. Els béns patrimonials es poden aportar directament per a la constitució de la comunitat, mentre que els béns demaniales són inalienables. En aquest sentit, es proposen alternatives a l'aportació directa a la comunitat, com ara, en primer lloc, si la comunitat es constitueix com un ens de l'Administració, la mutació del bé i el canvi de subjecte; i en segon lloc, per a la constitució d'entitats mixtes, l'aportació de la concessió d'ús en la constitució, o bé l'aportació de la concessió d'obres i serveis, mitjançant l'elecció dels membres de la comunitat d'acord amb l'LCSP.
30. En darrer lloc, si la finalitat és obtenir un benefici econòmic, el subjecte pot vendre l'energia generada per la instal·lació directament al mercat elèctric, o mitjançant contractes bilaterals de compravenda d'energia (PPA, per la sigla en anglès), siguin físics o financers.
31. Poden participar en el mercat elèctric (OMIE), de moment, els productors d'energia elèctrica, els comercialitzadors d'energia, els consumidors directes i els representants. S'estableixen requisits mínims per a la participació de cada subjecte, que adquireix la condició d'agent de mercat.
32. D'altra banda, per obtenir un benefici econòmic, també és possible la signatura de contractes bilaterals de compravenda d'energia elèctrica (PPA). Hi ha dos tipus de PPA: PPA físic i PPA financer.
33. En el cas dels PPA físics, s'ha de parlar de contractes bilaterals d'energia elèctrica amb lliurament físic, i en el cas dels PPA financers, de contractes financers que tenen com a subjacent l'energia elèctrica.

34. Els PPA físics tenen per objecte la regulació de la compravenda d'energia elèctrica amb lliurament físic i únicament es poden formalitzar entre consumidors directes i productors, entre productors i comercialitzadors, i entre comercialitzadors.
35. Per tant, davant la manca de desenvolupament normatiu, actualment únicament poden signar contractes bilaterals d'energia amb lliurament físic els subjectes que participen en el mercat.
36. Les parts signants d'un PPA físic, a més d'haver de ser subjectes del mercat elèctric, han de donar d'alta el contracte en el sistema i comunicar diàriament l'execució del contracte a l'operador del sistema (Xarxa Elèctrica d'Espanya, REE).
37. El contracte ha de contenir, com a mínim, el preu d'adquisició de l'energia i el període temporal del subministrament.
38. Quant al preu de l'energia, si bé aquest preu és el que s'ha pactat lliurement entre les parts, tant el consumidor com el productor hi han d'incloure els impostos, els peatges i els càrrecs.
39. D'altra banda, es consideren contractes bilaterals financers les cobertures financeres amb subjacent elèctric. Es tracta d'un instrument financer de cobertura respecte al preu de l'electricitat i les seves variacions al llarg del temps en el qual no hi ha intercanvi físic d'energia.
40. D'una manera simplificada, un PPA financer es podria descriure com un contracte en el qual hi ha dues parts que pacten una quantitat d'energia per un període concret a un preu determinat, subjecte al preu de l'energia d'aquest període en el mercat. Arribats a aquest període horari, el preu es liquida per diferències en funció del preu de l'energia en el mercat.
41. Així doncs, en els PPA financers, la forma de liquidació és «per diferències», és a dir, s'abona l'import resultant de la diferència entre el preu pactat inicialment i el preu de liquidació que s'obté atenent les condicions generals del contracte signat.
42. Els PPA financers es poden establir en el marc d'un mercat regulat o fora del mercat regulat. Per poder signar un contracte financer en un mercat regulat, es requereix que s'adquireixi la condició de membre del mercat. Els PPA financers negociats fora

dels mercats regulats (OTC, del terme anglès *over the counter*) poden ser signats per contraparts financeres o no financeres.

Criteri IV: Finançament

43. El criteri defineix de manera resumida les possibilitats de finançament que hi ha a disposició actualment per a la implantació d'instal·lacions de generació d'energia fotovoltaica.
44. Així, en primer lloc, es descriu l'arrendament financer, és a dir, les modalitats de lísing o rènting, així com la compravenda a terminis.
45. El lísing és la cessió d'ús de béns mobles o immobles adquirits per a aquesta finalitat a canvi d'una prestació en forma de quotes periòdiques. Cal destacar que en aquests contractes sempre s'inclou l'opció de compra i només els poden oferir les entitats de crèdit. El lísing, a més, està reservat a professionals que actuen com a empresaris. La durada mínima del contracte és de dos anys.
46. D'altra banda, el rènting comparteix un contingut similar amb el lísing, tot i que és un contracte atípic. Es tracta d'un contracte de lloguer d'instal·lació que inclou el manteniment. El rènting no ha d'incloure en el contracte d'arrendament necessàriament l'opció de compra, i no està limitat als usuaris professionals. A més d'entitats bancàries, el poden oferir altres professionals.
47. Finalment, el contracte de compravenda a terminis és un contracte en què una de les parts lliura a l'altra una cosa tangible i aquesta es compromet a pagar-ne un preu ajornat. Perquè es consideri compravenda a terminis, la durada del contracte ha de ser superior a tres mesos. En aquest sentit, un cop lliurat el bé, la propietat resideix en el comprador. No obstant això, en molts casos s'inclou en el contracte la clàusula de reserva de domini, per la qual el venedor es reserva la propietat fins que el comprador no hagi fet la totalitat dels pagaments.
48. Els contractes d'arrendament financer, d'acord amb l'LCSP, es consideren contractes de subministrament.
49. A banda d'aquestes possibilitats, també s'inclouen les opcions de finançament col·lectiu. En aquest sentit, es descriuen els models de *crowdfunding* o finançament

col·lectiu, i de *crowdlending* o finançament col·lectiu de préstec. Dins del model *crowdfunding*, es diferencia entre, per una banda, els models instrumentats mitjançant compravendes (recompenses) o donacions, i per l'altra, el *crowdfunding* al capital, relatiu al finançament per mitjà de la fundació o capitalització d'una empresa.

50. Per la seva banda, el *crowdlending* o finançament col·lectiu de préstec és un model de finançament en el qual les persones (tant físiques com jurídiques) presten quantitats de diners a una empresa o persona física a canvi d'un retorn financer estipulat en un contracte de préstec.
51. Tant el *crowdfunding* al capital com el *crowdlending* s'estructuren i es financen mitjançant plataformes de finançament participatiu (PFP), que posen en contacte promotors de projectes que demanen fons per mitjà de l'emissió de valors i participacions socials o per mitjà de la sol·licitud de préstecs, amb inversors o oferents de fons que busquen en la inversió un rendiment.
52. Les administracions es poden finançar per mitjà del *crowdfunding* o del *crowdlending* mitjançant la signatura de tres contractes: un contracte de prestació de serveis amb la PFP, un contracte de préstec col·lectiu i un contracte d'obres amb el constructor.
53. En tercer lloc, destaquem que les entitats bancàries també ofereixen finançament d'aquestes instal·lacions mitjançant els préstecs verds o crèdits verds al consum, que financen l'adquisició de productes sostenibles i amb millora de l'eficiència energètica. Es destaca en aquest sentit l'instrument financer creat pel Banc Europeu d'Inversions (BEI) que té com a objectiu augmentar el finançament privat en projectes d'inversió de millora de l'eficiència energètica.
54. En darrer lloc, es descriuen breument les opcions de finançament alternatiu, que inclouen la constitució d'un dret real de superfície sobre una coberta o un terreny, i també el finançament que ofereixen empreses comercialitzadores per a les instal·lacions d'autoconsum a canvi de la compensació dels excedents de la instal·lació.
55. Quant al dret real de superfície, es constitueix sobre una finca i atribueix temporalment el dret a la construcció i l'explotació de l'edificació al superficiari, sense

perdre la condició de propietari de la finca o terreny. Tractant-se d'un dret real, només es pot constituir sobre béns patrimonials de l'Administració.

56. En definitiva, la GUIA descriu les possibilitats que tenen al seu abast les entitats públiques o les persones físiques o jurídiques per tal d'ajudar-los a triar l'opció més adequada que faciliti la instal·lació de projectes d'energies renovables.

III. ANÀLISI

III.1. Relat detallat fàctic

57. La Diputació de Girona sol·licita una guia explicativa que reculli la base jurídica i orienti els propietaris de naus, activitats o terrenys a valorar els mecanismes disponibles més adequats per a la cessió o el lloguer de teulades i/o terrenys públics i/o privats per a la producció d'energia renovable.
58. La guia explicativa ha de facilitar la presa de decisions, tant als representants municipals i als tècnics de l'Administració, com als propietaris privats d'activitats, edificacions o terrenys, a l'hora de triar les opcions legals disponibles per a la cessió o el lloguer d'aquestes infraestructures.
59. Així mateix, ha d'incloure un mecanisme que permeti triar l'opció més adequada per a cada cas mitjançant un mecanisme de selecció de tipologia a través de claus dicotòmiques o d'alguna eina similar, d'acord amb els criteris establerts.
60. L'abast inicial de l'encàrrec segons els criteris de selecció orientatius incloïa:
61. Criteri de tipologia del sòl: segons que es tracti de coberta o de terreny.
62. Criteri de propietari: segons que es tracti de l'Administració pública, d'un particular com a persona jurídica o d'un particular com a persona física.
63. Criteri de benefici: segons si es vol obtenir un benefici econòmic, energia de proximitat, etc.
64. Criteri de finançament: segons si es necessita finançament o no, i el tipus de finançament de la instal·lació.
65. Criteri de destinació de l'energia o modalitat de producció d'energies renovables: autoconsum individual o col·lectiu, comunitat d'energies renovables o venda d'energia.
66. En aquest sentit, la GUIA s'organitza en quatre criteris generals, anomenats criteri Propietari, criteri Ubicació, criteri Finalitat i criteri Finançament, que estan relacionats entre ells. D'aquesta manera, i amb vista a les administracions, per mitjà d'aquests

criteris poden saber les alternatives de què disposen i triar la més adequada en cada cas.

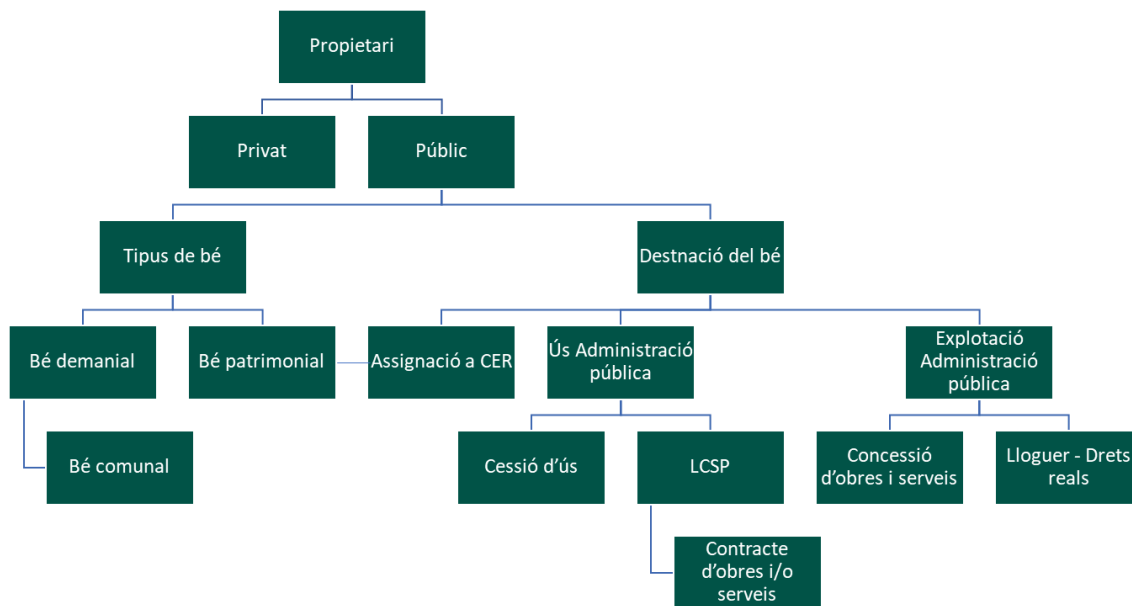
67. Finalment, cal destacar que, a la reunió que es va fer el dia 10 de novembre, es va demanar un enfocament més centrat en l'Administració pública.

III.2. Solució legal

68. Aquesta GUIA s'ha redactat diferenciant els criteris que permeten triar l'opció més adequada per a cada usuari. Així doncs, per a cada criteri s'estableixen els punts clau que permeten triar entre cada opció, mitjançant un esquema dicotòmic.
69. El resultat de cada opció està redactat en una versió esquemàtica, que s'acaba amb els punts clau i la legislació aplicable per a cada opció.

III.2.1. Criteri I: Propietari

70. En aquest criteri, es diferencia entre el tipus de propietari del bé o terreny que es vol destinar a la instal·lació d'energies renovables.
71. En particular, en relació amb la qüestió de si aquest bé és de l'Administració pública o d'una entitat o persona privada, i també, si és pertinent, de si es tracta d'un bé patrimonial de l'Administració o d'un bé de domini públic o demanial o un bé comunal.
72. Aquesta última distinció és clau i és aplicable als altres criteris quan hi participi l'Administració.



III.2.1.1. Béns de l'Administració pública

73. Els béns de l'Administració local poden ser de domini públic, patrimonials o comunals.

III.2.1.1.1. Béns de domini públic municipal

74. El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL), estableix que són béns de domini públic:
- a) Els que la llei declari amb aquest caràcter.
 - b) Els afectes a l'ús públic.¹
 - c) Els afectes als serveis públics dels ens locals.

¹ Articles 4 i 5 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals:
 «Article 4: S'entén que són afectes a l'ús públic aquells béns destinats a ser utilitzats directament pels particulars, la conservació i la policia dels quals siguin competència de l'ens local, com ara els carrers, places, parcs, fonts, camins i obres públiques d'aprofitament o utilització generals.

»Article 5: S'entén que són afectes al servei públic els béns que, per la seva naturalesa o per les disposicions particulars d'organització, s'adeqüin essencialment o exclusivament al fi particular del servei, com ara escorxadors, mercats, hospitals, museus, escoles, cementiris i camps d'esport».

d) Els immobles propietat de l'ens local on té la seva seu la corporació i aquells en què s'allotgen els seus òrgans i serveis.

75. També es consideren béns demaniaus els béns comunals. Són béns comunals els que pertanyen als municipis i les entitats municipals descentralitzades, però que tenen unes facultats sobre aquests que són compartides, de manera que correspon al comú dels veïns l'aprofitament, com a dret real administratiu de gaudi, i als ens locals, l'administració i la conservació.
76. Els béns de domini públic són inalienables, inembargables i imprescriptibles i no estan subjectes a cap tribut. Tot i això, sí que es poden utilitzar per a un ús especial o privatiu, amb l'atorgament previ de la llicència d'ús o de concessió administrativa sobre el domini públic. També es poden desafectar per alterar-ne la qualificació jurídica.

Concessió d'ús privatiu de bé demaniau

77. Estan subjectes a concessió administrativa l'ús inherent a l'afectació dels béns i l'ús que comporta la transformació o la modificació del domini públic. Les concessions s'atorguen:
- Salvant el dret de la propietat.
 - Amb una finalitat concreta.
 - Per un termini que no pot excedir els cinquanta anys.²
78. Es considera sempre implícita la facultat de l'ens local de resoldre les concessions abans de la data de venciment, si ho justifiquen les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, el concessionari ha de ser rescablat dels danys que se li hagin produït.
79. L'ens local pot inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió, i també les instal·lacions i/o les construccions.
80. El concessionari ha d'establir les garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions.

² L'article 62 del Decret 336/1988 estableix les clàusules mínimes que han de constar en la concessió.

81. La concessió s'extingeix per venciment del termini, per desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada, per desafectació del bé, per renúncia del concessionari, per revocació de la concessió o per resolució judicial.

Concessió d'obres i serveis

82. Cal diferenciar entre la concessió d'ús privatiu de bé demanial, la concessió d'obres i serveis i el contracte d'obres i serveis.
83. La concessió d'ús privatiu de domini públic és un negoci jurídic en el qual predomina el component de l'explotació patrimonial dels béns de domini públic i comporta la transformació o modificació del domini públic.³
84. D'altra banda, el contracte de concessió d'obres és aquell en què l'Administració encarrega a un contractista la construcció d'una obra pública, a canvi de la qual no solament li n'abona el preu, sinó que també li'n concedeix l'explotació per un temps determinat.
85. L'article 14 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), estableix que el contracte de concessió d'obres atorga el dret a l'explotació de les obres que implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'explotació d'aquestes.
86. El contracte de concessió de serveis es defineix a l'article 15 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), com aquell en virtut del qual s'encarrega a títol onerós a una o diverses persones (naturals o jurídiques) la gestió d'un servei la prestació del qual és de la seva titularitat o competència i la contrapartida del qual està constituïda pel dret d'explotar els serveis objecte del contracte acompanyat del dret de percebre'n un preu.

³ Ho expressa així l'article 218.4 del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC), aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril: «L'ús privatiu inherent a l'afectació dels béns i el que comporta la transformació o la modificació del domini públic resta subjecte a concessió administrativa. L'ús privatiu que no comporta transformació ni modificació del domini públic resta subjecte a llicència».

I s'expressa en el mateix sentit l'article 59 del Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya: «L'ús privatiu inherent a l'afectació dels béns i el que comporta la transformació o la modificació del domini públic resten subjectes a concessió administrativa, la petició de la qual s'ha de resoldre en el termini de sis mesos, i la manca de resolució produeix efectes desestimatoris».

87. El contracte de serveis, definit a l'article 17 de l'LCSP, és aquell en què l'objecte és una prestació de fer consistent en el desenvolupament d'una activitat o dirigida a l'obtenció d'un resultat diferent d'una obra o subministrament.
88. En darrer lloc, el contracte d'obres implica que l'obra, un cop s'ha conclòs, es lliura a l'entitat concedent perquè en faci l'explotació posterior.
89. Cal tenir en compte que els contractes de serveis o de concessions de serveis poden comportar de manera inherent l'ocupació o la utilització pel contractista dels béns demaniais que estiguin adscrits al servei objecte d'aquests contractes.
90. Cal destacar, finalment, que la concessió d'ús no està subjecta a l'LCSP. Sí que ho estan, per contra, el contracte d'obres i serveis, o de concessió d'obres i serveis.

Desafectació

91. D'altra banda, els béns de domini públic, si bé són inalienables, es poden desafectar, i, per tant, se'n pot alterar la qualificació jurídica, si durant un període de vint-i-cinc anys no s'han utilitzat d'acord amb l'afectació prevista.
92. El procediment de desafectació altera la qualificació jurídica del bé demanial per transformar-lo en bé patrimonial. En aquest cas, s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

Mutació

93. Els béns de domini públic també poden mutar, per canviar el subjecte o la seva destinació, sense perdre la seva naturalesa jurídica de bé demanial. Per dur a terme aquesta mutació és necessari un acord de l'ens local en el qual s'acrediti l'oportunitat del canvi.
94. D'acord amb l'article 27 de l'RPEL, les mutacions de domini públic es poden produir:
 - Per raó de nous fins públics presos en consideració.
 - Per canvi de subjecte titular del bé en alteracions de termes municipals
 - Per canvi de subjecte titular del bé en l'atribució de competències a un altre ens local o administració.

- Per imposició d'afectacions secundàries quan sigui compatible el bé amb dos o més fins.
95. També poden mutar en el canvi de subjecte o de destinació del bé, sense perdre la seva naturalesa. Es pot produir per raó de nous fins públics presos en consideració, pel canvi de subjecte titular del bé en les alteracions de termes municipals o en l'atribució de competències a un altre ens local o administració, o per la imposició d'afectacions secundàries quan sigui compatible el bé amb dos o més fins.

III.2.1.1.2. Bé patrimonial

96. Es consideren béns patrimonials els béns propietat de l'Administració local no destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local o d'aprofitament pel comú dels veïns. Es consideren també béns patrimonials les parcel·les sobreres i els béns no utilitzables.⁴
97. Els béns patrimonials es poden arrendar o bé se'n pot cedir l'ús. Aquest arrendament o cessió d'ús s'ha de dur a terme amb el procediment de subhasta o concurs. Les normes que regeixen l'arrendament o cessió d'ús són les del dret privat.
98. La utilització dels béns patrimonials admet qualsevol forma, qualsevol negoci jurídic típic o atípic, sigui d'explotació o gratuït.⁵

Cessió d'ús

99. D'altra banda, el procediment d'adjudicació de la cessió de l'ús d'un bé patrimonial és determinat per la seva causa, el seu caràcter oneros o no i la precarietat de la cessió d'ús o no.

⁴ L'article 12 de l'RPEL diu: «1. Són parcel·les sobreres les porcions de terreny propietat dels ens locals que, per la seva reduïda extensió, forma irregular o emplaçament, no són susceptibles d'ús adequat.

»2. Per declarar un terreny parcel·la sobrerera es requereix un expedient de qualificació jurídica en la forma que preveu l'article 20 d'aquest Reglament. Aquest expedient no és necessari quan l'alteració deriva expressament o implícitament de l'aprovació de plans d'ordenació urbana o projectes d'obres o serveis».

⁵ Ho estableixen així els articles 8, 106.1, 107.1 i 145 de la Llei del patrimoni de les administracions públiques (LPAP) i 72.2 i 72.3 del Registre públic de contractes (RPC).

100. En aquest sentit, cal diferenciar entre contractes d'exploració inclosos i exclosos de l'LCSP.
101. D'acord amb l'article 9 de l'LCSP estan exclosos del seu àmbit d'aplicació, per als béns patrimonials:
- Contractes d'exploració de béns patrimonials que no inclouen el contracte d'obres.
 - Contracte de compravenda.
 - Contracte de donació.
 - Contracte de permuta.
 - Contracte d'arrendament.
 - Negocis jurídics similars als anteriors sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals.
102. Així doncs, i segons les característiques esmentades, el procediment que cal seguir per a la cessió d'ús d'un bé patrimonial és:
- Per a contractes d'exploració inclosos en l'LCSP (per exemple, la concessió d'obra pública), s'han de seguir els procediments d'adjudicació de l'LCSP.
 - Per a contractes d'exploració exclosos de l'LCSP:⁶
 - Procediment general: concurs.
 - Procediment especial: adjudicació directa quan sigui procedent per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevistos o la singularitat de l'operació.

⁶ En aquest sentit, l'article 9 de la Llei de contractes del sector públic (LCSP) disposa que:

«1. Estan excloses d'aquesta Llei les autoritzacions i concessions sobre béns de domini públic i els contractes d'exploració de béns patrimonials diferents dels que defineix l'article 14, que es regulen per la seva legislació específica, excepte en els casos en què es declari expressament aplicables les prescripcions d'aquesta Llei.

»2. Així mateix, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, a menys que recaiguin sobre programes d'ordinador i s'hagin de qualificar de contractes de subministrament o serveis, que tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial. En aquests contractes només es poden incloure prestacions que siguin pròpies dels contractes típics que regula la secció 1a del capítol II del títol preliminar si el seu valor estimat no és superior al 50 per 100 de l'import total del negoci i, alhora al seu torn, mantenen amb la prestació característica del contracte patrimonial relacions de vinculació i complementarietat en els termes previstos a l'article 34.2».

- Per a contractes gratuïts (per exemple, l'article 72.2 del Registre públic de contractes (RPC): procediment amb concurrència

Alienació

103. Els béns patrimonials també poden ser alienables o gravables. Per alienar-los es requereix l'acord del ple de la corporació i l'alienació s'ha de portar a terme per subhasta pública. Aquest tràmit no és necessari per als béns mobles o per a alguns béns amb peculiaritats específiques. Les parcel·les sobreres i els béns no utilitzables poden ser alienats per venda directa al propietari.
104. També es poden aportar com a permuta a una societat mercantil, civil o cooperativa o d'altra mena els ens creats per aquestes administracions en els quals tinguin participació per a la prestació de serveis o activitats econòmiques, seguint els requisits que estableix l'article 47 de l'RPEL.
105. En darrer lloc, els béns patrimonials es poden cedir gratuïtament a les administracions o entitats públiques o a entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social.⁷
106. Així doncs, segons el bé, la instal·lació de plaques fotovoltaïques a les cobertes públiques requereix un procediment administratiu específic per a la seva afectació o cessió d'ús.

⁷ L'article 49 de l'RPEL estableix els requisits per realitzar una cessió gratuïta d'un bé patrimonial:

«1. Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:

a) A altres administracions o entitats públiques.

b) A entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

»2 L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns, amb expedient previ en el qual consti:

a) La finalitat de la cessió, i que aquesta es fa en benefici de la població de l'ens local, en els termes de l'article 49.1.b).

b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.

c) La certificació del secretari de la corporació en la qual consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ens local amb l'esmentada qualificació jurídica.

d) El dictamen subscrit per un tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.

»49.3 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte al Departament de Governació de la Generalitat.»

107. Els béns demaniais requereixen un control administratiu més gran pel fet de tractar-se de béns afectes als serveis públics, mentre que els béns patrimonials es poden alienar o utilitzar per dur a terme activitats econòmiques.

Punts clau

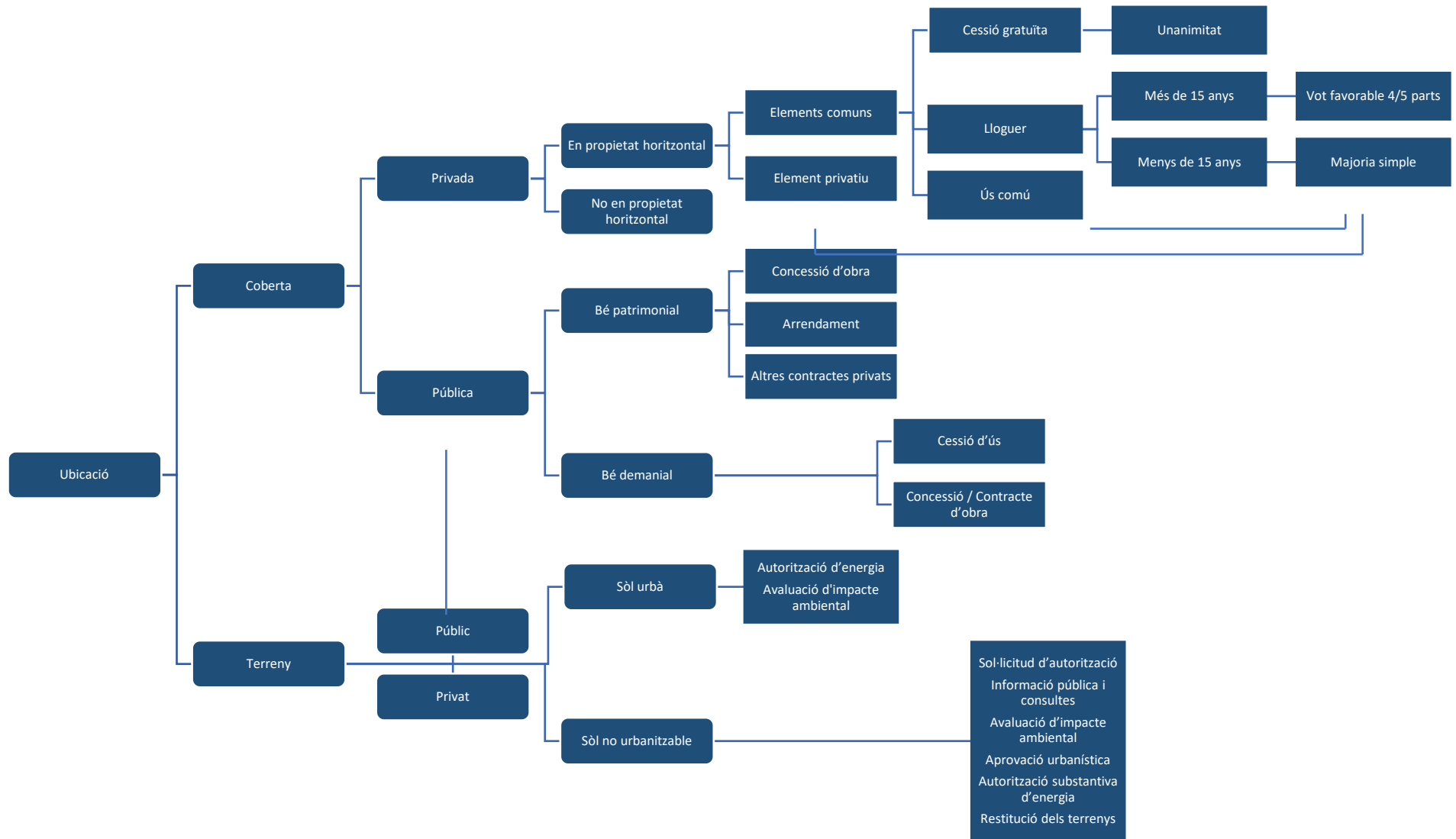
- Els béns demaniais estan afectes als serveis públics i són inalienables.
- L'ús privatiu dels béns demaniais està subjecte a una concessió administrativa d'ús.
- Els béns demaniais, amb el compliment de certs requisits, poden desafectar-se o mutar.
- Els béns patrimonials es poden alienar, gravar o utilitzar per dur a terme activitats econòmiques.

Legislació aplicable

- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, de la Llei municipal i de règim local de Catalunya

III.2.2. Criteri II: Ubicació

108. El criteri descriu els requisits que s'han de complir segons el lloc on s'ubiquin les instal·lacions de generació fotovoltaica en cada cas.
109. En primer lloc, es diferencia entre si es tracta d'un bé de l'Administració o d'un bé privat, atès que, en el cas d'un bé de l'Administració, el seu ús requereix requisits addicionals depenent de la caracterització del bé.
110. En segon lloc, es diferencia entre les diferents possibilitats d'ubicació de la instal·lació de les plaques fotovoltaiques, segons si es tracta de terrenys o de cobertes, i de si són privats o públics.



III.2.2.1. Cobertes públiques

111. Les cobertes dels edificis públics tenen uns requisits diferents, depenent del seu règim jurídic i de la destinació que se'ls vulgui donar.
112. Tal com s'ha esmentat en el criteri anterior, els béns de les administracions locals poden ser de domini públic o patrimonials.

Béns de domini públic municipal

113. Si es vol promoure la instal·lació d'energies renovables a la coberta d'un edifici considerat de domini públic municipal, l'Administració, en aquest cas, pot escollir entre dues opcions: o bé una concessió d'obres i serveis, la qual, tal com hem esmentat en el paràgraf 84, implica l'operació de la instal·lació per un període de temps, assumint-ne el risc el concessionari, o bé un mer contracte d'obres per poder operar, ella mateixa, la seva pròpia instal·lació.
114. Si, a més, es vol contractar el manteniment i la gestió energètica de la instal·lació, això s'haurà de dur a terme mitjançant un contracte de serveis.
115. Si s'adjudica de manera conjunta, aleshores es tracta d'un contracte d'obres i serveis, en què preval, per quantia, el contracte d'obres, de manera que el procediment d'adjudicació que s'ha de seguir és el que correspon a aquest tipus de contractes d'acord amb l'LCSP.

Bé patrimonial

116. Si, d'altra banda, la coberta de l'edifici on es vol construir la instal·lació és un bé patrimonial, aleshores es disposa de més possibilitats.
117. En primer lloc, també es pot obrir un concurs públic de contractes d'obres i serveis per a la construcció i el manteniment de la instal·lació, d'acord amb l'LCSP.

118. Així mateix, es poden separar els contractes d'obres i de serveis, per tal que només un de tots dos estigui subjecte a l'LCSP. Tal com s'ha esmentat en el criteri anterior, els contractes de serveis per a béns patrimonials no estan subjectes a l'LCSP.
119. D'altra banda, la coberta es pot arrendar de manera que l'arrendatari hi pugui instal·lar les instal·lacions de generació d'energia a canvi d'un preu.
120. Finalment, i atès que el bé es pot alienar, també es poden aportar com a permuta a una societat mercantil, civil o cooperativa o d'altra mena els ens creats per aquestes administracions (per exemple, una comunitat d'energies renovables) o bé constituir un dret real d'usdefruit o de superfície sobre aquest perquè un tercer en pugui fer ús.

Punts clau

- Si la coberta es troba en un bé demanial, tant la construcció com l'operació i el manteniment de la instal·lació s'han d'atorgar mitjançant un concurs públic de contracte d'obres i/o serveis d'acord amb el que estableix l'LCSP.
- Si la coberta es troba en un bé patrimonial, es disposa de més alternatives en la construcció, operació i manteniment de la instal·lació.

Legislació aplicable

- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local

III.2.2.2. Cobertes privades

121. En el cas de les cobertes privades, s'han de diferenciar respecte de si estan subjectes al règim de propietat horitzontal o no.

III.2.2.2.1. Cobertes privades sense règim de propietat horitzontal

122. Les cobertes privades que no estan en règim de propietat horitzontal no han de complir cap requisit i no necessiten cap aprovació per poder-les instal·lar, atès que pertanyen a un únic propietari.

III.2.2.2.2. Cobertes privades en règim de propietat horitzontal

123. En el cas d'una coberta privada en règim de propietat horitzontal, s'ha de tenir en compte que la instal·lació de plaques fotovoltaïques requereix que sigui aprovada en la junta de propietaris.
124. Les majories, per a cada cas concret, han de ser les següents:
125. Es requereix **majoria simple** dels propietaris que participen en la votació en:
- Execució de les instal·lacions per a la comunitat en elements comuns.
 - Lloguer de la coberta comunitària, o d'una part de la coberta, per a ús privatiu per un període inferior a quinze anys.
 - Instal·lació en elements privatis.
126. Es requereix una majoria de **4/5 parts dels propietaris** amb dret de vot que, alhora, han de representar les 4/5 parts de les quotes de participació en:
- Lloguer de la coberta comunitària, o d'una part de la coberta, per a ús privatiu per un període superior a quinze anys.
127. Es requereix la **unanimitat** de tots els propietaris en:
- Cessió gratuïta de l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú (cessió gratuïta per a ús individual d'un dels veïns o un tercer).
128. Cal destacar, pel que fa als acords de la comunitat, que, d'acord amb el Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, en la interpretació del Codi civil català, «si en la instal·lació en un element comunitari entren en conflicte interessos comuns amb els privatis podria ser que, segons les circumstàncies de cada cas (dificultat de la instal·lació, impossibilitat que els altres propietaris poguessin, si volguessin, instal·lar-

s'hi la mateixa infraestructura, tipus d'obres a fer, elements que integren la instal·lació...), es podria entendre que es tracta d'una innovació no exigible i que llavors fos necessària la majoria qualificada de 4/5 de propietaris i de quotes».

Punts clau

- Si es vol fer la instal·lació fotovoltaica a la coberta per a ús comú dels propietaris, únicament es requereix una majoria simple.
- Dificultat d'arribar a un acord si només un o no tota la comunitat vol fer la instal·lació fotovoltaica en elements comuns per a ús privatiu.
- Possibilitat de llogar la coberta comunitària, o una part de la coberta, per fer la instal·lació fotovoltaica. Aquest lloguer possibilitaria el finançament de la instal·lació.

Legislació aplicable

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

III.2.2.3. Terrenys

129. En el cas dels terrenys, en primer lloc cal diferenciar, independentment de qui en sigui el propietari, si es tracta de terrenys qualificats com a sòl urbà o urbanitzable o com a sòl no urbanitzable.
130. Posteriorment, i en el cas dels terrenys que són propietat de l'Administració, cal diferenciar entre si es tracta de béns demaniais o béns patrimonials amb vista a fer-ne l'explotació.

III.2.2.3.1. Terrenys públics i privats

131. Quant a la instal·lació de plaques fotovoltaïques en terrenys, siguin públics o privats, els requisits que han de complir per implementar-les depenen de la qualificació del sòl del terreny i de la potència de la instal·lació que s'ha projectat.

Potència superior a 100 kW i inferior o igual a 50 MW

132. El Decret Llei 16/2019, que és aplicable a les instal·lacions de potència superior a 100 kW i inferior o igual a 50 MW, regula autoritzacions diferents segons la qualificació del sòl.

Sòl no urbanitzable

133. Si la instal·lació se situa sobre un sòl no urbanitzable, s'han de complir les obligacions i el procediment establerts en el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, i les seves modificacions publicades recentment mitjançant el Decret Llei 24/2021, de 26 d'octubre.
134. S'han de complir, en primer lloc, els criteris generals per a la implantació de parcs eòlics i plantes solars fotovoltaïques de l'article 7 del Decret, així com els de l'article 9, específics per a plantes fotovoltaïques.
135. En cas que la instal·lació sigui superior a 5 MW, cal presentar una oferta d'antiguitat i disponibilitat o compromís de disponibilitat d'almenys el 50 % dels terrenys agrícoles privats sobre els quals es projecta la instal·lació, abans del tràmit d'informació pública i d'acord amb el que estableix l'article 9 bis del Decret.
136. Si la instal·lació és inferior a 5 MW, no cal presentar cap oferta d'antiguitat i disponibilitat o compromís de disponibilitat.
137. D'acord amb el Decret Llei 16/2019, en la versió consolidada, el procediment que s'ha de seguir és el següent:
1. Sol·licitud de l'autorització administrativa prèvia i de construcció a l'Oficina de Gestió Empresarial (OGE).
 2. Sol·licitud de declaració d'utilitat pública, autorització energètica i, si escau, declaració d'impacte ambiental.
 3. Termini d'informació pública i consultes.

4. Avaluació d'impacte ambiental del projecte.
5. Aprovació urbanística del projecte per la comissió territorial d'urbanisme.
6. Atorgament de l'autorització substantiva en matèria d'energia.
7. Garantia de restitució dels terrenys al seu estat original.
8. Un cop finalitzada la construcció: sol·licitar l'autorització d'explotació de planta solar fotovoltaica al Registre administratiu d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica (RAIPRE) de Catalunya i en el Registre d'autoconsum d'energia elèctrica, mitjançant l'Oficina de Gestió Empresarial.

Sòl urbà i sòl urbanitzable

138. Si la instal·lació se situa sobre un sòl diferent del no urbanitzable, només es requereix l'autorització energètica i l'avaluació d'impacte ambiental, que s'han de tramitar de manera conjunta i d'acord amb el Decret llei 16/2019.
139. Per a l'obtenció de l'autorització urbanística, s'ha d'aplicar la legislació urbanística que sigui aplicable en el moment de sol·licitar-la.

Sòl urbà que no requereixi declaració d'utilitat pública

140. Si la instal·lació se situa sobre un terreny en sòl urbà i no requereix la declaració d'utilitat pública ni l'avaluació d'impacte ambiental, l'autorització energètica es regeix per la legislació energètica que hi sigui aplicable.

Potència inferior a 100 kW

141. Per a les instal·lacions de potència inferior a 100 kW, és aplicable el Decret 352/2001, de 18 de desembre, en el redactat vigent.
142. L'article 35 del Decret recull el procediment administratiu per a l'obtenció de l'autorització administrativa per a la infraestructura elèctrica.

Potència superior a 50 MW

143. Per a les instal·lacions de potència superior a 50 MW, cal l'autorització de l'Administració General de l'Estat.

144. Actualment encara està pendent el desenvolupament reglamentari de l'article 53 de la Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric (LSE), per la qual cosa encara és aplicable el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre.
145. El procediment consisteix en:
1. Autorització administrativa.
 2. Aprovació del projecte d'execució.
 3. Acta de posada en servei.
146. El procediment previst en el Reial decret distingeix si la planificació es fa en sòl no urbanitzable o si es fa en sòl urbà o urbanitzable, tot i que únicament a l'efecte de la coordinació amb els plans urbanístics pel que fa a les instal·lacions de transport i distribució, però no pel que fa a les de generació d'energia, com és el cas de les plaques fotovoltaïques.

Punts clau

- Per a instal·lacions de potències superior a 100 kW i inferior a 5 MW en sòl urbà o urbanitzable: simplificació de la tramitació dels projectes.
- Per a instal·lacions de potències superior a 100 kW i inferior a 5 MW: augment de les autoritzacions requerides i necessitat d'acceptació del projecte per a la localitat.
- Avantatge comparatiu del sòl urbà i urbanitzable, que només requereix autorització energètica i avaluació ambiental. A més, es tramiten de manera conjunta.

Legislació aplicable

- Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables (en la versió consolidada)

- Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en la versió consolidada)
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric
- Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica
- Decret 352/2001, de 18 de desembre, sobre procediment administratiu aplicable a les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica

III.2.2.3.2. Terrenys públics

147. Si es tracta de terrenys de l'Administració, de nou cal diferenciar entre si són béns demaniais o patrimonials.

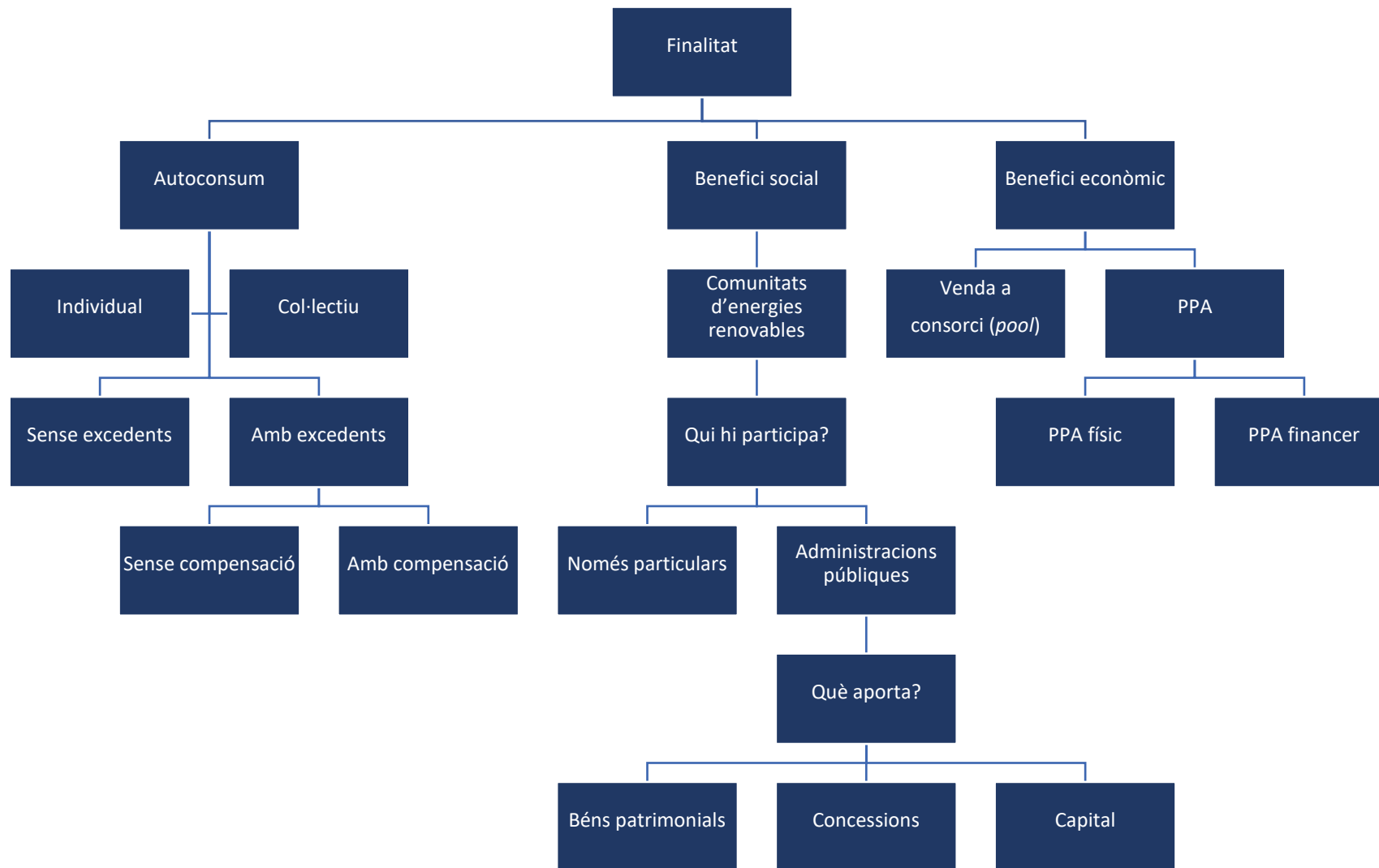
Béns demaniais

148. Per als béns demaniais, l'Administració pot escollir entre adjudicar una concessió d'ús per a tot el terreny o bé un contracte de concessió d'obres.
149. Si, contràriament, vol operar la instal·lació i utilitzar la seva pròpia energia, pot adjudicar un contracte d'obres i/o serveis.
150. La concessió d'ús implica l'ús i l'explotació de la instal·lació per un tercer, mentre que per al contracte d'obres i/o serveis l'Administració ha de pagar un preu per la instal·lació i, si s'escau, pel manteniment.

Béns patrimonials

151. Si es tracta de béns patrimonials, es disposa de les mateixes opcions que per a les cobertes, inclosa la possibilitat d'alienar el bé o de gravar-lo amb un dret real.
152. Cal destacar en aquest punt que, tal com ja s'ha assenyalat en el paràgraf 96, les parcel·les sobreres també es consideren béns patrimonials de l'Administració local.

III.2.3. **Criteri III: Finalitat**



153. Aquest criteri inclou la finalitat o destinació que l'usuari vol donar a l'energia generada per la instal·lació de generació fotovoltaica.
154. Així doncs, si la finalitat és proveir-se d'energia de proximitat, s'ha de tramitar la instal·lació d'acord amb una de les modalitats d'autoconsum o mitjançant la creació d'una comunitat d'energies renovables, o bé amb les dues opcions alhora.
155. Si, d'altra banda, l'usuari no es vol proveir d'energia i la seva intenció és obtenir únicament un benefici econòmic de l'energia produïda, pot vendre l'energia al mercat directament o per mitjà d'un representant, o bé la pot vendre a un tercer, sigui un consumidor directe o una comercialitzadora, mitjançant un contracte bilateral de compravenda d'energia.

III.2.3.1. Autoconsum

156. L'autoconsum és el consum d'un o diversos consumidors d'energia elèctrica provinent d'instal·lacions de producció pròximes a les de consum i associades a aquestes.
157. La norma de referència en aquest àmbit és el Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel qual es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica.
158. Paral·lelament a aquesta norma, les comunitats autònomes han desenvolupat, dins de les seves competències respectives, els procediments administratius i d'autoritzacions necessàries per a cada instal·lació d'autoconsum.

III.2.3.1.1. Titularitat i propietat

159. Cal iniciar l'explicació de la regulació de l'autoconsum fent una diferenciació entre els subjectes que hi participen, ja que la legislació espanyola possibilita la separació, per exemple, entre la propietat i la titularitat de la instal·lació d'autoconsum. En aquest marc, el Reial decret 244/2019 distingeix entre:
 160. Consumidor associat: és el consumidor de l'energia elèctrica en un punt de subministrament que té associades instal·lacions pròximes de xarxa interior o instal·lacions pròximes a través de la xarxa. Aquest consumidor pot estar associat a un autoconsum individual o bé a un autoconsum col·lectiu.

161. Productor: en les instal·lacions sense excedents aquesta figura no existeix (només existeix el subjecte consumidor: tot i que la instal·lació està connectada a la xarxa de distribució o transport, no injecta energia produïda a la xarxa). En canvi, en les instal·lacions amb excedents pot ser un dels consumidors associats o bé una altra persona física o jurídica, i exerceix com a titular de la instal·lació. En les instal·lacions amb excedents no acollides a compensació, el productor és qui apareix inscrit com a productor en el Registre administratiu d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica (RAIPRE) i, per tant, qui fa la venda de l'energia excedent.
162. Titular de la instal·lació de generació: és qui s'inscriu com a titular d'una instal·lació en els registres administratius d'autoconsum. Mentre que en les instal·lacions sense excedents el titular és el consumidor (ja que no s'injecta energia a les xarxes de distribució i transport), en les instal·lacions amb excedents el titular és el subjecte productor. En el cas d'autoconsums col·lectius la titularitat és repartida entre tots els consumidors associats.
163. Propietari de la instal·lació de generació: en qualsevol modalitat d'autoconsum pot ser una persona física o jurídica diferent del consumidor i del productor. És possible que el propietari de la instal·lació sigui, per exemple, una empresa de serveis energètics o una comunitat de propietaris, entre d'altres.

III.2.3.1.2. Modalitats i tipus d'autoconsum

164. El Reial decret 244/2019 classifica diverses categories d'instal·lacions d'autoconsum que poden ser, segons el cas, configurades de manera conjunta i/o separada. La normativa distingeix dues modalitats d'autoconsum: sense excedents i amb excedents. Al seu torn, les instal·lacions amb excedents es poden distingir entre instal·lacions acollides a compensació i instal·lacions no acollides a compensació.
165. D'altra banda, distingeix dues tipologies diferents d'autoconsum, les instal·lacions individuals i col·lectives, depenent de si subministren energia a un sol individu o a més d'un.

III.2.3.1.2.1. *Autoconsum individual o col·lectiu*

166. Autoconsum individual: en les instal·lacions d'autoconsum individual només hi ha un consumidor associat a la instal·lació de producció.

167. Autoconsum col·lectiu: l'autoconsum col·lectiu és aquell en el qual hi ha més d'un consumidor associat. Aquest tipus d'autoconsum pot pertànyer a qualsevol de les modalitats d'autoconsum previstes (autoconsum amb excedents i sense), sempre que es compleixin els requisits aplicables a cada modalitat.

Requisits de l'autoconsum col·lectiu

- Els consumidors participants que estan associats a la mateixa instal·lació de generació han de pertànyer a la mateixa modalitat d'autoconsum.
 - Els consumidors participants han de comunicar de manera individual a l'empresa distribuïdora, com a encarregada de la lectura, directament o a través de l'empresa comercialitzadora, un mateix acord signat que reculli els criteris de repartiment de l'energia.
168. Quant al repartiment de l'energia entre els consumidors associats, pot ser estàtic o variable:
169. És **estàtic** quan l'energia generada per la instal·lació es distribueix de manera horària entre tots els participants en funció del coeficient de repartiment acordat mitjançant un acord de distribució entre ells.
170. És **variable** quan l'energia generada per la instal·lació es distribueix mitjançant coeficients de repartiments horaris variables per a cada consumidor i participant.

III.2.3.1.2.2. Instal·lacions d'autoconsum amb excedents o sense

171. L'autoconsum, a més de classificar-se entre l'individual i el col·lectiu, també classifica les instal·lacions segons si generen o no excedents de producció.
172. Al seu torn, classifica les instal·lacions que generen excedents segons si els excedents es venen o bé es compensen amb el consum dels consumidors associats a les instal·lacions d'autoconsum.

Instal·lacions d'autoconsum sense excedents

173. Modalitat d'autoconsum aplicable a les instal·lacions que no injecten energia a la xarxa: en aquest cas, encara que la instal·lació estigui connectada a la xarxa de distribució o transport, no aboca energia autoproduïda a les xarxes de distribució i transport i, en conseqüència,

només existeix un tipus de subjecte: el subjecte consumidor (és a dir, no existeix el subjecte productor).

174. Per a aquestes instal·lacions es requereix disposar d'un dispositiu antiabocament que impedeixi abocar a la xarxa l'excedent de producció d'energia.
175. El titular del subministrament és el consumidor, que, a més, és el propietari de les instal·lacions de generació connectades a la seva xarxa.
176. En el cas de l'autoconsum col·lectiu, la titularitat de la instal·lació de generació i de mecanisme antiabocament és compartida per tots els consumidors associats.
177. Aquesta modalitat està exempta de permisos d'accés i connexió.

Instal·lacions d'autoconsum amb excedents

178. En aquesta modalitat, la instal·lació, a més de subministrar electricitat per a l'autoconsum, pot injectar l'energia sobrant a les xarxes de transport i distribució.
179. En aquest cas existeixen dos tipus de subjectes: el consumidor i el productor. Si els dos subjectes no coincideixen, el consumidor també és el titular de la instal·lació.
180. Per optar per aquesta modalitat, cal sol·licitar l'accés a la xarxa de distribució, que s'ha de fer mitjançant la signatura d'un contracte d'accés. Aquest contracte d'accés pot ser signat directament amb l'empresa distribuïdora o mitjançant l'empresa comercialitzadora (aquest últim cas és el més habitual per a les instal·lacions de petita potència).
181. Dins d'aquesta categoria, s'estableixen, al seu torn, dues modalitats diferents: autoconsum amb compensació simplificada o sense.

Autoconsum amb excedents acollides a compensació

182. Es tracta d'un mecanisme de compensació en el qual l'energia procedent de la instal·lació d'autoconsum que no sigui consumida instantàniament o emmagatzemada pels consumidors associats s'injecta a la xarxa; quan els consumidors necessitin més energia de la que els proporciona la instal·lació d'autoconsum, han de comprar l'energia a la xarxa al preu estipulat en el seu contracte de subministrament (preu voluntari per al petit consumidor, PVPC, o de mercat lliure pactat amb la comercialitzadora).

183. Al final del període de facturació (que no pot ser superior a un mes) es fa la compensació entre el cost de l'energia comprada de la xarxa i el valor de l'energia excedent injectada a la xarxa (valorada a preu horari mitjà de mercat menys el cost dels desviaments o al preu acordat entre les parts, segons que el contracte de subministrament sigui a PVPC o sigui de mercat lliure, respectivament).
184. Tots els excedents horaris de cada consumidor s'assignen a la seva empresa comercialitzadora, que obté el preu horari mitjà del mercat elèctric per a tots els excedents que se li assignen i compensa el consumidor. En cap moment el resultat de la compensació pot ser negatiu ni pot compensar els pagaments per peatges d'accés.
185. D'altra banda, i per poder-se acollir al mecanisme de compensació d'excedents, s'han de complir les condicions següents:
1. La instal·lació de generació ha de provenir de fonts renovables.
 2. La potència de la instal·lació de producció ha de ser igual o inferior a 100 kW.
 3. Si escau, s'ha d'haver subscrit un contracte únic per al consum i per als serveis auxiliars.
 4. S'ha de subscriure un contracte de compensació d'excedents entre el productor i el consumidor.
 5. La instal·lació no pot tenir atorgat un règim retributiu adicional específic.
186. Els excedents de les instal·lacions acollides a compensació no es consideren abocats a la xarxa i, per tant, no pagaran peatges ni càrrecs.

Autoconsum amb excedents i sense compensació simplificada

187. En els casos en què el consumidor no desitgi adherir-se al mecanisme de compensació d'excedents, o no es compleixi alguna de les condicions necessàries per acollir-s'hi, la instal·lació ha d'abocar a la xarxa els excedents d'energia no autoconsumida instantàniament ni emmagatzemada.
188. En aquesta modalitat, els excedents de producció d'energia de les instal·lacions d'autoconsum abocats a la xarxa també es poden vendre al mercat elèctric i, com a conseqüència, el productor n'obté la compensació econòmica corresponent.

189. Aquesta energia excedent que es ven al mercat elèctric rep el mateix tractament que la resta de l'energia produïda per fonts renovables, per cogeneració i per residus, i hi és aplicable l'impost sobre el valor de la producció de l'energia elèctrica (IVPEE).⁸
190. Així mateix, el productor s'ha d'inscriure com a productor d'energies renovables al Registre de productors d'energies renovables (RAIPRE), i cal que compleixi les obligacions tècniques imposades als productors d'energies renovables relacionades amb l'operació de sistema i les obligacions fiscals i/o tributàries derivades d'aquesta activitat econòmica.
191. El productor també pot vendre els excedents mitjançant un contracte bilateral de compravenda d'energia (PPA) a un altre consumidor (per ara, només directe) o a una comercialitzadora. En aquest cas, el preu és l'acordat entre les parts, que ha d'incloure els peatges i els impostos relacionats, si escau, amb el transport i la distribució d'aquesta energia. Vegeu l'apartat corresponent als PPA, en què s'aprofundeix més en aquesta qüestió.
192. Cal tenir en compte que les instal·lacions d'autoconsum col·lectiu també poden ser instal·lacions d'autoconsum amb excedents sense compensació. Els titulars de la instal·lació han de ser els propietaris.

Instal·lacions de xarxa interior o a través de la xarxa

193. Les instal·lacions d'autoconsum que subministren electricitat a un o més consumidors i amb qualsevol de les modalitats d'autoconsum s'anomenen *instal·lacions de producció properes a les instal·lacions de consum i associades a aquestes*. Es poden dividir en:

Instal·lacions de xarxa interior

194. En aquesta modalitat, la instal·lació d'autoconsum està connectada directament a la xarxa interna del consumidor o consumidors, o bé està connectada al consumidor o consumidors a través de línies directes.⁹

⁸ El Reial decret llei 17/2021, de 14 de setembre, de mesures urgents per mitigar l'impacte de l'escalada de preus del gas natural en els mercats minoristes de gas i electricitat, ha establert recentment mesures per mitigar l'augment dels preus de l'electricitat. Entre aquestes mesures, respecte a l'IVPEE, la norma prolonga durant l'últim trimestre de l'any la suspensió temporal de l'impost ja adoptada pel Reial decret llei 12/2021, de 24 de juny. Per tant, aquest impost queda suspès durant el segon semestre complet de l'exercici 2021 (és a dir, fins al 31 de desembre de 2021).

⁹ En aquest sentit, l'article 42.1 de la Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric considera línies directes les que tenen per objecte l'enllaç directe d'una instal·lació de producció d'energia elèctrica amb un consumidor. El titular de la instal·lació de producció i el consumidor han de coincidir.

Instal·lacions a través de la xarxa

195. Es tracta de l'autoconsum en què les instal·lacions de generació i el consumidor poden no estar ubicats al mateix lloc de consum. Per a l'autoconsum a través de la xarxa, s'han de complir alguns dels requisits següents:
- El consumidor, estar connectat a qualsevol de les xarxes de baixa tensió derivades del mateix centre de transformació.
 - Les instal·lacions, tant de generació com de consum, estar connectades a baixa tensió i a una distància inferior a 500 metres entre elles.
 - Cal que el consumidor i les instal·lacions, tant de generació com de consum, estiguin situats en la mateixa referència cadastral segons els primers 14 dígits.
196. En darrer lloc, les instal·lacions d'autoconsum connectades a través de la xarxa només es poden associar a la modalitat d'autoconsum amb excedents.

Punts clau

- Energia de proximitat.
- Consum instantani de l'energia autogenerada.
- Si es tracta d'autoconsum a través de la xarxa interior o compartit a través de la xarxa amb excedents sense compensació no es paguen càrrecs ni peatges en el consum.
- Si es tracta d'autoconsum amb excedents sense compensació, hi ha la possibilitat d'obtenir un benefici econòmic per la venda dels excedents.
- L'autoconsum a través de la xarxa sí que està subjecte al pagament de càrrecs i peatges.

Legislació aplicable

- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric
- Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel qual es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica

III.2.3.2. Benefici social. Comunitats d'energies renovables

197. Les comunitats d'energies renovables són entitats jurídiques basades en la participació oberta i voluntària, autònomes i efectivament controlades per socis o membres pròxims als projectes que són propietat d'aquestes entitats, la finalitat de les quals és proporcionar beneficis mediambientals, econòmics o socials als seus socis o membres o a les zones locals on operen, en lloc de guanys financers.
198. Es tracta d'una figura que emana de la Directiva 2018/2001 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre del 2018, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables (articles 2.16 i 22).
199. La finalitat primordial és dur a terme activitats diverses (entre les quals hi ha, per exemple, la producció, l'emmagatzematge i la venda d'energia) sense ànim de lucre i de manera que es fomenti la protecció del medi ambient o que es reportin beneficis econòmics o socials, sempre que se situï en el marc d'un projecte d'energies renovables.
200. Aquesta figura està pendent de desenvolupament reglamentari. No obstant això, la Directiva estableix que els estats membres han de garantir que les comunitats d'energies renovables tinguin dret a:
- a) produir, consumir, emmagatzemar i vendre energies renovables, en particular mitjançant contractes de compra d'electricitat renovable;
 - b) compartir, en el si de la comunitat d'energies renovables, l'energia renovable que produeixen les unitats de producció propietat d'aquesta comunitat d'energies renovables, a condició de complir els altres requisits establerts en aquest article i a reserva de mantenir els drets i obligacions dels membres de la comunitat d'energies renovables com a consumidors;
 - c) accedir a tots els mercats de l'energia adequats tant directament com mitjançant l'agregació de manera no discriminatòria.
201. En aquest sentit, i com a drets garantits, l'Estat espanyol no els pot restringir, de manera que, tot i la manca de desenvolupament reglamentari, podem concloure que aquestes seran les activitats que podrà dur a terme una comunitat d'energies renovables. En el mateix sentit,

tal com ja s'ha esmentat en el paràgraf 195, s'estableixen requisits per a l'autoconsum compartit a través de la xarxa. Aquests requisits, per a les comunitats d'energies renovables no haurien de ser aplicables, en tant que constituïrien una limitació, als drets ja reconeguts a aquestes comunitats.

202. Per tant, les comunitats d'energia renovable són entitats jurídiques que desenvolupen activitats de generació d'energia que procedeix de fonts renovables, així com el subministrament, el consum, l'agregació i l'emmagatzematge d'energia, o la prestació de serveis de recàrrega de vehicles elèctrics, en el marc d'una comunitat participativa.
203. Les comunitats d'energies renovables poden compartir energia generada pels seus membres de proximitat amb els membres que en formen part.
204. Si alhora la comunitat genera excedents de producció d'energia, també pot vendre aquesta energia per obtenir un benefici econòmic.

Participants

205. D'acord amb la definició de l'article 6 de l'LSE, els socis de les comunitats han de ser «persones físiques, pimes o autoritats locals, inclosos els municipis». Manca el desenvolupament sobre això.

Forma jurídica

206. No hi ha cap limitació respecte a la forma jurídica que poden adquirir les comunitats d'energies renovables: tant la legislació europea com la seva transposició a l'ordenament jurídic espanyol no obliguen a seguir una forma jurídica determinada a l'hora de constituir-les.
207. En conseqüència, és possible fer-ho per mitjà de diferents instruments, com per exemple les fundacions, associacions, comunitats de béns, entitats públiques empresarials o societats mercantils, entre d'altres.

Participació de l'Administració

208. Com ja s'ha esmentat, l'Administració local o municipal pot participar en una comunitat d'energies renovables. Si bé encara no s'ha determinat la forma de participació, l'Administració, com a membre de la comunitat, ha d'aportar bé capital per crear-la o altres

béns. L'aportació de béns dependrà, en tot cas, de si es consideren com a béns patrimonials o béns demaniais.

Béns patrimonials

209. Tal com ja s'ha esmentat en els paràgrafs 103 i següents, els béns patrimonials sí que són alienables. Així mateix, l'article 46 de l'RPEL permet a les administracions locals aportar com a permuta un bé patrimonial per participar en una societat mercantil, civil o cooperativa o en un altre ens.
210. A més, si no es vol alienar, també es poden gravar drets reals sobre els béns patrimonials (de superfície o usdefruit), cosa que permet que la propietat es mantingui en l'Administració, mentre que el bé es destina a l'ús i el gaudi dels membres de la comunitat.
211. Cal destacar que es consideren béns patrimonials les parcel·les sobreres.

Béns demaniais

212. Si, d'altra banda, es tracta de béns demaniais, cal destacar que aquest bé, tal com ja s'ha esmentat, és inalienable i, per tant, a diferència dels béns patrimonials, no es pot aportar com a permuta en la constitució d'una societat.
213. Malgrat això, l'Administració disposa de més d'una alternativa:

Mutació

214. Tal com ja s'ha esmentat en el paràgraf 95, les administracions poden mutar en el canvi de subjecte o de destinació del bé, sense perdre la seva naturalesa. Es pot produir per raó de nous fins públics presos en consideració, pel canvi del subjecte titular del bé en les alteracions de termes municipals o en l'atribució de competències a un altre ens local o administració, o per la imposició d'afectacions secundàries, pel fet de ser compatible el bé amb dos o més fins.
215. Aquesta mutació es pot dur a terme, si és per un canvi de subjecte, en un altre ens local o administració.
216. En aquest sentit, cal diferenciar la configuració jurídica de la comunitat, és a dir, si es considera que, com a tal, la comunitat forma part del sector públic o del sector privat.

217. D'acord amb l'LCSP, es considera que formen part de l'Administració:

- L'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes, les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla i les entitats que integren l'Administració local.
- Les entitats gestores i els serveis comuns de la Seguretat Social.
- Els organismes autònoms, les universitats públiques i les autoritats administratives independents.
- Els consorcis dotats de personalitat jurídica pròpia.
- Les fundacions públiques.¹⁰
- Les entitats públiques empresarials i qualssevol entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades a un subjecte que pertanyi al sector públic o dependents d'aquest.
- Les societats mercantils en el capital social de les quals la participació, directa o indirecta, d'entitats esmentades anteriorment en aquest apartat sigui superior al 50 %.
- Qualsevol entitats amb personalitat jurídica pròpia, que hagin estat creades específicament per satisfer necessitats d'interès general que no tinguin caràcter industrial o mercantil, sempre que un o diversos subjectes pertanyents al sector públic en financin majoritàriament l'activitat, en controlin la gestió o nomenin més de la meitat dels membres del seu òrgan d'administració, direcció o vigilància.
- Les associacions constituïdes per les entitats esmentades.

218. Així doncs, i tenint en compte que hi ha llibertat en l'elecció de la personalitat jurídica de la comunitat i que es pren en consideració la participació de l'ens local, aquest es pot considerar que forma part de l'Administració.

219. Si forma part de l'Administració, és un ens administratiu; per tant, l'ens local pot mutar el bé o part del bé per un canvi de subjecte i incloure-hi la comunitat.

Aportació de la concessió d'ús a la comunitat

¹⁰ Als efectes de l'LCSP, es consideren fundacions públiques les que reuneixin algun dels requisits següents:

1r. Que es constitueixen de manera inicial, amb una aportació majoritària, directa o indirecta, d'una o diverses entitats integrades en el sector públic, o bé que rebin aquesta aportació després que s'hagin constituït.

2n. Que el patrimoni de la fundació estigui integrat en més d'un 50 % per béns o drets aportats o cedits per subjectes integrants del sector públic amb caràcter permanent.

3r. Que la majoria de drets de vot en el seu patronat correspongui a representants del sector públic.

220. D'altra banda, i d'acord amb l'article 104 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (TRRL), per a la gestió indirecta dels serveis les entitats locals poden utilitzar les formes de societat mercantil o cooperativa el capital social del qual només pertanyi parcialment a l'entitat.
221. Així doncs, tal com estableix l'article 104.3 del TRRL, en el primer incís, les entitats locals poden aportar exclusivament la concessió, valorada degudament a l'efecte de responsabilitat econòmica.
222. L'article 109 del Reglament de serveis de les corporacions locals (RSCL) estableix que, en l'escriptura fundacional, s'ha de fixar el valor de l'aportació del municipi per a tots els conceptes, «inclòs el de la concessió, si n'hi hagués».
223. En aquest sentit, doncs, tot i no poder aportar el bé demanial de manera directa, sí que es pot aportar la concessió d'ús a la comunitat d'energies renovables, sempre que aquesta es constitueixi com a societat mercantil (societat de responsabilitat limitada o anònima) o cooperativa.

Aportació del contracte d'obres i serveis

224. En darrer lloc, també hi ha la possibilitat d'aportar un contracte de concessió d'obra pública i servei de manera directa a una empresa mixta.
225. La disposició addicional vint-i-dosena de l'LCSP permet adjudicar el contracte de manera directa a una societat d'economia mixta en la qual concorri majoritàriament capital públic juntament amb capital privat, sempre que l'elecció del soci privat s'hagi fet de conformitat amb les normes d'adjudicació de contractes de l'LCSP i que no s'introdueixin modificacions en l'objecte i les condicions del contracte.
226. En aquest sentit, i atès que, de nou, la comunitat d'energies renovables no està obligada a constituir-se mitjançant una personalitat jurídica concreta, es podria aportar la concessió d'obres i serveis d'instal·lació de generació a la comunitat d'energies renovables constituïda com a entitat mixta. D'aquesta manera, la comunitat pot disposar de l'energia generada també a les instal·lacions de l'Administració.

Punts clau

- Possibilitat de compartir i consumir l'energia generada entre els membres de la comunitat.
- Possibilitat d'obtenir un benefici econòmic mitjançant la venda dels excedents de producció de les instal·lacions de generació associades a la comunitat.
- Manca de desenvolupament i, per tant, manca de concreció en la figura.
- Per ara, no hi ha la possibilitat de gestió de la distribució d'energia entre membres.

Legislació aplicable

- Directiva (UE) 2018/2001 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre de 2018, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local

III.2.3.3. Benefici econòmic

227. Si amb la instal·lació de generació d'energies renovables es vol obtenir un benefici econòmic, en primer lloc s'ha de dir que aquest es pot obtenir:
- Directament de la pròpia instal·lació de generació d'energies renovables.
 - En la modalitat d'autoconsum amb excedents no acollit a compensació.
 - Si la comunitat d'energies renovables disposa de prou excedents, en aquest cas el benefici econòmic aniria a la comunitat.

228. El benefici econòmic s'aconsegueix mitjançant la venda de l'energia. Aquesta venda es pot estructurar bé directament al mercat, o bé mitjançant la signatura d'un contracte bilateral de compravenda d'energia.

III.2.3.3.1. Venda i participació en el mercat elèctric

229. En primer lloc, es disposa de la possibilitat de participar en el mercat elèctric de producció de manera directa o mitjançant un representant de mercat.
230. Destaquem en aquest punt que l'operador del mercat elèctric a Espanya és l'Operador del Mercat Ibèric d'Energia (OMIE), que gestiona el sistema d'ofertes de compra i venda d'energia elèctrica, porta a terme la gestió econòmica del sistema, incloent-hi l'acceptació i la cassació de les ofertes i la realització de les operacions de liquidació.
231. Per poder participar en el mercat, els operadors han d'adquirir la condició d'agent de mercat. Poden adquirir aquesta condició:
- els productors d'energia elèctrica;
 - els comercialitzadors;
 - els consumidors directes en el mercat;
 - els representants.
232. Per exercir el dret de comprar i vendre energia en el mercat, els agents s'han d'adherir a les Regles de funcionament del mercat de producció d'energia elèctrica, i també han d'obtenir la condició de subjectes del sistema elèctric en l'operador del sistema (Xarxa Elèctrica d'Espanya, REE).
233. S'exigeixen requisits addicionals depenent del subjecte que vulgui adquirir la condició d'agent de mercat.
234. En el cas de les comercialitzadores i els consumidors directes del mercat, han de fer una declaració responsable i la comunicació d'inici d'activitat, així com, per fer compres en el mercat, disposar en cada moment de les garanties suficients.
235. D'altra banda, en el cas dels productors, han d'estar inscrits al Registre d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica en règim especial (RIPRE). En aquest sentit, també es

consideren productors els autoconsumidors amb excedents no acollits a compensació simplificada.

236. Finalment, cal remarcar que els productors poden operar en el mercat per mitjà d'un representant, que pot actuar per compte propi o per compte d'altri. Al seu torn, quan la representació és per compte d'altri, pot ser directa o indirecta: és indirecta quan el representant actua en nom propi, i és directa quan el representant actua en nom del representat.

Punts clau

- La participació en el mercat requereix l'obtenció de la condició d'agent.
- Possibilitat de participar en el mercat per mitjà de la representació.
- Volatilitat del preu de l'energia.

Legislació aplicable

- Reial decret 2019/1997, de 26 de desembre, pel qual s'organitza i regula el mercat de producció d'energia elèctrica
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric

III.2.3.3.2. PPA

237. D'altra banda, i per obtenir un benefici econòmic, també és possible la signatura de contractes bilaterals de compravenda d'energia elèctrica (PPA, per la sigla en anglès). Hi ha dos tipus de PPA: PPA físic i PPA financer.

PPA físic

238. Es tracta d'un contracte bilateral d'energia amb lliurament físic d'energia elèctrica (és, per tant, un contracte amb lliurament físic) que pot ser subscript entre dos subjectes del mercat de producció.
239. Amb aquest contracte, les parts del mercat poden garantir un preu per a la compra i venda d'electricitat en un període de temps específic (per exemple, un dia, una setmana, un mes, un any, etc., amb un període mínim d'una hora).
240. Els contractes bilaterals amb lliurament físic d'energia elèctrica es poden fer lliurement entre productors, comercialitzadores, consumidors directes o representants de qualssevol d'ells, com a subjectes del mercat de producció.
241. Tots ells, d'acord amb l'article 19.1 del Reial decret 2019/1997, de 26 de desembre, pel qual s'organitza i regula el mercat de producció d'energia elèctrica, han de complir les obligacions següents:
- a) Estar inscrits en el registre administratiu que correspongui.
 - b) Complir els requisits tècnics establerts en els procediments d'operació.
 - c) Prestar a l'operador del sistema les garanties que siguin procedents.
 - d) Prestar els serveis obligatoris del sistema. Poden participar, havent estat habilitats prèviament per l'operador del sistema, en els serveis complementaris i de gestió de desviaments.
242. En aquest sentit, cal destacar que l'article 19 del Reial decret llei 15/2018, de 5 d'octubre, de mesures urgents per a la transició energètica i la protecció dels consumidors, estableix que «aquells consumidors que per les seves característiques tècniques no puguin constituir-se en consumidors directes de mercat, podran adquirir l'energia mitjançant la contractació bilateral amb un productor en els termes que es determini».
243. Per tant, els consumidors no directes haurien de poder adquirir energia mitjançant un PPA. No obstant això, encara manca el desenvolupament reglamentari en aquest sentit, de manera que, en la data de la redacció d'aquest informe, els PPA físics amb consumidors no directes no són possibles.

Punts clau

- Requereix que es nomini l'energia per a cada període horari i cada gestió de desviaments.
- Únicament el poden signar els productors, les comercialitzadores i els consumidors directes.
- Hi ha un preu fix de l'energia per a tots els períodes horaris i, per tant, no subjecte a la fluctuació de preus del mercat.

Legislació aplicable

- Reial decret 2019/1997, de 26 de desembre, pel qual s'organitza i regula el mercat de producció d'energia elèctrica

PPA financer

244. El contracte bilateral financer és una cobertura financera en la qual totes dues parts signen un contracte de permuta de fluxos d'efectiu que depenen d'un subjacent, que és el preu de l'electricitat en el mercat. No hi ha cap intercanvi físic, però l'actiu de generació existeix i permet donar suport a l'operació. En el PPA financer, el productor ven la seva producció al mercat i segons el preu horari. La seva funció principal és proporcionar cobertura (*hedging*) respecte al preu de l'electricitat i les variacions que experimenta al llarg del temps.
245. Es tracta d'un instrument financer amb el qual els agents participants asseguruen un preu de compra, o venda, per un període determinat mitjançant un contracte amb un perfil pla en el qual el preu no canvia. Quan venç, el contracte s'executa mitjançant la liquidació de la quantitat contractada per la diferència entre el preu pactat i el preu mitjà del mercat durant el període d'exercici. En aquest tipus de contractes no hi ha un intercanvi d'energia com a tal, en ser, la seva liquidació, financera.
246. Es tracta, doncs, de productes derivats, perquè el seu valor es basa en el preu d'un altre bé. I dins dels productes derivats, es tracta de *derivative commodity instruments*, perquè el seu compliment final té lloc en relació amb el valor que en el mercat del sector elèctric aconsegueix l'energia elèctrica (i això, per contraposició als *derivative financial instruments*,

el compliment final dels quals depèn del preu que aconseguixen els béns o actius financers).

247. Es poden negociar en el marc d'un mercat regulat (MIBEL, Mercat Ibèric d'Electricitat; gestionat per OMIP, Operador del Mercat Ibèric - Pol Portuguès, i per MEFF, Mercat Espanyol de Futurs Financers), o bé fora dels mercats regulats (OTC, *over the counter*).
248. Els contractes OTC són un tipus de contractes financers entre dues entitats no financeres al marge dels mercats organitzats.
249. En els PPA financers, la forma de liquidació és «per diferències», és a dir, s'abona l'import resultant de la diferència entre el preu estipulat inicialment i el preu de liquidació que s'obté atenent les condicions generals del contracte signat.

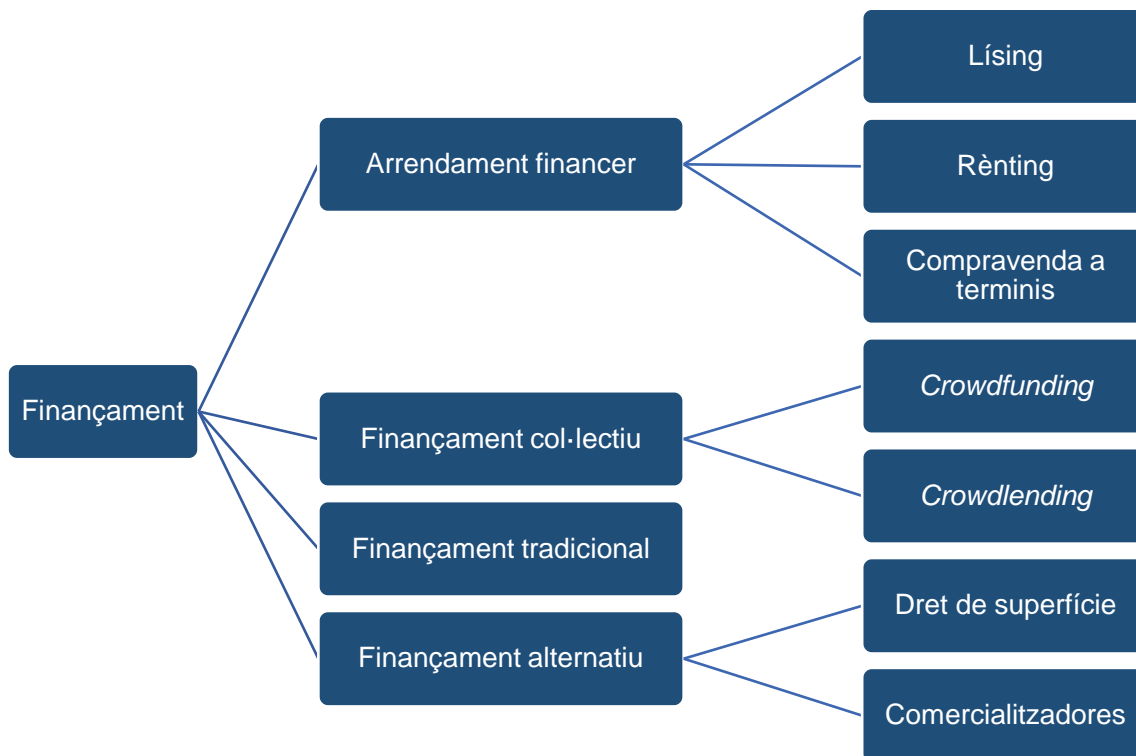
Punts clau

- Flexibilitat en les condicions dels contractes.
- Es considera un contracte financer (liquidació per diferències), de manera que no està subjecte a l'LCSP.
- No és necessari ser consumidor directe per poder-lo signar.
- Els signants assumeixen un risc financer.

Legislació aplicable

- Conveni internacional relatiu a la constitució d'un mercat ibèric de l'energia elèctrica entre el Regne d'Espanya i la República Portuguesa, fet a Santiago de Compostel·la l'1 d'octubre de 2004
- Directiva 2004/39/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 21 d'abril de 2004, relativa als mercats d'instruments financers, per la qual es modifiquen les directives 85/611/CEE i 93/6/CEE del Consell i la Directiva 2000/12/CE del Parlament Europeu i del Consell i es deroga la Directiva 93/22/CEE del Consell
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric
- Reial decret 2019/1997, de 26 de desembre, pel qual s'organitza i regula el mercat de producció d'energia elèctrica

III.2.4. **Criteri IV: Finançament**



- 250. Aquest criteri defineix de manera succinta les possibilitats de finançament de què es disposa actualment per a la implantació d'instal·lacions de generació d'energia elèctrica fotovoltaica.
- 251. Així doncs, es tracten de manera resumida tant els arrendaments financers disponibles com les possibilitats de finançament col·lectiu, i també altres possibilitats que s'ofereixen actualment.

III.2.4.1. Arrendament financer

252. Per a l'arrendament financer es consideren les opcions de lísing i rènting. S'inclou, també, en aquesta categoria la compravenda a terminis.
253. Per a l'Administració pública, cal destacar que tant els contractes d'arrendament financer com els de compravenda a terminis estan subjectes a l'LCSP, i, d'acord amb l'article 16 d'aquesta Llei, es consideren contractes de subministrament.

III.2.4.1.1. Lísing

254. Regulada a la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats de crèdit, es defineix com «la cessió de l'ús de béns mobles o immobles, adquirits per a aquesta finalitat segons les especificacions del futur usuari, a canvi d'una contraprestació consistent en l'abonament periòdic de quotes».
255. **Els contractes de lísing només els poden oferir les entitats de crèdit i està reservat a professionals que actuen com a empresaris.**
256. El contracte d'arrendament financer inclou necessàriament una opció de compra, al seu torn, en favor de l'usuari.
257. Quan per qualsevol causa l'usuari no arriba a adquirir el bé objecte del contracte, l'arrendador el pot cedir a un nou usuari.
258. Amb caràcter complementari, les entitats que fan operacions d'arrendament financer també poden fer les activitats següents:
- a) Portar a terme activitats de manteniment i conservació dels béns cedits.
 - b) Concedir finançament connectat a una operació d'arrendament financer, actual o futura.
 - c) Mitjançar i gestionar operacions d'arrendament financer.
 - d) Fer activitats d'arrendament no financer, que podran complementar o no amb una opció de compra.

e) Assessorar i elaborar informes comercials.

259. Cal destacar que en els contractes de lísing l'arrendatari no és el propietari del bé fins que no n'hagi exercit l'opció de compra.
260. La durada mínima del contracte és de dos anys.

Punts clau

- El contracte només el pot oferir una entitat bancària.
- Es requereix ser una persona jurídica per signar-lo.
- Ofereix finançament d'una instal·lació per un període mínim de dos anys.

Legislació aplicable:

- Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats de crèdit

III.2.4.1.2. Rènting

261. Els contractes de rènting comparteixen un contingut similar, quant a drets i obligacions, al dels contractes de lísing, tot i que es tracta d'un contracte atípic derivat de l'autonomia de la voluntat, tal com s'estableix en l'article 1255 del Codi civil (CC).
262. Es tractaria d'un contracte de lloguer d'una instal·lació, i també d'operació i manteniment d'aquesta durant tota la durada del contracte. Així, l'usuari seria l'arrendatari d'una instal·lació (no el propietari) i en pagaria per l'ús i el manteniment un preu a l'empresa de rènting.
263. Un cop acabat el lloguer, i depenent del contracte, la família podria triar entre adquirir la instal·lació per un preu substancialment inferior al preu que n'haguessin pagat en el moment d'instal·lar-la, o bé desinstal·lar-la.
264. Cal destacar que l'opció de compra en el contracte de rènting no és obligatòria, a diferència del contracte de lísing. Per això, aquesta opció dependrà de cada contracte i de les condicions pactades entre les parts.

265. És necessari aclarir, també, el concepte de rènting, per determinar-ne la naturalesa i el règim jurídic:
266. El rènting és una transferència temporal de l'ús d'un bé moble, que es completa, en la mateixa operació i amb la mateixa part, amb un contracte per a la prestació de serveis, que inclou els derivats de les obligacions inherents a tots els lloguers (deducció, neteja i desallotjament del lloguer, manteniment en el seu gaudi pacífic i la seva reparació).
267. Difereix del lísing en el fet que l'usuari del bé no té intenció d'adquirir-ne la propietat, sinó només una part de la vida útil, és a dir, l'ús; per tant, els contractes de rènting no inclouen obligatòriament una opció de compra. L'opció de compra es pot incloure aquí de manera voluntària i per un preu just del mercat.
268. Una altra diferència essencial entre un contracte de rènting i de lísing en béns mobles és l'existència, en el rènting, d'una causa mixta de transferència temporal d'ús juntament amb serveis auxiliars (manteniment, reparació i assegurança) per part del llogater, que, en la majoria dels casos, manté una intenció real de recuperar-ne l'ús una vegada el contracte s'acaba.
269. Els serveis accessoris continguts en aquests contractes sovint van més enllà del mer manteniment de la propietat, ja que inclouen els serveis d'un lloguer de serveis, una figura també regulada en els articles 1583 i següents del Codi civil.

Punts clau

- El poden oferir altres entitats no bancàries.
- El poden signar també les persones jurídiques.
- Pot no incloure l'opció de compra.
- Normalment inclou el manteniment de la instal·lació.

Legislació aplicable:

- Reial decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi civil

III.2.4.1.3. Compravenda a terminis

270. D'acord amb les estipulacions de l'article 3 de la Llei 28/1998 sobre les vendes d'instal·lació de béns mobles, una venda d'instal·lació s'entén com un contracte pel qual una de les parts lliura a l'altra una cosa tangible i aquesta es compromet a pagar-ne un preu determinat, totalment o parcialment ajornada, per un període de més de tres mesos a partir de la data en què s'executa.
271. La diferència amb un contracte de rènting resideix en els costos d'operació i manteniment, que no es consideren en la compra a terminis.
272. A part de les clàusules i els acords lliurement estipulats per les parts, l'article 7 de la Llei 28/1998 que s'ha esmentat estableix les circumstàncies que els contractes subjectes a aquesta Llei han de contenir.
273. Una de les circumstàncies més rellevants a la pràctica està regulada en la secció 11 de l'article esmentat, que fa referència a la prohibició de vendre, o dur a terme qualsevol altre acte d'eliminació fins que el preu s'hagi pagat totalment o bé s'hagi reemborsat el préstec, sense l'autorització per escrit del venedor.
274. El comprador té dret a rebre els beneficis i assumeix el risc respecte als productes subjectes al contracte de venda en terminis, subjectes a una clàusula de retenció del títol, tan aviat com els productes estiguin a la seva disposició.
275. Cal destacar que en aquest tipus de contractes la propietat del bé és, en principi, del comprador. Tot i això, i en la majoria de casos, el venedor inclou una clàusula de reserva de domini en el contracte. Aquesta clàusula implica que, en contra del caràcter general del contracte, el bé roman en la propietat del venedor fins que no s'hagi efectuat el pagament de totes les quotes del contracte.
276. Així doncs, la reserva de domini implica la reserva de la propietat del bé fins que no sigui pagada la totalitat d'aquest.
277. En molts casos, i per a més seguretat del venedor, el bé s'inscriu en el Registre de béns mobles fins que no s'hagi retornat la totalitat del préstec, junt amb aquesta clàusula de reserva de domini, per assegurar que no és venut a un tercer sense el seu consentiment.

Punts clau

- Pagament de la instal·lació per quotes.
- Amb reserva de domini, el bé passa a ser propietat del client només una vegada s'han pagat totes les quotes.
- El contracte no inclou el manteniment i l'operació de la instal·lació.

Legislació aplicable:

- Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles

III.2.4.2. Finançament col·lectiu

278. En aquest apartat s'inclouen les opcions de *crowdfunding*, o finançament col·lectiu, i *crowdlending*, o finançament col·lectiu de préstec.
279. Com a models alternatius de finançament, destaquen el *crowdfunding* i el *crowdlending*. Es tracta models de captació de fons per dur a terme projectes concrets que es demanen i s'estructuren mitjançant plataformes de finançament participatiu regulades mitjançant la Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial, si bé aquesta Llei només regula els instruments de participació col·lectiva en què l'inversor espera obtenir o rebre una remuneració dinerària per la seva participació, i deixa de banda el *crowdfunding* instrumentat mitjançant compravendes o donacions.
280. Així doncs, en primer lloc cal diferenciar entre les diferents tipologies de *crowdfunding*:
281. Crowdfunding de donacions: col·lecta de diners per mitjà de donacions.
282. Crowdfunding de recompenses: col·lecta de diners per finançar un projecte a canvi d'una recompensa no dinerària (per exemple, *crowfundig* per a la traducció d'un llibre).

283. Crowdfunding de capital: finançament per a un projecte concret, a través de la fundació o capitalització d'una empresa.
284. D'altra banda, el crowdlending permet a tot tipus d'empreses que puguin ser finançades directament per un grup gran i divers de persones, sense haver de demanar els diners en les condicions de la banca tradicional.
285. En el model *crowdlending* les persones presten petites quantitats de diners a una empresa a canvi d'un retorn financer estipulat en un contracte de préstec.
286. En aquest sentit, aprofundim en les figures del *crowdfunding* de capital i el *crowdlendig*.
287. Tant el *crowdfunding* com el *crowdlending* es proposen i es financen mitjançant les plataformes de finançament participatiu (PFP), que posen en contacte promotors de projectes que demanen fons mitjançant l'emissió de valors i participacions socials o mitjançant la sol·licitud de préstecs, amb inversors o oferents de fons que busquen un rendiment en la inversió.

Plataformes de finançament participatiu (PFP)

288. Les característiques principals d'aquestes plataformes són:
- Participació massiva d'inversors que financen amb quantitats reduïdes petits projectes amb un alt potencial.
 - Caràcter arriscat de la inversió.

Requisits

289. Les plataformes de finançament participatiu han de complir uns requisits d'autorització i registre davant la Comissió Nacional del Mercat de Valors (CNMV), i en el nom hi poden incloure tant la denominació «plataforma de finançament participatiu» com l'abreviació corresponent, «PFP».
290. Els projectes que queden subjectes a la Llei 5/2015 han de:
- a) Estar adreçats a una pluralitat de persones físiques o jurídiques que, invertint-hi de manera professional o no, esperen obtenir un rendiment dinerari.

b) Ser realitzats per promotors, persones físiques o jurídiques, que sol·liciten el finançament en nom propi.

c) Destinar el finançament que es vol captar exclusivament a un projecte concret del promotor, que només pot ser de tipus empresarial, formatiu o de consum, sense que en cap cas pugui consistir en:

- El finançament professional de tercers i en particular la concessió de crèdits o préstecs.
- La subscripció o adquisició d'accions, obligacions i altres instruments financers admesos a negociació en un mercat regulat, en un sistema multilateral de negociació o en mercats equivalents d'un tercer país.
- La subscripció o adquisició d'accions i participacions d'institucions d'inversió col·lectiva o de les seves societats gestores, de les entitats de capital de risc, d'altres entitats d'inversió col·lectiva de tipus tancat i de les societats gestores d'entitats d'inversió col·lectiva de tipus tancat.

291. Així doncs, es tracta de plataformes orientades a captar fons per a un projecte concret.

292. Tant amb el *crowdfunding* com amb el *crowdlending*, s'estableixen límits de projectes i import. Així, no es pot tenir publicat més d'un projecte del mateix promotor simultàniament a la plataforma. L'import màxim de captació de fons per projecte de finançament no pot ser superior a 2 M€, tot i que es poden fer rondes de finançament successives fins a 5 M€.

293. Per a cada projecte s'ha d'establir un objectiu de finançament i un termini màxim per poder-hi participar. La PFP ha de garantir que el termini màxim i objectiu de finançament no se superen. Si no s'arriba a l'objectiu en el termini màxim, s'hauran de tornar les quantitats aportades.

294. El projecte sobre el qual es demana finançament ha de contenir una descripció del projecte no tècnica, comprensible per a tot tipus d'inversor, que ha de publicar la PFP.

295. Les PFP tenen l'obligació d'assegurar-se que la informació publicada a la plataforma és completa, així com qualsevol altra informació rellevant sobre el projecte o els promotors.

296. Els promotors són responsables davant dels inversors de la informació proporcionada a la PFP per publicar-la.

297. Quant a les administracions públiques, es poden finançar mitjançant plataformes de *crowdfundig* o *crowdlending* estructurant-ho per mitjà de tres contractes diferents: un contracte de prestació de serveis amb la PFP, un contracte de préstec col·lectiu i un contracte d'obres amb el constructor.¹¹

Punts clau

- La instal·lació es finança amb fons de tercers i sense aportació dels particulars.
- Poden sol·licitar finançament per a un projecte tant persones jurídiques com persones físiques.
- Requereix un mínim de coneixements tant financers com energètics, ja que s'ha de determinar un rendiment dinerari per al projecte.
- Obligació de pagar un percentatge dels beneficis als inversors.

Legislació aplicable

- Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial

III.2.4.3. Finançament tradicional

298. Dins del finançament tradicional, en relació amb la implantació d'instal·lacions d'energies renovables, cal destacar els crèdits o préstecs verds que ofereixen cada vegada més entitats bancàries.

¹¹ En aquest sentit, ens remetem a l'estudi jurídicotècnic sobre instal·lacions d'energia solar fotovoltaica amb participació ciutadana en equipaments públics, accessible per mitjà de l'enllaç següent:

https://www.diba.cat/documents/471041/225475474/Guia+DiBa+Finac%CC%A7ament+collectiu+autoconsum+FV+municipal_CAT_web.pdf/0050a9f4-f99c-d5d6-9676-4d72d52d1b59?t=1636731983755

299. Es tracta d'instruments financers per al consum que financen l'adquisició de productes sostenibles i que milloren l'eficiència energètica dels edificis.
300. En aquest sentit, cal destacar que el Banc Europeu d'Inversions (BEI) ha creat un instrument de finançament privat per a l'eficiència energètica (Private Finance for Energy Efficiency, PF4EE) que té com a objectiu augmentar el finançament privat en projectes d'inversió de millora de l'eficiència energètica.
301. El PF4EE combina préstecs del BEI a intermediaris financers amb la protecció contra les possibles pèrdues associades a la concessió de préstecs per a projectes d'eficiència energètica. L'instrument ajuda les entitats financeres intermediàries en els estats membres de la Unió Europea a desenvolupar i oferir programes de préstecs específics per a projectes d'eficiència energètica.
302. D'altra banda, els municipis petits i altres organismes del sector públic que facin petites inversions en eficiència energètica, amb possibilitat d'utilitzar l'estalvi d'energia per pagar per endavant els préstecs, podrien beneficiar-se dels préstecs de l'instrument.
303. L'eina PF4EE WebCheck ajuda els usuaris interessats a avaluar si el seu projecte d'estalvi energètic compleix els principals criteris del programa.
304. A Espanya, de moment, només el Banc Santander ofereix aquest tipus de crèdits. Per als particulars, els han anomenat «Préstamo Reforma Verde» i ofereixen un préstec de fins a 100.000 €, que s'ha de retornar en un màxim de set anys. El préstec també està disponible per a comunitats de propietaris.
305. Per poder-hi accedir es necessitaran les factures proforma o pressupostos del projecte de reforma.

Punts clau

- Millors condicions de finançament en tractar-se de préstecs o crèdits verds.
- En el cas del PF4EE, el préstec inclou les reformes de climatització, instal·lacions de producció d'aire calent i fred, de cogeneració i d'energies renovables.
- Aquest tipus de préstecs té una durada de temps limitada a la durada dels fons europeus.

Legislació aplicable

- Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum
- Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial

III.2.4.4. Finançament alternatiu

306. En aquest apartat descrivim breument les opcions alternatives a les anteriors que s'ofereixen en el mercat per al finançament d'instal·lacions d'energies renovables. Hi destaquem el dret de superfície i el finançament que ofereixen empreses comercialitzadores.

III.2.4.4.1. Dret de superfície

307. El dret de superfície és un dret real limitat que es constitueix sobre una finca, que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació al superficiari, sense que l'atorgant d'aquest dret perdi la condició de propietari.
308. El superficiari ha de pagar un preu per aquest dret i en pot explotar les edificacions que hi construeixi. Un cop acabat el termini del dret de superfície, el propietari adquireix la propietat de les construccions realitzades pel superficiari.
309. Aquest dret es pot constituir tant entre privats com entre un privat i l'Administració. Cal tenir en compte, però, que tractant-se de l'Administració només es podrà constituir sobre béns patrimonials de l'Administració municipal i no pas sobre béns demaniais.
310. En el cas de les instal·lacions renovables, es constitueix un dret de superfície sobre cobertes o terrenys a una empresa perquè hi construeixi la instal·lació i la pugui explotar durant un temps determinat a canvi d'un preu. Un cop acabat el termini, la instal·lació passa a ser propietat del propietari del terreny o bé.
311. Aquesta opció també és compatible amb l'autoconsum. Ateses les diferències que hi pot haver entre el propietari de la instal·lació i el consumidor associat, en aquest cas el propietari seria el superficiari, mentre que el consumidor associat seria el propietari de l'edifici o terreny. En aquest sentit, el superficiari vendria l'energia al consumidor associat i, a més, i si s'esdevingués, els excedents de producció.

312. El dret de superfície es pot inscriure per un termini màxim de setanta-cinc anys si es constitueix per a l'Administració local.

Punts clau

- Permet la construcció d'instal·lacions fotovoltaïques sense aportació de capital en cobertes o terrenys.
- Les instal·lacions són explotades pels superficiaris durant tot el període de temps del dret de superfície.
- Fins que no s'acaba el dret de superfície, no és possible aprofitar-ne l'energia produïda per la instal·lació.

Legislació aplicable

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (article 564.3)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (articles 165-171)
- Igualment, cal tenir en compte la normativa vigent referida a la reglamentació del patrimoni dels béns locals, i la regulació del règim municipal i local.

III.2.4.4.2. Finançament per comercialitzadores

313. Finalment, cal destacar que les empreses comercialitzadores també ofereixen finançament per a les instal·lacions d'autoconsum. La instal·lació es finança a canvi de reservar-se la propietat i la gestió de l'energia generada per la instal·lació d'autoconsum fins amortitzar la instal·lació amb aquesta energia.
314. En aquest sentit, es financen les instal·lacions de producció amb excedents, siguin amb compensació o sense pel fet d'estar connectades a la xarxa.

315. El client disposa així d'una instal·lació d'autoconsum, però continua pagant i paga un preu fix per la instal·lació, que es pot amortitzar per un preu fix i l'energia generada. El consumidor continua pagant la mateixa factura de consum que pagava amb anterioritat a la instal·lació d'autoconsum o bé un preu fix.
316. Quan finalitza el pagament del preu de la instal·lació, el consumidor passa a ser també el propietari de l'energia produïda i consumida en la seva generació.

Punts clau

- Finançament a un termini més llarg.
- El pagament de quotes per la instal·lació es compensa amb els excedents generats per aquesta, tant si són consumits pel consumidor associat com abocats a la xarxa.
- L'usuari no es beneficia dels excedents de la instal·lació fins que ha acabat de pagar les quotes de la instal·lació.

Legislació aplicable

- Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel qual es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric

IV. CONCLUSIÓ

317. Al llarg d'aquest document s'esmenten les possibilitats de les quals disposen tant els particulars persones jurídiques com les administracions públiques per a la construcció i operació d'instal·lacions d'energies renovables, mitjançant quatre criteris diferenciats, que poden estar relacionats entre ells.
318. Així, per mitjà del criteri I, Propietari, es distingeixen els diferents tipus de propietari que hi pot haver del bé sobre el qual es projecta la instal·lació. S'indica que per als béns públics s'ha de tenir present si es tracta d'un bé demanial o patrimonial, tot mostrant les diferents alternatives d'ús de cada bé que faculta la legislació.
319. Mitjançant el Criteri II, Ubicació, es distingeixen els possibles tipus d'ubicació de la instal·lació projectada. Si es tracta de cobertes, alhora cal preveure el règim jurídic i el tipus de propietari del bé. Si es tracta de cobertes públiques, cal distingir també entre si pertanyen a un bé demanial o patrimonial, mentre que per a les cobertes privades hem de tenir en compte si estan subjectes al règim de propietat horitzontal amb vista a l'aprovació de la instal·lació i les majories requerides per a cada cas.
320. Si la instal·lació es projecta sobre terrenys, s'ha de distingir entre els diferents tipus de qualificació del sòl (si es tracta de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable) per determinar les autoritzacions necessàries per a la instal·lació. Així mateix, cal diferenciar, en cas que sigui un terreny públic, si es tracta d'un bé demanial o patrimonial.
321. Amb el criteri III, Finalitat, es diferencien les possibles finalitats que es vulgui donar a la instal·lació de generació projectada, segons si el bé es vol destinar per a l'autoconsum, per a l'obtenció d'un benefici social o per a l'obtenció d'un benefici econòmic. En el cas de l'autoconsum, es defineixen les modalitats i les tipologies d'autoconsum, mentre que en el cas del benefici social, es defineixen les comunitats d'energies renovables, les persones participants i les possibilitats de què disposa l'Administració municipal per participar-hi. En el cas del benefici econòmic, les possibilitats són la venda de l'energia directament al mercat elèctric o bé mitjançant la signatura de contractes bilaterals d'energia.
322. En tot cas, cal tenir present que totes tres finalitats són transversals. A tall d'exemple, es podria donar el cas que es constitueixi una comunitat d'energies renovables en la qual hi hagi autoconsum compartit amb excedents (per la proximitat dels consumidors) i que no

s'hagi acollit a compensació. Els excedents, per tant, podrien ser venuts al mercat elèctric o bé a una comercialitzadora per un preu. Així, es complirien en un únic supòsit les tres finalitats que s'han descrit.

323. En darrer lloc, per mitjà del criteri IV, Finançament, es descriuen breument les opcions de finançament d'instal·lacions de generació d'energies renovables de què es disposa. Així, es disposa de l'arrendament financer, en les opcions de lísing, rènting i compravenda a terminis; el micromecenatge instrumentat per mitjà d'una plataforma de finançament participatiu (*crowdfunding* i *crowdlending*); el finançament tradicional que ofereixen les entitats bancàries, i, finalment, el finançament alternatiu, en què s'inclouen la constitució d'un dret real de superfície o el pagament de la instal·lació compensat amb els excedents de generació d'una instal·lació d'autoconsum.

ANNEX I. DISPOSICIONS LEGALS

- Directiva (UE) 2018/2001 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 de desembre de 2018, relativa al foment de l'ús d'energia procedent de fonts renovables
- Reial decret 2019/1997, de 26 de desembre, pel qual s'organitza i regula el mercat de producció d'energia elèctrica
- Conveni internacional relatiu a la constitució d'un mercat ibèric de l'energia elèctrica entre el Regne d'Espanya i la República Portuguesa, fet a Santiago de Compostel·la l'1 d'octubre de 2004
- Directiva 2004/39/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 21 d'abril de 2004, relativa als mercats d'instruments financers, per la qual es modifiquen les directives 85/611/CEE i 93/6/CEE del Consell i la Directiva 2000/12/CE del Parlament Europeu i del Consell i es deroga la Directiva 93/22/CEE del Consell
- Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats de crèdit
- Reial decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi civil
- Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles
- Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (article 564.3)
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, de la Llei municipal i de règim local de Catalunya
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la versió consolidada
- Llei 24/2013, de 26 de desembre, del sector elèctric
- Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica

- Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, en la versió consolidada
- Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
- Decret 352/2001, de 18 de desembre, sobre procediment administratiu aplicable a les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica
- Reial decret 244/2019, de 5 d'abril, pel qual es regulen les condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica

ANNEX II. FITXES PRÀCTIQUES

CRITERI I: PROPIETARI

El criteri diferencia entre el tipus de propietari del bé o terreny on es vol projectar la instal·lació. Aquest criteri és aplicable només a l'Administració pública (AP), en tant que la propietat privada no significa cap conflicte. Així doncs, l'AP ha de:

1. **Determinar la qualificació jurídica del bé on vol implantar les instal·lacions de generació.** El bé pot ser demanial o patrimonial.

→ És demanial quan està afecte a un ús públic o servei públic.

→ És patrimonial si no està destinat a l'ús públic o exercici de cap servei públic de competència local o d'aprofitament.

2. **Un cop determinada la qualificació jurídica, cal determinar la destinació que l'AP vol donar al bé on es volen implantar les instal·lacions.** Així, doncs:

➤ Instal·lació en un bé demanial que l'AP vol utilitzar: en aquest cas, la construcció i la posada en funcionament de la instal·lació s'ha de dur a terme mitjançant la signatura d'un contracte d'obres i serveis, subjecte a l'LCSP.

➤ Instal·lació en un bé demanial del qual l'AP vol treure un profit. En aquest cas, l'AP disposa de les opcions següents:

- Concessió d'ús privatiu de bé demanial, que, si bé pot ser gratuïta, també pot estar subjecta al pagament d'un cànon. S'atorga per un màxim de cinquanta anys i dona dret al concessionari a explotar la instal·lació fins al termini establert. Un cop acabat el termini, les instal·lacions passen a ser propietat de l'AP.
- Concessió d'obres i serveis: l'AP pot encarregar a un contractista la construcció d'una obra pública a canvi de la qual se li abona un preu i se li concedeix l'explotació de l'obra per un preu determinat. La concessió de serveis està subjecta a l'LCSP. La instal·lació s'ha de lliurar a l'AP quan s'acaba el termini d'explotació.

➤ Instal·lació en un bé patrimonial que l'AP vol utilitzar: l'AP està subjecta al contracte d'obres de l'LCSP.

➤ Instal·lació en un bé patrimonial amb profit de l'AP: es disposa de les alternatives següents:

- Contracte d'explotació de béns patrimonials.
 - Si inclou obres: subjecte a l'LCSP.

- Si no inclou obres: no subjecte a l'LCSP.
- Arrendament del bé.
- Alienació: possibilitat d'alienar el bé patrimonial.
- Aportació, com a permuta, a una societat mercantil, civil o cooperativa o altres ens creats per les AP en els quals es tingui participació per a la prestació de serveis o activitats econòmiques → Possibilitat d'aportació en comunitat d'energies renovables.
- Gravamen del bé: els béns patrimonials es poden gravar amb drets reals (dret d'usdefruit, dret de superfície, dret de vol).
- Cessió gratuïta: es poden cedir gratuïtament a AP o entitats públiques o privades.

Punts clau

- Els béns demaniales requereixen més control administratiu pel fet de tractar-se de béns afectes als serveis públics.
- Els béns demaniales estan afectes als serveis públics i són inalienables.
- El seu ús privatiu està subjecte a una concessió administrativa d'ús.
- Els béns demaniales poden desafectar-se o mutar amb el compliment d'alguns requisits.
- Els béns patrimonials es poden alienar, gravar o utilitzar per dur a terme activitats econòmiques.

CRITERI II: UBICACIÓ

Per a aquest criteri, cal diferenciar, de nou, entre bé privat i bé de l'AP, així com terrenys o cobertes, depenent de la ubicació de la instal·lació de generació d'energies renovables.

1. Ubicació de la instal·lació en cobertes

- Promoció d'instal·lacions renovables en cobertes de domini públic municipal: en aquest cas, cal remetre's a la fitxa del criteri Propietari, atès que es disposa de les mateixes opcions que s'expliquen detalladament en aquest criteri.
- Promoció d'instal·lacions renovables en cobertes d'un bé patrimonial: en aquest cas, cal remetre's a la fitxa del criteri Propietari, atès que es disposa de les mateixes opcions que s'expliquen detalladament en aquest criteri.
- Promoció d'instal·lacions renovables en cobertes privades en propietat horitzontal: requereixen l'aprovació de la junta de propietaris. Les majories per a cada cas concret són les següents:
 - Majoria simple: es requereix majoria simple dels propietaris que han participat en la votació per a l'execució de les instal·lacions per a la comunitat en elements comuns, el lloguer de la coberta o de part de la coberta comunitària per a ús privatiu per un període inferior a quinze anys, i la instal·lació d'elements de generació en elements privatis.
 - Majoria de 4/5 parts: es requereix la majoria de 4/5 parts dels propietaris amb dret de vot que alhora representi les 4/5 parts de les quotes de participació per al lloguer de la coberta o de part de la coberta comunitària per a ús privatiu per un període superior a quinze anys.
 - Unanimitat: es requereix unanimitat de tots els propietaris quan s'hagi d'aprovar la cessió gratuïta de l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú (cessió gratuïta per a ús individual d'un dels veïns o de tercers).
- Promoció d'instal·lacions renovables en cobertes privades sense propietat horitzontal: no requereixen cap requisit o aprovació prèvia referent a la decisió de la seva instal·lació.

2. Ubicació de la instal·lació en terrenys

En el cas dels terrenys, cal, a més de diferenciar entre públics i privats, tenir-ne en compte la qualificació urbanística (sòl urbanitzat o sòl no urbanitzable), i també la potència de la instal·lació de generació renovable que es vulgui implantar. Així doncs:

- Promoció d'instal·lacions de potència superior a 100 kW i inferior o igual a 50 MW en sòl no urbanitzable: requereix el compliment de les obligacions i el procediment que s'estableix en el Decret llei 16/2019. Per a les instal·lacions de potència superior a 5MW, cal presentar una oferta d'antiguitat i disponibilitat o compromís de disponibilitat d'almenys el 50 % dels terrenys. En qualsevol dels casos, el procediment és el següent: sol·licitud d'autorització administrativa prèvia i de construcció a l'Oficina de Gestió Empresarial (OGE) (1); sol·licitud de declaració d'utilitat pública, autorització energètica i, si escau, declaració d'impacte ambiental (2); termini d'informació pública i consultes (3); avaluació d'impacte ambiental del projecte (4); aprovació urbanística del projecte per la comissió territorial d'urbanisme (5); atorgament de l'autorització substantiva en matèria d'energia (6), i garantia de restitució dels terrenys al seu estat original (7).

Un cop acabada la construcció, s'ha de sol·licitar l'autorització d'explotació de planta solar fotovoltaica en el Registre d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica de Catalunya i en el Registre d'autoconsum d'energia elèctrica, mitjançant l'Oficina de Gestió Empresarial.

- Promoció d'instal·lacions de potència superior a 100 kW i inferior o igual a 50 MW en sòl urbà o urbanitzable: es requereix l'autorització energètica i l'avaluació d'impacte ambiental, que s'han de tramitar de manera conjunta, a més de l'autorització urbanística.
- Promoció d'instal·lacions de potència inferior a 100 kW: requereixen un projecte tècnic. Una vegada s'ha finalitzat la instal·lació, s'ha de presentar a l'Oficina de Gestió Unificada (OGU) la carpeta d'instal·lació solar fotovoltaica, per tal d'obtenir la condició d'instal·lació acollida al règim especial, l'autorització administrativa, l'autorització de posada en servei i la inscripció en el Registre d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica en règim especial.
- Promoció d'instal·lacions de potència superior a 50 MW: cal l'autorització de l'Administració General de l'Estat. El procediment consisteix en: autorització administrativa prèvia (1), aprovació del projecte d'execució (2) i acta de posada en servei (3).

Punts clau

- Per a instal·lacions de potències superior a 100 kW i inferior a 5 MW en sòl urbà o urbanitzable: simplificació de la tramitació dels projectes.
- Per a instal·lacions de potències superior a 100 kW i inferior a 5 MW: augment de les autoritzacions que es requereixen i necessitat d'acceptació del projecte per la localitat.
- En instal·lacions de potència superior a 50 MW, les autoritzacions són competència de l'Administració central.
- Per a instal·lacions de potència inferior a 100 kW: simplificació de les autoritzacions administratives.

CRITERI III: FINALITAT

Aquest criteri inclou la finalitat o destinació que l'usuari vol donar a l'energia generada per la instal·lació de generació fotovoltaica.

1. Finalitat d'autoconsum

Si la finalitat principal és l'autoconsum, es disposa de dues modalitats d'autoconsum:

- Autoconsum sense excedents: quan els dispositius físics instal·lats impedeixen la injecció d'energia excedent a la xarxa de transport o distribució.
- Autoconsum amb excedents: quan les instal·lacions de generació poden, a més de subministrar energia per a autoconsum, injectar energia excedent en les xarxes de transport i distribució. En aquesta modalitat podem distingir entre:
 - Autoconsum amb excedents en compensació: consisteix en una compensació que durà a terme l'empresa comercialitzadora en la factura del consumidor entre l'energia produïda abocada a la xarxa i l'energia consumida provinent de la xarxa per a cada període horari. Aquesta compensació mai pot ser negativa per al consumidor. Per poder accedir a aquesta modalitat, es requereix que l'energia sigui renovable, una potència total de les instal·lacions inferior a 100 kW, no tenir atorgat un règim retributiu addicional o específic, i subscriure un contracte de compensació amb la comercialitzadora.
 - Autoconsum amb excedents no acollit a compensació: inclou totes les instal·lacions que no compleixen les condicions per poder-se acollir a compensació, així com les que lliurement trien no acollir-se a la compensació simplificada. Han de donar-se d'alta en el RAIPRE i l'energia excedent rep el mateix tractament que la resta d'energia produïda per fonts renovables, inclòs el pagament d'impostos, càrrecs i peatges d'aquests productors. Els productors poden participar en el mercat elèctric i vendre-hi energia, i signar PPA físics.

L'autoconsum també pot ser individual o col·lectiu: en l'autoconsum individual només hi ha un consumidor associat a la instal·lació de producció, mentre que en l'autoconsum col·lectiu hi ha més d'un consumidor associat. Aquest tipus d'autoconsum pot pertànyer a qualsevol de les modalitats d'autoconsum previstes, sempre que es compleixin els requisits de cada modalitat.

Alhora, les instal·lacions d'autoconsum poden estar connectades a un o més consumidors associats a la xarxa interior o a través de la xarxa de transport o distribució. Per poder-se connectar a través de la xarxa, la instal·lació i el consumidor o consumidors han d'estar connectats a una xarxa de baixa tensió derivada d'un mateix centre de transformació (1), estar connectades en baixa tensió a una distància inferior a 500 metres entre ells (2), o compartir els 14 primers dígits de la referència cadastral (3).

2. Benefici social: comunitats d'energies renovables

Si la finalitat és obtenir un benefici social mitjançant la participació en entitats que comparteixen energia, es descriu el model de les comunitats d'energies renovables (CER).

Les comunitats d'energies renovables són entitats jurídiques basades en la participació oberta i voluntària, autònomes i efectivament controlades per socis o membres que estan situats a la rodalia dels projectes que són propietat d'aquestes entitats, la finalitat de les quals és proporcionar beneficis mediambientals, econòmics o socials als seus socis o membres o a les zones locals on operen.

→ Poden participar en les comunitats d'energies renovables tant persones físiques com pimes o autoritats locals.

→ No hi ha cap limitació en la seva forma jurídica.

Formes de participació de l'AP

Novament, en aquest cas s'ha de distingir entre béns patrimonials i demanials.

- Béns patrimonials: es poden aportar directament per a la constitució de la comunitat com a permuta, o gravar drets reals sobre els béns per aportar l'ús i el gaudi a la CER.
- Béns demanials: són inalienables. Malgrat això, l'AP pot mutar el bé en el canvi de subjecte o destinació del bé sense que perdi la seva naturalesa (1), aportar una concessió d'ús del bé a la CER per a la gestió de serveis locals (2), o en cas de CER com a empresa mixta, aportant el contracte de concessió d'obra pública i serveis (3).

3. Benefici econòmic

En darrer lloc, i si la finalitat és obtenir un benefici econòmic, el subjecte pot:

- Participar en el mercat elèctric: Poden participar en el mercat elèctric (OMIE), de moment, els productors d'energia elèctrica, els comercialitzadors d'energia, els consumidors directes i els representants. S'estableixen requisits mínims per a la participació de cada subjecte, que adquireix la condició d'agent de mercat. La participació pot ser directa o indirecta.
- Vendre energia per signatura PPA: es tracta de contractes bilaterals de compravenda d'energia elèctrica (PPA, per la sigla en anglès). Hi ha dos tipus de PPA:
 - *PPA físic*: contractes bilaterals amb lliurament físic d'energia. Únicament poden ser formalitzats entre subjectes que participen en el mercat. Els signants han de donar d'alta el contracte en el sistema i comunicar diàriament l'execució del contracte a l'operador del sistema (Xarxa Elèctrica

d'Espanya, REE). El seu contingut mínim és el preu d'adquisició de l'energia (inclosos impostos, peatges i càrrecs aplicables) i el període temporal del subministrament.

- *PPA financer*: contractes financers que tenen com a subjacent l'energia elèctrica. Es tracta d'un instrument financer de cobertura respecte al preu de l'electricitat i les seves variacions al llarg del temps en el qual no hi ha intercanvi físic d'energia. Es poden establir en el marc d'un mercat regulat o fora del mercat regulat. Per poder signar un contracte financer en un mercat regulat, es requereix l'adquisició de condició de membre del mercat. Els PPA financers negociats fora dels mercats regulats (OTC, *over the counter*) poden ser signats per contraparts financeres o no financeres.

Es tracta d'un contracte en el qual hi ha dues parts que pacten una quantitat d'energia per un període concret a un preu determinat, subjecte al preu de l'energia d'aquest període en el mercat. Arribats a aquest període horari, el preu es liquida per diferències en funció del preu de l'energia en el mercat. Així doncs, en els PPA financers la forma de liquidació és «per diferències», és a dir, s'abona l'import resultant de la diferència entre el preu pactat inicialment i el preu de liquidació que s'obtindrà atenent les condicions generals del contracte signat.

Punts clau

Autoconsum

- Energia de proximitat i consum instantani de l'energia autogenerada.
- Si es tracta d'autoconsum a través de la xarxa interior o compartit a través de la xarxa amb excedents sense compensació, no es paguen càrrecs i peatges en consum.
- Si es tracta d'autoconsum amb excedents sense compensació, hi ha la possibilitat d'obtenir un benefici econòmic per la venda dels excedents.
- L'autoconsum a través de la xarxa sí que està subjecta al pagament de càrrecs i peatges.

Benefici social: CER

- Possibilitat de compartir i consumir l'energia generada entre els membres de la comunitat.
- Possibilitat d'obtenir un benefici econòmic mitjançant la venda dels excedents de producció de les instal·lacions de generació associades a la comunitat.
- Manca de desenvolupament i, per tant, manca de concreció en la figura.
- Per ara, no hi ha possibilitat de gestió de la distribució d'energia entre membres.

Benefici econòmic

- La participació en el mercat requereix l'obtenció de la condició d'agent.
- Possibilitat de participar en el mercat a través de la representació directa.
- Participació en el mercat subjecta a la volatilitat del preu de l'energia.
- Per als PPA físics, es requereix nominar l'energia per a cada període horari i gestió de desviaments.
- Únicament poden signar PPA físics els productors, les comercialitzadores i els consumidors directes.
- Preu fix de l'energia per a tots els períodes horaris i, per tant, no subjecte a la fluctuació de preus del mercat.

CRITERI IV: FINANÇAMENT

El criteri defineix de forma resumida les possibilitats de finançament de què es disposa actualment per a la implantació d'instal·lacions de generació d'energia fotovoltaica. Així doncs, es disposa de les opcions de finançament següents:

1. Arrendament financer: s'inclouen en aquesta opció les modalitats de lísing, rènting i compravenda a terminis:

- Lísing: és la cessió d'ús de béns mobles o immobles adquirits per a aquesta finalitat a canvi d'una prestació en forma de quotes periòdiques. En aquests contractes sempre s'inclou l'opció de compra, i només poden oferir aquests contractes les entitats de crèdit. El lísing, a més, està reservat a professionals que actuen com a empresaris. La durada mínima del contracte és de dos anys.
- Rènting: contracte atípic de contingut similar al lísing. Es tracta d'un contracte de lloguer d'instal·lació que inclou el manteniment. El rènting no ha d'incloure en el contracte d'arrendament necessàriament l'opció de compra, i no està limitat als usuaris professionals. A més d'entitats bancàries, el poden oferir altres professionals.
- Compravenda a terminis: contracte en què una de les parts lliura a l'altra una cosa tangible i aquesta es compromet a pagar-ne un preu ajornat. Perquè es consideri compravenda a terminis, la durada del contracte ha de ser superior a tres mesos. En aquest sentit, un cop lliurat el bé, la propietat resideix en el comprador. No obstant això, i en molts casos, al contracte s'inclou la clàusula de reserva de domini, per la qual el venedor es reserva la propietat fins que el comprador no ha fet la totalitat dels pagaments.
 - Els contractes d'arrendament financer, d'acord amb l'LCSP, es consideren contractes de subministrament.

2. Finançament col·lectiu: es tracta dels models de *crowdfunding*, o finançament col·lectiu, i *crowdlending*, o finançament col·lectiu de préstec.

- Crowdfunding: dins del model *crowdfunding*, diferenciem entre els models instrumentats mitjançant compravendes (recompenses) o donacions, i el *crowdfunding* al capital, relatiu al finançament a través de la fundació o capitalització d'una empresa.

- Crowdlending: model de finançament en què les persones (tant físiques com jurídiques) presten quantitats de diners a una empresa o persona física a canvi d'un retorn financer estipulat en un contracte de préstec.

→ Tant el *crowdfunding* al capital com el *crowdlending* s'estructuren i es financen mitjançant les plataformes de finançament participatiu (PFP), que posen en contacte promotors de projectes que demanen fons mitjançant l'emissió de valors i participacions socials, o mitjançant la sol·licitud de préstecs, amb inversors o oferents de fons que busquen un rendiment en la inversió.

→ Les AP es poden finançar per mitjà del *crowdfunding* o el *crowdlending* amb la signatura de tres contractes: un contracte de prestació de serveis amb la PFP, un contracte de préstec col·lectiu i un contracte d'obres amb el constructor.

3. Finançament tradicional: es tracta del finançament ofert per les entitats bancàries mitjançant els préstecs verds o crèdits verds al consum que financen l'adquisició de productes sostenibles i amb millora d'eficiència energètica.

4. Finançament alternatiu: s'inclouen en aquest apartat les opcions de finançament de les empreses comercialitzadores i la constitució de drets reals de superfície.

- Dret de superfície: es tracta d'un dret real limitat que es constitueix sobre una finca i que atribueix temporalment el dret a la construcció i l'explotació de l'edificació al superficiari, sense que l'atorgant perdi la condició de propietari d'aquest dret. Es pot atorgar entre particulars o entre un particular i l'AP (només en el cas dels béns patrimonials).
- Finançament per comercialitzadores: es financen les instal·lacions d'autoconsum amb excedents. El client paga un preu fix per la instal·lació que es pot amortitzar, en part, per l'energia generada. La factura del client inclou tant el consum d'energia elèctrica com el preu per l'amortització de la instal·lació d'autoconsum. En acabar el pagament del preu de la instal·lació, el consumidor passa a ser també el propietari de l'energia produïda i consumida en la seva generació.

Punts clau

Arrendament financer

- El lísing només el pot oferir una entitat bancària, es requereix ser persona jurídica, el període mínim de finançament és de dos anys i requereix una opció de compra en finalitzar el contracte.
- El rënting el poden oferir altres entitats no bancàries, no requereix ser persona jurídica per signar-lo, pot no incloure una opció de compra i inclou el manteniment de la instal·lació.

- La compravenda a terminis, el pagament de la instal·lació és per quotes, el propietari de la instal·lació és el comprador i el contracte no inclou manteniment.

Finançament col·lectiu

- Poden sol·licitar finançament per a un projecte tant persones jurídiques com persones físiques.
- Requereix un mínim de coneixements tant financers com energètics, atès que s'ha de determinar un rendiment dinerari per al projecte. Obligació de pagar un percentatge dels beneficis als inversors.

Finançament tradicional

- Millors condicions de finançament quan es tracta de préstecs o crèdits verds.

Finançament alternatiu

- En finançament per comercialitzadora: el pagament de quotes per a la instal·lació es compensa amb els excedents generats per aquesta tant consumits pel consumidor associat com abocats a la xarxa.
- En dret de superfície: permet la construcció d'instal·lacions fotovoltaïques sense aportació de capital en cobertes o terrenys. Les instal·lacions són explotades pels superficiaris durant tot el període de temps del dret de superfície.
- Fins que no finalitzi el dret de superfície, no és possible aprofitar-ne l'energia produïda per la instal·lació.

ANNEX III. CONTRACTES

Concessió demanial

324. Tal com es defineix en el capítol III.2.1.1.1 d'aquesta GUIA, perquè un tercer aliè a l'Administració local pugui fer ús d'un bé o d'una part d'un bé considerat demanial, sigui una coberta o teulada d'un edifici de propietat local o un terreny, l'Administració propietària del bé ha d'emetre una concessió demanial.
325. La concessió demanial ha de ser aprovada pel Ple de l'Ajuntament d'acord amb l'article 22.2 ñ de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL), així com l'article 60 del Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).
326. Les concessions s'han d'adjudicar mitjançant concurs (article 60).

Procediment

327. En primer lloc, s'ha d'estimar la conveniència de l'oportunitat d'ocupació: l'apreciació de l'oportunitat d'ocupació correspon al Ple de l'Ajuntament, conformement amb l'article 64 del Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).
328. Seguidament, s'encarrega als serveis tècnics municipals la redacció del projecte corresponent, i és també necessari elaborar un plec de clàusules de la concessió. En el plec de clàusules per atorgar la concessió es pot fer constar l'obligació del qui en resulti adjudicatari de reintegrar a l'ens local l'import dels honoraris del projecte.
329. El projecte i el plec de clàusules administratives els aprova el ple de la corporació, amb l'informe previ del secretari i de l'interventor, i s'han d'exposar al públic en el tauler d'anuncis i en el butlletí oficial de la província per un termini de trenta dies com a mínim, en el qual es poden formular reclamacions i al·legacions.
330. En el mateix acord s'ha d'aprovar la convocatòria del concurs, si bé l'anunci de licitació s'ha d'ajornar fins que hagi transcorregut el termini d'informació pública sense reclamacions o al·legacions.

Contingut mínim

331. D'acord amb l'article 62 de l'RPEL, a més de les clàusules que es consideren adequades respecte del cas concret, en la concessió de béns de domini públic se n'han de fer constar les següents:
1. Entitat adjudicadora de la concessió: cal indicar l'entitat municipal que obre i adjudica la concessió demanial.
 2. Descripció de l'objecte de la concessió: s'ha de descriure la concessió demanial, la potència de les instal·lacions fotovoltaïques que es volen instal·lar i la seva potència nominal.
 3. Lloc d'execució de la concessió: cal indicar amb exactitud la ubicació o ubicacions del projecte, incloent-hi l'adreça de cadascuna de les localitzacions.
 4. Durada de la concessió: si bé no hi ha una durada mínima, la durada màxima de la concessió és de cinquanta anys.
 5. Les obres i les instal·lacions que hagi de dur a terme l'interessat: s'han d'especificar les instal·lacions fotovoltaïques que es volen instal·lar.
 6. Els deures i les facultats del concessionari.
 7. Les tarifes o preu de la concessió: si bé no és obligatori, l'Ajuntament pot establir tarifes relatives a l'ús del bé demanial, i també el cànon que, si escau, el concessionari ha de pagar a l'ens local.
 8. L'obligació de mantenir en bon estat la porció de domini utilitzat i, si escau, les obres que s'hi construeixin.
 9. La reversió de les obres i les instal·lacions a l'acabament de la concessió.
 10. La garantia provisional, que consisteix en el 3 % del valor del domini públic objecte d'ocupació i del pressupost de les obres que, si escau, s'hagin de fer. També s'hi poden incloure els honoraris del projecte, si s'estableix així en les bases de licitació.
 11. Les sancions per infraccions a les obligacions concretes.
 12. L'obligació del concessionari de deixar lliures i vacus, a disposició de l'Administració, dins el termini establert, els béns objecte de la concessió, i de reconèixer la potestat d'aquesta per

acordar-ne i executar-ne, per si mateixa, el llançament. La instal·lació passa a ser propietària de les instal·lacions fotovoltaïques.

Contracte d'obres, de serveis i de concessió d'obres i serveis

Procediment

Per determinar el procediment correcte, d'acord amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), s'han de tenir en compte les característiques següents:

Tipus de contracte

Si únicament es volen instal·lar els sistemes fotovoltaïcs, només serà necessària l'adjudicació d'un contracte d'obres.

Si, contràriament, amb les obres també es vol adjudicar el servei d'operació i manteniment de la instal·lació, el contracte ha de ser un contracte mixt d'obres i serveis.

D'altra banda, si a més de les obres de construcció es vol adjudicar l'explotació de la instal·lació, el contracte que cal signar és de concessió d'obres i, si escau, de serveis.

Tipus de procediment

El procediment adequat per a l'adjudicació d'un contracte d'obres depèn de la seva quantia. Així, si és inferior a 80.000 €, s'ha de tramitar pel procediment obert simplificat abreujat. Si és inferior a 2.000.000 €, es pot dur a terme mitjançant el procediment obert simplificat.

D'altra banda, si és inferior a 5.548.000 €, el procediment que s'ha de seguir per a l'adjudicació del contracte és el procediment obert.

Els contractes d'obres de quantia superior a la indicada en el paràgraf anterior resten subjectes a regulació harmonitzada. També estan subjectes a regulació harmonitzada els contractes d'obres que estiguin subvencionats en més del 50 % de la seva quantia per un poder adjudicador.

En els contractes mixtos, per definir el procediment d'adjudicació preval la quantia més elevada entre les diverses que hi ha.

Finalment, en els contractes de concessió d'obres i serveis, sempre s'ha de seguir el procediment obert.

Contingut mínim

Anunci de licitació prèvia

Segons el tipus de licitació, aquesta requereix la publicació d'informació prèvia o no. Si és així, la informació mínima que ha de contenir aquest anunci previ és el que es detalla en l'annex III de l'LCSP:

1. Nom, número d'identificació, adreça, inclòs el codi NUTS, número de telèfon i de fax, i adreça electrònica i d'internet del poder adjudicador i, en cas que sigui diferent, del servei del qual es pugui obtenir informació complementària.
2. Adreça electrònica o d'internet en la qual estaran disponibles els plecs de la contractació per a un accés lliure, directe, complet i gratuït o bé una indicació sobre la forma d'accés als plecs de la contractació.
3. Tipus de poder adjudicador i activitat principal que s'exerceix.
4. Quan escaigui, indicació que el poder adjudicador és una central de compres, o que s'utilitzarà, o es pot utilitzar, alguna altra forma de contractació conjunta.
5. Codis CPV quan la concessió estigui dividida en lots; aquesta informació s'ha de facilitar per a cada lot.
6. Codi NUTS de l'emplaçament principal de les obres, en el cas dels contractes d'obres, o codi NUTS del lloc principal de lliurament o d'execució en els contractes de subministrament i de serveis. Quan la concessió estigui dividida en lots, aquesta informació s'ha de facilitar per a cada lot.
7. Breu descripció de la contractació: naturalesa i abast de les obres, naturalesa i quantitat o valor dels subministraments, naturalesa i abast dels serveis.
8. Quan aquest anunci no s'utilitzi com a mitjà de convocatòria de licitació, les dates estimades per a la publicació d'un o diversos anuncis de licitació respecte al contracte o els contractes als quals es refereixi aquest anunci d'informació prèvia.
9. Data d'enviament de l'anunci.

10. Indicació de si l'acord sobre contractació pública (ACP) és aplicable al contracte.

Contingut mínim de l'anunci de licitació

332. D'altra banda, i amb independència de la procedència de publicació de l'anunci previ, la licitació ha de contenir la informació que s'indica en l'annex III, secció 4, de l'LCSP:

1. Nom, número d'identificació, adreça, inclòs codi NUTS, número de telèfon i de fax, i adreça electrònica i d'internet del poder adjudicador i, en cas que sigui diferent, del servei del qual es pugui obtenir informació complementària.
2. Adreça electrònica o d'internet en la qual estaran disponibles els plecs de la contractació per a un accés lliure, directe, complet i gratuït, o bé una indicació sobre la forma d'accés als plecs de la contractació.
3. Tipus de poder adjudicador i activitat principal que s'exerceix.
4. Quan escaigui, indicació que el poder adjudicador és una central de compres, o que s'utilitzarà alguna altra forma de contractació conjunta.
5. Codis CPV quan la concessió estigui dividida en lots; aquesta informació s'ha de facilitar per a cada lot.
6. Codi NUTS de l'emplaçament principal de les obres, en el cas dels contractes d'obres, o codi NUTS del lloc principal de lliurament o d'execució en els contractes de subministrament i de serveis. Quan la concessió estigui dividida en lots, aquesta informació es facilitarà per a cada lot.
7. Descripció de la licitació: naturalesa i abast de les obres, naturalesa i quantitat o valor dels subministraments, naturalesa i abast dels serveis. Si el contracte està dividit en lots, aquesta informació s'ha de facilitar per a cada lot. Si escau, descripció de possibles variants.
8. Ordre de magnitud total estimat del contracte o els contractes: quan els contractes estiguin dividits en lots, aquesta informació s'ha de facilitar per a cada lot.
9. Admissió o prohibició de variants.
10. Calendari per al lliurament dels subministraments o les obres o per a la prestació dels serveis i, en la mesura que sigui possible, durada del contracte.

11. Condicions de participació (indicació de si el contracte és públic o restringit, disposicions legals i administratives que reserven la prestació del servei, enumeració i descripció dels criteris relatius a la situació personal dels operadors econòmics).
12. Tipus de procediment d'adjudicació; quan escaigui, motius per a la utilització d'un procediment accelerat (en els procediments oberts, restringits o de licitació amb negociació).
13. Criteris que s'han d'utilitzar per adjudicar el contracte o els contractes. Excepte en el supòsit en què la millor oferta es determini sobre la base del preu exclusivament, s'han d'indicar els criteris que determinin l'adjudicació, així com la seva ponderació, quan aquests criteris no figurin en el plec de condicions o, en cas de diàleg competitiu, en el document descriptiu.
14. Termini per a la recepció d'ofertes (procediments oberts) o sol·licituds de participació (procediments restringits, procediments de licitació amb negociació, sistemes dinàmics d'adquisició, diàlegs competitius i associacions per a la innovació).
15. Direcció a la qual s'han de transmetre les ofertes o sol·licituds de participació.
16. Quan es tracti de procediments oberts:
 - a) Termini durant el qual el licitador està obligat a mantenir la seva oferta.
 - b) Data, hora i lloc de l'obertura de les pliques.
 - c) Persones autoritzades a assistir a aquesta obertura.
17. Llengua o llengües en les quals s'han de redactar les ofertes o les sol·licituds de participació.
18. Informació sobre si el contracte està relacionat amb un projecte o programa finançat amb fons de la Unió.
19. Nom i direcció de l'òrgan competent en els procediments de recurs i, si escau, de mediació. Indicació dels terminis de presentació de recursos o, en cas necessari, el nom, l'adreça, els números de telèfon i de fax i l'adreça electrònica del servei del qual es pugui obtenir aquesta informació.
20. Data d'enviament de l'anunci.
21. Indicació de si l'acord sobre contractació pública (ACP) és aplicable al contracte.

Arrendament de béns patrimonials i drets de superfície

Procediment

333. Tal com s'estableix en el capítol III.2.1.1.2 d'aquesta GUIA, l'Administració local també pot signar contractes d'arrendament de béns i constituir drets reals, com ara el dret real de superfície, sobre béns que tinguin la consideració patrimonial.
334. D'acord amb l'article 9.2. de l'LCSP, tant l'arrendament, com la cessió d'ús, com la constitució d'un dret de superfície sobre un bé patrimonial són contractes de naturalesa municipal i caràcter privat, subscrits per una AP, que s'han de regir per la normativa administrativa especial i, supletòriament, la legislació patrimonial.
335. En aquest sentit, el procediment que cal seguir per a ambdós contractes és el previst a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP), és a dir, mitjançant concurs públic. Els contractes també es poden adjudicar de manera directa sempre que hi concorrin circumstàncies relacionades amb les particularitats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació.
336. D'altra banda, l'article 72 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL) estableix que l'arrendament o cessió d'ús d'un bé patrimonial s'ha de dur a terme mitjançant subhasta pública o concurs.
337. La competència per a l'aprovació de la signatura del contracte és del Ple de l'Ajuntament (article 73).

Contingut mínim

338. Tant l'LPAP com l'RPEL estableixen que el contracte s'ha de regir per les normes del dret privat que siguin aplicables.
339. Així doncs, s'ha de regir per la Llei d'arrendaments urbans i, si escau, si es constitueix un dret de superfície, pel capítol IV del Codi civil de Catalunya.
340. En el cas del dret de superfície, el contingut mínim queda regulat en els articles 564-3 i 564-4 del Codi civil de Catalunya. Així, la constitució del dret ha de constar en escriptura pública i ha de contenir:

1. La durada del dret (no pot superar una durada de noranta-nou anys).
2. Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per fer-la.
3. Si les construccions objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret.
4. El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.

Contractes de lísing i rènting

Procediment

341. Els contractes de lísing i rènting són contractes d'arrendament financer. Signats per administracions públiques i d'acord amb l'article 16 de l'LCSP, tenen la consideració de contractes de subministrament.
342. Així doncs, l'Administració ha de seguir el procediment de licitació relatiu a aquest contracte, que depèn, de la mateixa manera que en el cas dels contractes d'obra, de la seva quantia.
343. Així, els contractes de quantia inferior a 35.000 € es poden tramitar per mitjà del procediment obert simplificat abreujat. Els contractes de quantia superior a l'esmentada i inferior a 100.000 € es poden adjudicar mitjançant el procediment obert simplificat.
344. Els contractes de serveis que es vulguin licitar amb una quantia superior a 100.000 € però inferior a 221.000 € s'han de tramitar a través del procediment obert.
345. Per a quanties superiors a totes les anteriors, els contractes han de restar subjectes a una regulació harmonitzada. També ho han d'estar els contractes que estiguin subvencionats en més del 50 % de la seva quantia per poders adjudicadors.
346. El contingut mínim de la licitació és el que s'indica en el capítol 0.

Contingut mínim

347. En relació amb el contingut mínim dels contractes específics de lísing i rènting, cal destacar que en tots dos casos el contracte es regeix per l'autonomia de la voluntat de les parts, sense perjudici de les condicions generals de contractació del Codi de comerç i del Codi civil.

348. Si bé en el contracte de lísing la legislació sí que disposa d'un contingut mínim, en el contracte de rënting no existeixen obligacions legals mínimes que s'hagin d'incloure en el contracte. Cal destacar que, atès que el rënting pot ser signat per un arrendatari no persona jurídica o empresari, en aquest cas també són aplicables, i s'han d'incloure en el contracte les disposicions generals del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris, i altres lleis complementàries.
349. Si bé no és obligatori en el contracte, el preu que s'ha de pagar en el rënting sol incloure el manteniment del bé i, a diferència del lísing, no sol incloure, en finalitzar el termini del contracte, l'opció de compra.
350. Com que el rënting no disposa de disposicions que s'hagin d'incloure en el contracte, ens limitem a exposar les que s'han d'incloure en un contracte de lísing. Així doncs, a més del contingut mínim de la licitació que ja s'ha esmentat, els contractes de lísing han de disposar del contingut mínim següent:

Lísing

351. Sens perjudici de les clàusules tipus que es poden incloure en aquests contractes (protecció de dades, gestió de residus, subcontractació i riscos laborals, etc.), els contractes de lísing han de contenir la informació mínima següent:
1. Descripció de les parts i de l'objecte del contracte.
 2. Termini del contracte: no hi ha establerta una durada màxima del contracte, si bé ha de tenir una durada mínima de dos anys.
 3. Preu del bé objecte del contracte i preu i termini de les quotes: d'acord amb l'article 106 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, les quotes han d'aparèixer expressades en el contracte diferenciant la part que correspon a la recuperació del cost del bé per l'entitat arrendadora, exclòs el valor de l'opció de compra. L'import anual de la part de les quotes d'arrendament financer corresponent a la recuperació del cost del bé ha de romandre igual o tenir caràcter creixent al llarg del període contractual.
 4. Opció de compra i valor de l'opció de compra: aquesta clàusula és preceptiva en els contractes de lísing en finalitzar el contracte.

5. Drets i obligacions de les parts.
6. Causes de resolució del contracte.