

Cesión de Cubierta con Instalación Fotovoltaica Existente a una Comunidad Energética

Guión de pasos a seguir



OTC Cádiz
COMUNIDADES ENERGÉTICAS

Exención de responsabilidad: Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU. Sin embargo, los puntos de vista y las opiniones expresadas son únicamente los del autor o autores y no reflejan necesariamente los de la Unión Europea o la Comisión Europea. Ni la Unión Europea ni la Comisión Europea pueden ser consideradas responsables de las mismas.

Cuando una cubierta municipal forma parte de un **bien de dominio público o a un servicio público** (como un parque o un edificio del ayuntamiento), es **inalienable e inembargable**. Si esta cubierta ya tiene una instalación fotovoltaica, la mejor forma de ceder su uso a una **comunidad energética** es mediante una **concesión demanial del uso del espacio y de la infraestructura ya instalada**.

El objetivo es formalizar el derecho de la comunidad energética a operar, mantener y beneficiarse de esa instalación, que se encuentra sobre un bien de dominio público municipal. A continuación, se detallan los pasos y documentos clave, basándose en la normativa y ejemplos proporcionados:

I. Pasos Clave para la Cesión:

1. Calificación del Bien Municipal y de la Instalación:

- El Ayuntamiento debe confirmar que la cubierta del colegio es un bien de dominio público o demanial, afecto a un servicio público (situación típica de centros educativos de educación primaria). Para ello el secretario/a municipal, previa consulta a su registro de bienes inmuebles, debe emitir un informe que justifique dicha titularidad, superficie y características de la instalación. La instalación fotovoltaica existente, al estar permanentemente ligada a este bien, se considera parte de él si no ha sido previamente desafectada.
- Si el bien fuera patrimonial (no de dominio público), el proceso sería de cesión de uso de bienes patrimoniales o del uso de las instalaciones, con un plazo máximo de 30 años (para bienes demaniales puede ser de hasta 75 años).
- En todo caso la concesión de uso de dominio público es una forma de gestión de los bienes demaniales del Estado u otras administraciones públicas por la que se autoriza la ocupación o uso de bienes de dominio público, es decir, que la concesión demanial o de dominio público es el título que otorga ex novo a una persona, física o jurídica, el derecho al uso y disfrute o aprovechamiento privativo y temporal de un bien o derecho de dominio público manteniendo su titularidad.

2. Declaración de Utilidad Pública o Interés General:

Para que la concesión pueda ser **directa y gratuita**, es fundamental que el Ayuntamiento declare al proyecto de explotación de obtención de energía por autoconsumo) como de **Utilidad Pública e Interés Social Municipal** o de **Interés General**. Esta justificación se hace a través de expediente con la presentación por parte de la Asociación de su solicitud y argumentar que el uso de la cubierta no genera una utilidad económica para el solicitante, o que si la hay, las condiciones de la autorización la anulan o hacen irrelevante, según el artículo 1 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Esto es necesario para obviar el régimen de concurrencia competitiva que es la regla general para el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público.

La Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) prevé la adjudicación directa cuando el adquirente sea una **entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública**, o cuando el inmueble sea necesario para el cumplimiento de una función de servicio público o de interés general.

- VER_**Ejemplo 1** de Declaración de Utilidad Pública e Interés Social Municipal por parte de Ayuntamiento de la Comunidad Energética.
- VER_**Ejemplo 2** de Declaración de Interés General de proyecto.

II. Solicitud y Tramitación de la Concesión:

1. Presentación de la Solicitud por la Comunidad Energética:

- La comunidad energética, actuando como parte interesada, deberá presentar una **solicitud formal al Ayuntamiento** para la concesión demanial del uso de las cubiertas y, en su caso, de la infraestructura fotovoltaica ya instalada.
- Esta solicitud debe incluir una **memoria explicativa** de la utilización pretendida y sus fines, justificando su conveniencia, oportunidad o necesidad. Puede acompañarse con un proyecto o anteproyecto de la utilización.
- VER_**Ejemplo de solicitud de concesión demanial**.

2. Admisión a Trámite y Redacción del Proyecto Técnico (si aplica):

- El órgano competente del Ayuntamiento analizará la solicitud y decidirá sobre su admisión a trámite o su rechazo.
- Si se admite a trámite y la solicitud no incluye un documento técnico completo, o solo un anteproyecto, el Ayuntamiento podrá encargar a sus técnicos la **redacción del proyecto técnico definitivo**. Este proyecto deberá incluir la valoración del dominio público a ocupar.

3. Acuerdo del Pleno y Justificación de la Adjudicación Directa:

- La competencia para la tramitación del expediente de una concesión demanial corresponde al **Pleno del Ayuntamiento**, especialmente cuando se refiere a usos de interés general compatibles con la afectación principal del bien.
- En caso de que el Ayuntamiento opte por una **adjudicación directa** (como es el objetivo tras la declaración de utilidad pública o interés general), esta decisión debe estar **debidamente justificada en el expediente**. La Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) permite la adjudicación directa si el adquirente es una **entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública** o si el inmueble es necesario para una función de **servicio público o interés general**.

4. Aprobación del Pliego de Cláusulas y Condiciones de la Concesión:

- El Ayuntamiento deberá aprobar un **pliego de cláusulas administrativas particulares** que regule la concesión. Este documento debe especificar, entre otros aspectos, el objeto, el plazo (máximo 75 años para bienes de dominio público), las obligaciones y derechos recíprocos, el régimen económico (incluyendo si es gratuita o con canon), las obras e instalaciones a realizar, el régimen de uso del bien, las previsiones en caso de incumplimiento y la reversión de las obras e instalaciones al término del plazo.

5. Formalización de la Concesión:

- La concesión se formalizará en un **documento administrativo** o escritura pública.
- Este documento es suficiente para su **inscripción en el Registro de la Propiedad**.
- Si se trata de una cesión gratuita, se deberá informar a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en la provincia, remitiendo una copia autenticada del expediente completo.

III. Condiciones y Obligaciones del Concesionario:

Una vez otorgada la concesión, la comunidad energética adquiere una serie de derechos y obligaciones:

1. Objeto y Destino de la Concesión:

- La comunidad energética debe destinar las cubiertas y la instalación exclusivamente a las **actividades contempladas en el proyecto aprobado**, generalmente la generación y producción de energía eléctrica de autoconsumo.
- La energía producida debe priorizar los **beneficios medioambientales, económicos o sociales** para sus socios o la comunidad local, en lugar de ganancias financieras, y puede destinarse a familias en situación de pobreza energética.

2. Plazo y Reversión:

- La duración de la concesión puede variar, por ejemplo, **25 años/20 años prorrogables hasta 75 años (incluidas las prorrogas) aunque dependería de lo expuesto en el informe de solicitud, en los pliegos técnicos y/o en el presente en la vida útil de la instalación de la que se cede su uso**. Para bienes patrimoniales, el plazo máximo es de 30 años.
- Al finalizar el plazo o extinguirse la concesión por cualquier causa, la instalación fotovoltaica y el uso de las cubiertas **revertirán automáticamente al Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna** para la comunidad energética, y en buenas condiciones de uso.

3. Mantenimiento, Seguridad y Seguros:

- La comunidad energética está obligada a **mantener las cubiertas y las instalaciones en perfecto estado** de uso, conservación, seguridad e higiene.
- Deberá asumir los **gastos de adecuación, conservación y mantenimiento**, así como realizar las reparaciones necesarias.
- Debe **indemnizar al Ayuntamiento y a terceros** por los daños y perjuicios que cause como consecuencia de la instalación o actividad, y suscribir las **pólizas de seguro** necesarias para cubrir la responsabilidad civil.

4. Licencias, Permisos y Cumplimiento Normativo:

- La comunidad energética debe **obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones** necesarias para la instalación y desarrollo de sus actividades.
- Debe cumplir con la normativa aplicable, incluyendo las condiciones del Real Decreto 244/2019 que regula el autoconsumo de energía eléctrica.
- En caso de que el edificio municipal esté asociado a servicios contratados por el Ayuntamiento, la comunidad energética deberá obtener la autorización de la entidad gestora correspondiente.

5. Fiscalidad:

- La entidad cesionaria estará obligada al **pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones** de cualquier clase que correspondan a la concesión o a sus bienes o actividades.
- Los Ayuntamientos pueden establecer **bonificaciones fiscales** en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para fomentar estas actividades.

La cesión de un espacio municipal a una comunidad energética es como plantar un árbol en un jardín público con el compromiso de que sus frutos beneficien a la comunidad. El Ayuntamiento no solo facilita el terreno, sino que, al declarar el proyecto de interés público, asegura que el "árbol" crezca fuerte y sus "frutos" (la energía) se distribuyan de manera justa y sostenible entre los vecinos, con la condición de cuidar y mantener el espacio, y que, al final, el "árbol" y el "terreno" vuelvan a la administración en buen estado para seguir sirviendo al bien común.