

INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS (ITE):

QUINA FINALITAT TÉ LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS?

Instituir un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant a la pràctica un procediment per a verificar el deure genèric que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

QUI ESTÀ OBLIGAT A SOMETRE'S LA ITE?

S'han de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria:

- Els **edificis plurifamiliars d'habitatges** en funció de la seva antiguitat.
- Els habitatges unifamiliars no s'han de sotmetre a la inspecció tècnica obligatòria.
- Si ho determina el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya.
- Si ho determina els programes o ordenances locals que poden ser més àmplies i exigents.
- Si l'edifici es vol acollir a ajuts públics.
- Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica aquells edificis d'habitatges que hagin estat declarats inicialment en ruïna per l'ens local competent.

EN QUIN TERMINI S'HA DE SOL·LICITAR EL CERTIFICAT D'APTITUD?

Segons l'antiguitat de l'edifici, els terminis màxims previstos són:

Antiguitat de l'edifici	Termini màxim
Anteriors a 1930	Fins 31/12/2012
Entre 1931 – 1950	Fins 31/12/2013
Entre 1951 – 1960	Fins 31/12/2014
Entre 1960 – 1970	Fins 31/12/2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

QUI HO HA DE SOL·LICITAR I COM?

L'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica correspon a:

- En cas de propietat vertical: als propietaris/propietàries
- En cas de propietat horitzontal: a la comunitat de propietaris/propietàries.

El cost de l'encàrrec de la ITE l'ha d'assumir a la propietat de l'edifici. Es pot realitzar per compte propi (contractant directament un tècnic competent) o bé acollint-se als convenis de col·laboració que es signin amb els col·legis i les associacions professionals vinculats a l'edificació.

La ITE l'ha de dur a terme un/a tècnic/a amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació.

EN QUÈ CONSISTEIX LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS?

La inspecció és l'acció d'examinar l'edifici que duu a terme el/la tècnic/a competent a qui hagi estat encarregada, i que dona lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.

Aquesta inspecció és visual, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés. No forma part d'aquesta inspecció detectar possibles vicis ocults ni preveure causes sobrevingudes.

Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no fossin suficients per a la qualificació de les deficiències detectades, el/la tècnic/a encarregat/da de la inspecció ha de proposar a la propietat de l'immoble fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, o qualsevol altre tipus de proves que consideri necessàries.

Quan l'informe tècnic indiqui l'existència d'una deficiència que representi un risc per a les persones, el tècnic redactor ho haurà de comunicar de manera immediata i feient a l'Ajuntament mitjançant un model establert.

QUIN ÉS EL CONTINGUT DE L'INFORME TÈCNIC?

L'informe de la inspecció tècnica, s'elabora seguint un model normalitzat i que indica:

1. La descripció de l'estat actual de l'edifici.

2. Deficiències detectades i termini per esmenar-les.
3. Qualificació de l'estat general de l'edifici. Segons el tipus, la gravetat i la generalització de les deficiències, l'estat general d'un edifici pot ser:
 - “Molt greu”: Existència generalitzada de deficiències que per la seva importància afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones.
 - “**Amb deficiències greus**”: Existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar en els terminis indicats.
 - “**Amb deficiències lleus**”: Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment.
 - “**Sense deficiències**”: No s'aprecien en la inspecció ocular.

QUINES SÓN LES ACTUACIONS A REALITZAR PER LA PROPIETAT A LA VISTA DE L'INFORME TÈCNIC?

1. Si la qualificació de l'estat general de l'edifici és de “**Molt greu**”:
 - L'informe de la inspecció tècnica es lliura a la propietat i a l'Agència.
 - S'adoptaran amb caràcter immediat les mesures de seguretat indicades a fi d'evitar situacions de risc per a les persones.
 - S'esmenaran les deficiències indicades en els terminis previstos en l'informe tècnic.
2. Si la qualificació de l'estat de l'edifici és “**amb deficiències greus**”:
 - L'informe de la inspecció tècnica es lliura a la propietat.
 - S'adoptaran amb caràcter immediat les mesures de seguretat indicades a fi d'evitar situacions de risc per a les persones.
 - S'esmenaran les deficiències indicades en els terminis previstos en l'informe tècnic.
 - Un cop finalitzades les obres d'esmena de deficiències es presentarà davant de l'Agència la sol·licitud d'expedició del certificat d'aptitud, a la qual caldrà adjuntar l'informe de la inspecció tècnica i certificat final d'obra de la Direcció Facultativa que ha dirigit les esmentades obres i que acrediti la seva correcta realització i finalització.
3. Si la qualificació de l'estat general de l'edifici és “**amb deficiències lleus**”:
 - L'informe de la inspecció tècnica es lliura a la propietat de l'edifici i a l'Agència.
 - Caldrà dur a terme els corresponents treballs de manteniment.
4. Si la qualificació de l'estat general de l'edifici és “**sense deficiències**”:
 - L'informe de la inspecció és lliura a la propietat de l'edifici i a l'Agència.
 - No s'ha de fer cap actuació.

QUI I COM ATORGA EL CERTIFICAT D'APTITUD?

L'Agència atorgarà un certificat d'aptitud que notificarà directament a la propietat.

El certificat d'aptitud serà **apte**:

1. Quan l'estat general de l'edifici es qualifica “**sense deficiències**”.
2. Quan l'estat general de l'edifici es qualifica “**amb deficiències lleus**”. En aquest cas, la resolució d'atorgament del certificat indicarà els treballs necessaris de manteniment que cal dur a terme per evitar la degradació de l'edifici o d'una part d'aquest.
3. Quan la propietat d'un immoble sol·licita el certificat d'aptitud un cop realitzades les obres indicades en l'informe d'inspecció tècnica que qualificava l'estat de l'edifici “**amb deficiències greus**”. Caldrà adjuntar el corresponent certificat final d'obra que acrediti la seva correcta realització i finalització.

El certificat d'aptitud serà **no apte**:

1. Quan de l'informe de la inspecció resulti que l'estat general de l'edifici és “molt greu”.

QUINA ÉS LA VIGÈNCIA DEL CERTIFICAT D'APTITUD?

La vigència del Certificat d'Aptitud serà de 10 anys i caldrà renovar-lo seguint el mateix procediment, dins l'any següent al de la seva caducitat.

L'administració pot revocar la seva vigència, si l'edifici ha perdut les condicions que varen determinar l'atorgament.

ES PODEN TRANSMETRE HABITATGES SITUATS EN EDIFICIS OBLIGATS A PASSAR LA INSPECCió TÈCNICA?

En les transmissions d'habitatges entre vius, les persones transmissors han de lliurar a les persones

adquirents, en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passa la inspecció tècnica, còpia degudament autenticada del certificat d'aptitud.

Si no es disposa de l'esmentada resolució administrativa perquè l'edifici no hagi passat encara la inspecció tècnica, o bé, perquè l'informe de la inspecció tècnica determina deficiències que encara no han estat esmenades, les persones adquirents poden exonerar de manera expressa les persones transmissors de l'obligació de lliurar-los aquest certificat. En aquest cas, la transmissió queda subjecta a les obligació que determina la normativa d'habitabilitat vigent.

QUINES SÓN LES CONSEQÜÈNCIES EN CAS DE NO SOL·LICITAR EL CERTIFICAT D'APTITUD D'UN EDIFICI D'HABITATGES DINS EL TERMINI LEGALMENT ESTABLERT?

En aquest supòsits, la manca del certificat d'aptitud pot donar lloc, amb les diligències prèvies adients, a la imposició de multes coercitives i de sancions a les persones responsables, de conformitat amb allò que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

I EN CAS D'HAVER SOL·LICITAT EL CERTIFICAT D'APTITUD PERÒ QUE NO ES FACIN LES OBRES D'ESMENA DE DEFICIÈNCIES?

L'incompliment de la realització de les obres d'esmena de deficiències o de l'adopció de mesures de seguretat previstes a la normativa facullen l'Agència per adoptar les ordres d'execució altres mesures d'intervenció administrativa previstes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

QUÈ PASSA AMB ELS EDIFICIS QUE HAGIN ESTAT SOTMESOS AL TEST DE L'EDIFICI?

1. Els edificis d'habitatges que a l'entrada en vigor d'aquest Decret (26/2/2011) hagin estat sotmesos al Test de l'Edifici i no hagin estat requerits per l'agència per a dur a terme obres d'esmena de deficiències o bé ja les hagin dut a terme, poden obtenir el certificat d'aptitud de l'edifici amb la qualificació d'apte. En aquest cas la vigència del Certificat d'Aptitud és de 10 anys des de la data d'avaluació positiva per part de l'Agència del Test de l'Edifici.
2. Aquells edificis que a l'entrada en vigor d'aquest Decret (26/2/2011) hagin estat sotmesos al Test de l'Edifici i la propietat no hagi estat requerida per a dur a terme obres d'esmena de deficiències o bé, encara no les hagin dut a terme, poden empar vàlidament aquest Test per sol·licitar el certificat d'aptitud de l'edifici corresponent i per acollir-se a programes públics de foment de la rehabilitació sempre que l'esmentat test de l'edifici tingui una antiguitat màxima de 24 mesos des de la seva data d'emissió.