



Inspecció Tècnica d'Edificis

Gabinet Tècnic del CAATEEB
assessoriatecnica@apabcn.cat

El passat 23 de novembre el Govern va aprovar el Decret 187/2010 de les Inspeccions Tècniques dels Edificis, una revisió obligatòria que hauran de passar tots els edificis d'habitatges plurifamiliars segons la seva antiguitat. L'antiguitat dels edificis es pot acreditar per qualsevol mitjà que sigui vàlid en dret. Els terminis màxims previstos per fer la inspecció corresponent, seguint el procediment que preveu el decret, són els que s'indiquen en el quadre 1.

L'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica correspon als propietaris. En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, aquesta obligació es compleix mitjançant els òrgans pertinents de la comunitat. El cost econòmic derivat de la inspecció tècnica obligatòria és a càrrec de les persones obligades a la realització de la inspecció.

L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en els diversos elements constructius de l'edifici

Els propietaris i les persones ocupants han de facilitar l'accés als habitatges i a les altres entitats de l'edifici en el moment de la inspecció, per possibilitar l'examen dels elements comuns de l'edifici que calguin segons les exigències que estableix l'ordenament jurídic.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats locals poden prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis i declarar la seva obligació de sotmetiment a inspecció tècnica, encara que no hagin assolit l'antiguitat, quan entrin en qualsevol dels supòsits següents:

- Existència de deficiències estructurals o constructives o en les instal·lacions, existència de situacions de risc per a les persones o els béns, o qualsevol

altra causa degudament justificada.

- Estar situats en àrees de conservació i rehabilitació de les que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

Què és l'informe

L'informe de la inspecció tècnica és el document emès pel tècnic competent encarregat de la inspecció, on descriu les característiques generals de l'edifici, les possibles deficiències detectades en els seus elements comuns, la seva qualificació i els terminis per esmenar-les, i, finalment, fa una qualificació sobre l'estat general de l'edifici. La inspecció i el seu informe posterior es faran segon aquest requeriments:

- La de duu a terme personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació.
- La inspecció és visual, i es fa respecte d'aquells elements de l'edifici als quals s'hagi tingut accés.
- No forma part de la inspecció detectar

possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes.

- Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin suficients per a la qualificació de les deficiències

detectades, el tècnic ha de proposar a la propietat fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, i també les proves que consideri necessàries.

- S'elabora seguint el model normalitzat que recull el decret i que es pot obtenir al web de la Generalitat de Catalunya i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- S'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat i independència del seu autor o la seva autora, i al de veracitat de les manifestacions que s'hi continguin.

L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en els diversos elements constructius de l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:

- Deficiències greus: són les que, per la seva importància, cal esmenar en els terminis indicats. En el cas que representin un risc per a les persones, cal indicar-ho expressament i detallar les mesures urgents de seguretat a adoptar prèvies a l'execució de les obres.
- Deficiències lleus: són les que, sense ser greus, fan necessària la realització de treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

Segons el tipus, la gravetat i la generalització de les deficiències, el tècnic

ANTIGUITAT DE L'EDIFICI	TERMINI MÀXIM PER PASSAR LA INSPECCIÓ
Anteriors a 1930	Fins al 31 de desembre de 2012
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2013
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2014
Entre 1961 i 1970	Fins al 31 de desembre de 2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

QUADRE 1. ANTIGUITAT DEL PARC D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS



EDIFICI ENTRE MITGERES A CIUTAT VELLA DE BARCELONA. REHABILITACIÓ A CÀRREG D'ARQFÒRUM

qualifica l'estat general de l'edifici de la manera següent:

- **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. En aquest cas, l'informe ha d'especificar les mesures de seguretat que cal adoptar amb caràcter immediat, les deficiències que s'han de reparar i el termini per fer-ho.
- **Amb deficiències greus:** existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar. L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges especifica les deficiències que s'han de reparar i el termini per fer-ho. En el cas que les deficiències comportin risc per a les persones, cal descriure les mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres.
- **Amb deficiències lleus:** existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.
- **Sense deficiències:** no s'hi aprecien deficiències.

En aquells casos en què el tècnic detecti l'existència de deficiències, siguin generalitzades o no, que comportin risc per a les persones, cal que ho comuniqui de manera immediata tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on és l'edifici, a fi que adoptin les mesures que resultin adients. La comunicació a l'ajuntament es pot fer d'acord amb el model de document previst a l'annex 2 del mateix decret. Sense perjudici d'això, i amb posterioritat a la comunicació urgent esmentada, el tècnic ha d'elaborar l'informe d'inspecció de l'edifici d'habitatges i l'ha de tramitar de conformitat amb el que preveu el decret.

L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges s'ha de lliurar a la propietat de l'immoble o a la persona representant de la comunitat de propietaris.

Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin suficients..., el tècnic ha de proposar a la propietat fer una diagnosi dels elements constructius afectats

QUALIFICACIÓ	DOCUMENTS	PRESENTACIÓ
MOLT GREU	COMUNICAT DE RISC (Annex 2)	AJUNTAMENT
	INFORME TÈCNIC	Agència de l'Habitatge de Catalunya o ens locals*
AMB DEFICIÈNCIES GREUS	En cas de risc: COMUNICAT DE RISC (Annex 2)	AJUNTAMENT
	INFORME TÈCNIC	
(AMB OBRES REALITZADES)	INFORME TÈCNIC + CFO	Agència de l'Habitatge de Catalunya o ens locals*
AMB DEFICIÈNCIES LLEUS	INFORME TÈCNIC	Agència de l'Habitatge de Catalunya o ens locals*
SENSE DEFICIÈNCIES	INFORME TÈCNIC	Agència de l'Habitatge de Catalunya o ens locals*

Ens locals*: Article 13.2 Quan els ens locals estiguin interessats a atorgar els certificats d'aptitud, prèviament ho han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i publicar-ho al butlletí oficial corresponent.

QUADRE 2

QUALIFICACIÓ ESTAT DE L'EDIFICI	CERTIFICAT D'APTITUD
MOLT GREU	NO APTÉ
AMB DEFICIÈNCIES GREUS	Cal realitzar les obres assenyalades en l'ITE
AMB DEFICIÈNCIES LLEUS	APTÉ
SENSE DEFICIÈNCIES	APTÉ

QUADRE 3

CERTIFICAT D'APTITUD D'INSPECCIÓ TÈCNICA DE L'EDIFICI	
<input type="checkbox"/> APTÉ	<input type="checkbox"/> Sense deficiències <input type="checkbox"/> Amb deficiències lleus que cal esmenar
<input type="checkbox"/> NO APTÉ	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. Cal adoptar amb caràcter immediat les corresponents mesures de seguretat

QUADRE 4

Qualificació de l'estat general de l'edifici

Quan l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges contingui una qualificació de l'estat general de l'edifici de "molt greu", el tècnic que l'hagi emès també l'ha de presentar, juntament amb la comunicació de risc, immediatament davant l'Administració competent (ajuntaments o ens locals municipals).

Si l'informe qualifica l'estat general de l'edifici com a "amb deficiències lleus" o "sense deficiències", el tècnic que l'hagi

emès també l'ha de presentar davant de l'Administració competent.

Quan l'informe de la inspecció tècnica qualifiqui l'estat general de l'edifici com a "amb deficiències greus", la propietat de l'immoble ha d'adoptar les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències. Un cop finalitzades les obres necessàries, la propietat de l'immoble ha de presentar sol·licitud d'expedició de certificat d'aptitud davant l'Administració, a la qual caldrà adjuntar l'informe de la inspecció tècnica i la certificació emesa pel tècnic competent que hagi dirigit les obres d'esmena de les deficiències assenyalades i que acrediti la seva correcta realització i finalització (vegeu quadre 2).

Certificat d'aptitud

El certificat d'aptitud és el document emès per l'Administració competent sobre la base de l'informe tècnic presentat i de les comprovacions que l'Administració pugui realitzar, en virtut del qual es qualifica la idoneïtat de l'edifici (vegeu quadre 3).

Segons quin sigui l'estat general de l'edifici d'acord amb l'informe de la inspecció tècnica, el certificat d'aptitud el qualifica d'apte o no apte (vegeu quadre 4).

El certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte té una vigència de deu anys. Transcorregut aquest termini, cal renovar-lo, seguint el mateix procediment, dins de l'any següent al de la seva caducitat. La vigència del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte resta subordinada a mantenir els requisits exigits per a la seva concessió. En el cas que, amb posterioritat a l'atorgament del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte, l'Administració competent constati que l'edifici ha perdut les condicions que en van determinar l'atorgament, pot declarar la revocació de la seva vigència, amb audiència prèvia a les persones interessades.

El termini per notificar la resolució administrativa per la qual s'emet el certificat d'aptitud és de dos mesos des de l'entrada de la sol·licitud, acompanyada de l'informe de la inspecció tècnica i, si escau, de la certificació del tècnic que hagi dirigit les obres d'esmena de les deficiències assenyalades i que acrediti llur correcta realització i finalització en el registre de l'òrgan competent. En els altres casos, el termini de dos mesos es computa a partir de la presentació de l'informe per mitjans electrònics per part del/de la tècnic/a.

Si en el termini de dos mesos fixat a l'apartat anterior no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte per silenci administratiu positiu.

Quines seran les funcions dels col·legis

El DMAH de la Generalitat de Catalunya ha iniciat converses amb els col·legis professionals d'aparelladors, d'arquitectes tècnics i enginyers d'edificació, a través del Consell Català, i d'arquitectes (COAC), per a la signatura d'un conveni de delegació de funcions segons el que



es recull en els articles 5 i 7.2 del Decret 187/2010. Aquest conveni formalitzarà els treballs que el DMAH delegarà als col·legis professionals per a la seva realització. Així mateix en aquest acord, segons el que recull el mateix article 5, es recull la intenció per part del DMAH de la creació d'un barem orientatiu de preus pels ciutadans.

Des del CAATEEB s'han organitzat una sèrie de jornades durant els mesos de gener i febrer, tant a Barcelona com a les delegacions, conjuntament amb el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya i altres agents del sector dirigides a tècnics i particulars on s'ha fet o es farà la presentació del nou Decret. ■