

INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS D'HABITATGES

Què és?

És un control periòdic que obliga el decret 187/2010, a realitzar en els edificis d'habitatges i consisteix en una inspecció visual dels elements comuns de l'edifici, feta per personal tècnic competent: arquitecte, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació.

Quina finalitat té?

Dóna un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, per tal de verificar el compliment del deure que tenen els propietaris de conservar i rehabilitar els seus immobles.

Quines són les obligacions dels propietaris i propietàries dels edificis d'habitatges?

- Conservar i rehabilitar els edificis de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

Per acreditar el compliment d'aquest deure, son responsables d'encarregar la ITE, assumir-ne el cost, i en cas que sigui necessari, dur a terme les obres de reparació que calguin, en els terminis indicats en l'informe tècnic.

Quins edificis han de passar-la?

- Edificis plurifamiliars d'habitatges, en funció de la seva antiguitat.
- Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics per a la rehabilitació.
- Si ho determinen les ordenances locals que poden tenir criteris més amplis i exigents.

Terminis màxims per fer la inspecció

Antiguitat de l'edifici	Termini màxim per passar la inspecció
Anteriors a 1930	Fins al 31/12/2012
Entre 1931 i 1950	Fins al 31/12/2013
Entre 1951 i 1960	Fins al 31/12/2014
Entre 1961 i 1970	Fins al 31/12/2015
A partir de 1971	Fins al 31/12 de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat.

Quin és el contingut de l'informe de la inspecció tècnica?

- Descripció de l'estat actual de l'edifici
- Deficiències detectades, qualificació de les mateixes per esmenar-les.
- Qualificació de l'estat general de l'edifici, que haurà de determinar segons el grau de les deficiències detectades:

MOLT GREU: Moltes deficiències que afecten greument l'estabilitat de l'edifici i representen un perill per a la seguretat de les persones. Cal adoptar amb caràcter immediat les mesures urgents de seguretat corresponents.

GREU: Existència de deficiències que cal reparar en els terminis indicats. Si les deficiències comporten un risc per a les persones, cal adoptar mesures urgents de seguretat.

LLEU: Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal fer treballs de manteniment per evitar el deteriorament de l'edifici o part d'aquest.

SENSE DEFICÈNCIES: No s'aprecien deficiències en la inspecció ocular.

Què és el certificat d'aptitud?

És el document emès per l'*Agència de l'Habitatge de Catalunya* o bé l'administració local que hagi assumit la competència el qual atorgarà el certificat d'aptitud, el qual qualifica l'edifici com a:

APTE: Quan l'estat de l'edifici estigui qualificat com a: "sense deficiències" o "deficiències lleus".

NO APTE: Quan l'estat general de l'edifici estigui qualificat com a "molt greu".

Quina vigència té el certificat?

El certificat té una vigència de 10 anys que caldrà renovar seguint el mateix procediment dins de l'any següent de la seva caducitat.

JOSEP **M**ANZANO

Arquitecte Tècnic i

Tècnic de Prevenció de Riscos Laborals

josepmanzano@aparellador.org - Tel.: 646 323 408