

ITE. Inspecció Tècnica dels Edificis d'habitatges

La importància del manteniment
dels edificis d'habitatges

Realitzat per:



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



Col·legi d'Administradors de Finques
de Barcelona-Lleida



Administrador
Finques
Col·legiat

Amb la col·laboració de:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat



Ajuntament de
Barcelona



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



INTRODUCCIÓ

Què és una ITE?

La Inspecció Tècnica dels Edificis d'habitatges (ITE) consisteix en una inspecció visual dels elements comuns de l'edifici feta per un tècnic competent ⁽¹⁾ en base a la qual redacta el corresponent Informe sobre l'estat de l'edifici. Aquesta inspecció ve regulada pel Decret 67/2015, *per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici (DOGC 7/5/2015)* que va entrar en vigor el 27 de maig de 2015.

L'objectiu principal és **fomentar la cultura del manteniment dels edificis d'habitatges i facilitar a la seva Propietat el coneixement de l'estat en què es troben, així com de les possibilitats de millora**, per tal que pugui **programar les actuacions i acordar l'aportació dels fons necessaris per a la rehabilitació**, conservació i adequació dels habitatges als requeriments que regula la normativa vigent.

En aquest sentit el Decret regula la Inspecció Tècnica dels Edificis i la programació d'aquestes inspeccions.

Procediment:

1. Inspecció tècnica visual dels elements comuns ⁽²⁾ de l'edifici que fa un tècnic competent ⁽¹⁾ sota l'encàrrec de la Propietat.
2. Redacció de l'Informe de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (IITE) per part del mateix tècnic.
3. Emissió del Certificat d'Aptitud (CA) per part de l'Administració.
4. En funció del tipus de deficiències de l'informe IITE: la redacció d'Informes de Verificació per part d'un tècnic que acrediti que el Certificat d'aptitud manté la seva vigència.
5. Si l'edifici té deficiències: elaboració d'un Programa de Rehabilitació per a la seva reparació, supervisat per un tècnic.
6. Formalització del llibre de l'edifici per part de la Propietat.

Disposeu d'un ampli ventall de tècnics per a la realització d'aquesta inspecció i estem a la vostra disposició per ajudar-vos i acompanyar-vos en tot el procés.

Desitgem que els continguts d'aquesta guia us resultin útils i profitosos!

Barcelona, a 19 de gener de 2016

(1) Tècnic competent: definit a l'article 7.4 del Decret 67/2015 (arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació). En aquest document totes les referències que es fan al tècnic cal entendre-les com a tècnic competent.

(2) Per emetre l'informe sobre l'estat dels elements comuns de l'edifici el tècnic pot haver d'accedir per zones d'ús privatiu.

ELS EDIFICIS D'HABITATGES I LA ITE

Quins edificis han de passar una ITE?

La Inspecció Tècnica és obligatòria en els supòsits següents.

- **Edificis plurifamiliars d'habitatges** ⁽³⁾ i **determinats habitatges unifamiliars, tots ells de més de 45 anys d'antiguitat** ⁽⁴⁾. Pel que fa als habitatges unifamiliars estan exempts de la inspecció aquells que tinguin la seva edificació principal separada 1,5 metres o més de la via pública, de zones d'ús públic i de les finques adjacents.
- Edificis o habitatges dels edificis que es vulguin acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.
- Quan ho determinin els programes o les ordenances locals.

Quan s'ha de passar la ITE?

El Decret fixa uns terminis màxims per dur a terme la inspecció, amb el calendari següent:

Habitatges plurifamiliars

<i>Antiguitat de l'edifici</i> ⁽⁵⁾	<i>Data límit</i>
entre 1951 i 1960	31/12/2015
entre 1961 i 1971	31/12/2016
a partir de 1971	quan compleixi 45 anys

Habitatges unifamiliars ⁽⁶⁾

<i>Antiguitat de l'edifici</i>	<i>Data límit</i>
anteriors a 1900	31/12/2016
entre 1901 i 1930	31/12/2017
entre 1931 i 1950	31/12/2018
entre 1951 i 1960	31/12/2019
entre 1961 i 1975	31/12/2020
a partir de 1975	quan compleixi 45 anys

(3) El Decret és d'aplicació als edificis on existeixi l'ús habitatge, independentment que hi pugui haver altres usos.

(4) Resten exclosos de l'obligació d'Inspecció tècnica els edificis d'habitatges sobre els quals s'hagi iniciat l'expedient de declaració de ruïna.

(5) Per als habitatges plurifamiliars construïts abans de 1950 el Decret d'ITE anterior (D. 187/2010 *sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges*) fixava com a data límit per passar la inspecció el 31/12/2013.

(6) Els habitatges unifamiliars que disposin de cèdula d'habilitat vigent en el moment d'assolir els 45 anys no tenen l'obligació de presentar l'Informe de la inspecció tècnica de l'edifici fins a la data en què caduqui aquesta cèdula d'habilitat.

PROCEDIMENT

Inspecció tècnica dels edificis (ITE)

La Inspecció tècnica dels edificis d'habitatges té per objecte determinar l'estat de l'edifici en el moment de la inspecció i, en base a aquesta, orientar a la Propietat sobre les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació, manteniment, rehabilitació i possibles millores. En cap cas té per objecte detectar vicis ocults.

La inspecció és visual i dels elements comuns, tot i que per inspeccionar-los s'hagi d'accedir a zones d'ús privatiu. En aquest sentit, la Propietat té l'obligació de facilitar l'accés als habitatges i altres entitats de l'edifici.

L'informe de la inspecció tècnica (IITE)

L'Informe de la inspecció tècnica s'elabora d'acord a un model i contingut normalitzat, elaborat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i conté la següent informació.

Identificació i estat de conservació de l'edifici:

- Identificació de l'edifici: descripció, croquis i fotografies.
- Identificació del tècnic redactor.
- Característiques generals de l'edifici: descripció de l'envolupant (façanes, mitgeres, cobertes, patis, etc.) i descripció normalitzada dels sistemes constructius i les instal·lacions de l'edifici.
- Estat de conservació de l'edifici: apreciació i qualificació de les deficiències detectades.

Recomanacions de millores:

- Per a un correcte manteniment i conservació: informació sobre les accions que cal dur a terme per a un manteniment adequat de l'edifici, inclosa la seva periodicitat.
- Per a la millora de la sostenibilitat i l'eficiència: possibles actuacions de millora de l'envolvent de l'edifici per reduir la seva demanda energètica (millora de l'aïllament tèrmic de façanes, cobertes o patis, substitució de finestres, etc.), propostes de millora de les instal·lacions comunitàries per augmentar la seva eficiència, etc.
- Per a les condicions bàsiques d'accessibilitat: recomanació d'intervencions tècnicament viables que permetin assolir la millor adequació possible de l'edifici a les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat (eliminació de desnivells, col·locació d'ascensors, etc.).

La qualificació de les deficiències

- Molt greus** Pel seu abast i gravetat representen un **risc imminent i generalitzat** per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns.
- Requereixen una intervenció immediata (desallotjament de l'edifici o adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelars).
 - L'informe ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat han estat executades i qui n'és el tècnic responsable.
 - L'informe ha d'indicar el termini per esmenar les deficiències.
- Greus** Per la seva incidència representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns.
- Requereixen una intervenció immediata (adopció de mesures cautelars).
 - L'informe ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat han estat executades i qui n'és el tècnic responsable.
 - L'informe ha d'indicar el termini per esmenar les deficiències.
- Importants** En principi no representen un risc imminent però afecten la salubritat i funcionalitat de l'edifici.
- Cal efectuar una intervenció correctora.
- Lleus** Aquelles no incloses en els apartats anteriors.
- Cal efectuar treballs de manteniment preventiu o corrector per evitar el seu agreujament.

En cas que el tècnic consideri que les dades obtingudes en la inspecció visual no són suficients per avaluar les deficiències detectades, cal que la Propietat efectui les proves o diagnòstic que el tècnic valori com a necessàries.

Quan es detectin deficiències que comportin **risc per a les persones**, el tècnic ho ha de comunicar immediatament tant a la Propietat com a l'Ajuntament del municipi on estigui situat l'edifici, mitjançant un model normalitzat. Si es considera necessari adoptar mesures cautelars i urgents de seguretat caldrà que el tècnic ho indiqui en aquesta comunicació i que la Propietat encarregui l'execució d'aquestes mesures.

A l'Informe ITE es defineix una qualificació de l'estat general de l'edifici que, de forma automàtica, el programa informàtic oficial amb el que es generen els informes ITE assigna com a "desfavorable" quan hi hagi alguna deficiència important, greu o molt greu.

El Certificat d'aptitud (CA)

A partir de la recepció de l'Informe ITE la Propietat ha de sol·licitar el Certificat d'aptitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en un termini màxim de 4 mesos des de la data d'emissió de l'ITE per part del tècnic.

Tipus de certificat i vigència en funció de les deficiències de l'edifici:

<i>Deficiències de l'edifici</i>	<i>Certificat d'Aptitud</i>	<i>Validesa</i>	<i>Necessitat d'Informe de Verificació</i>
Sense deficiències	Apte	10 anys	---
Lleus	Apte	10 anys	---
Importants	Apte provisional	6 anys ⁽⁷⁾	cada 2 anys
Greus o molt greus:			
- <u>amb</u> mesures cautelars executades	Apte cautelament	3 anys ⁽⁷⁾	cada ≤ 1 any (segons criteri tècnic)
- <u>sense</u> mesures cautelars executades	denegació	---	---

El Certificat “**Apte provisional**” o “**Apte cautelament**” només acredita que la Propietat compleix el deure de conservació i rehabilitació quan s'hagin realitzat les obres necessàries que hagin fet desaparèixer les deficiències qualificades com a importants, greus, molt greus.

L'informe de verificació tècnica

Quan existeixin deficiències **importants, greus o molt greus**, la vigència del Certificat d'aptitud està condicionada a que un tècnic efectui unes inspeccions visuals periòdiques en les que examini les deficiències relacionades en l'Informe ITE i emeti un Informe de Verificació ⁽⁸⁾ on es faci constar l'estat d'aquestes deficiències.

En funció del resultat de la inspecció visual, el Certificat d'aptitud mantindrà, o no, la seva vigència.

Informe de Verificació

Si es determina que les mesures cautelars executades han perdut la seva efectivitat (en cas de deficiències greus i molt greus)	→ Segons indica l'article 14.3 del Decret el Certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte. → El tècnic ho ha de comunicar a la Propietat i a l'Ajuntament.
Si es determina que les deficiències han passat a tenir una qualificació més greu	→ Segons indica l'article 14.2 del Decret El Certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte.
Si es manté la qualificació de les deficiències	→ Cal mantenir el règim d'inspeccions de verificació establert en el Certificat d'aptitud.
Si les deficiències han estat reparades	→ No cal efectuar les posteriors inspeccions de verificació relacionades en el Certificat d'aptitud.

(7) Validesa condicionada a inspeccions de verificació periòdiques realitzades per un tècnic competent.

(8) Segons model normalitzat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

El Programa de rehabilitació

Posteriorment a la recepció de l'Informe ITE, i quan aquest reculli l'existència de deficiències en l'edifici, la Propietat ha d'aprovar un Programa de Rehabilitació. L'objectiu principal d'aquest Programa és planificar les intervencions necessàries de **rehabilitació, conservació i possibles millores** a realitzar en l'edifici, a partir de la informació continguda en l'IIITE, les quals contribuiran a incrementar els estàndars de qualitat quant a seguretat, salubritat, accessibilitat i eficiència energètica.

El Programa de Rehabilitació ha de proporcionar a la Propietat una visió global de les necessitats d'intervenció en l'edifici, la seva prioritat i els costos orientatius, fet que li permetrà planificar les actuacions i **constituir un fons de reserva específic per fer front a les despeses necessàries per a l'execució de les obres**, que es podran executar per fases, tot prioritant la reparació de les deficiències segons la seva gravetat.

El Programa de Rehabilitació requereix la **supervisió de professionals tècnics**.

El termini màxim per aprovar el Programa depèn de la gravetat de les deficiències relacionades en l'Informe ITE.

<i>Tipus de deficiències</i>	<i>Termini</i>
Lleus o importants	1 any
Greus o molt greus	6 mesos

Cal recordar que, per a cada fase i en funció del tipus d'obra, la Propietat haurà d'encarregar a un tècnic competent la redacció d'un Projecte o Documentació tècnica específica, segons s'escaigui.

El Llibre de l'Edifici

El Llibre de l'Edifici és l'instrument d'informació de la vida útil de l'edifici. Fins a l'entrada en vigor del Decret 67/2015 només n'havien de disposar els edificis d'obra nova però, a partir d'aquest Decret, l'obligació s'ha fet extensiva als edificis existents.

El Llibre de l'Edifici està format pel conjunt de documents que n'acrediten l'estat de conservació, i conté les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment que permetran allargar-ne la vida útil i evitar-ne la degradació.

L'obligatorietat de formalitzar el Llibre de l'Edifici correspon a la Propietat i es constitueix a partir de la data de recepció de l'IIITE.

Inicialment el Llibre de l'Edifici ha d'estar format, com a mínim, per:

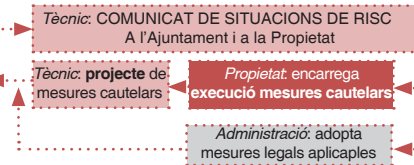
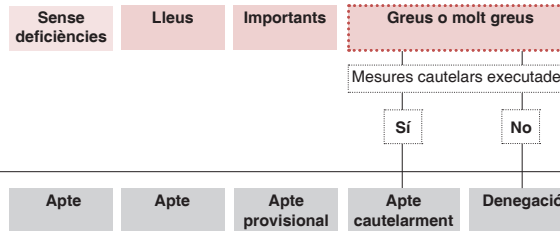
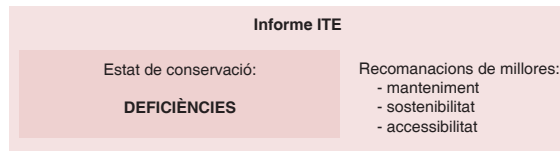
- L'IIITE, amb les recomanacions de millora que l'acompanyen.
- El Certificat d'Aptitud (o document acreditatiu de lliurament de l'IIITE a l'administració)
- Si s'escau, també el "Comunicat de situacions de risc" i el "Comunicat de situacions anòmales d'habitatge".

PROCEDIMENT PER A LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS

Decret 67/2015
per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici

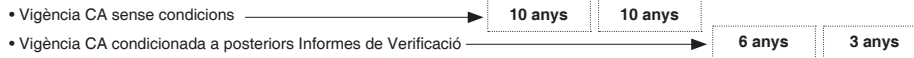
INSPECCIÓ I INFORME ITE

- Propietat** Encarrega la Inspecció tècnica de l'edifici.
- Tècnic*** Fa la Inspecció tècnica visual de l'edifici.
Redacta l'Informe de l'ITE (model normalitzat).

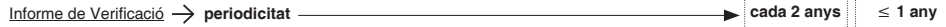


CERTIFICAT D'APTITUD (CA)

- Propietat** En fa la sol·licitud (termini màxim 4 mesos)
- Administració** Emet el Certificat d'Aptitud (CA)



POST ITE



- Propietat** L'encarrega a un tècnic competent.
- Tècnic*** Revisa les deficiències i emet l'Informe.



- Propietat** L'encarrega, aprova i constitueix fons de reserva per a obres.
- Tècnic*** Supervisa el Programa de Rehabilitació.

PER A MÉS INFORMACIÓ CONTACTEU AMB:

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
Plaça Nova, 5 - 08002 Barcelona
Tel. 933 015 000 - coac@coac.net - arquitectes.cat

Col·legi d'Aparelladors de Barcelona
Bon Pastor, 5 - 08021 Barcelona
T. 932 402 06 - informació@apabcn.cat - www.apabcn.cat

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida
Mallorca, 214 - 08008 Barcelona
T. 934 510 202 - cafbl@cafbl.cat - www.cafbl.cat

RIME:
Cambrà Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya
Via Laietana, 32, 3a planta - 08003 Barcelona
T. 934 675 286 - informació@ccoc.es - www.ccoc.es
Gremi Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques
Gran Via de les Corts Catalanes, 663 - 08010 Barcelona
T. 932 659 430 - info@gremi-obres.org - www.gremi-obres.org

Nota*: En aquest document totes les referències que es fan al tècnic cal entendre-les com a **tècnic competent**, definit a l'article 7.4 del Decret 67/2015 (arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació).