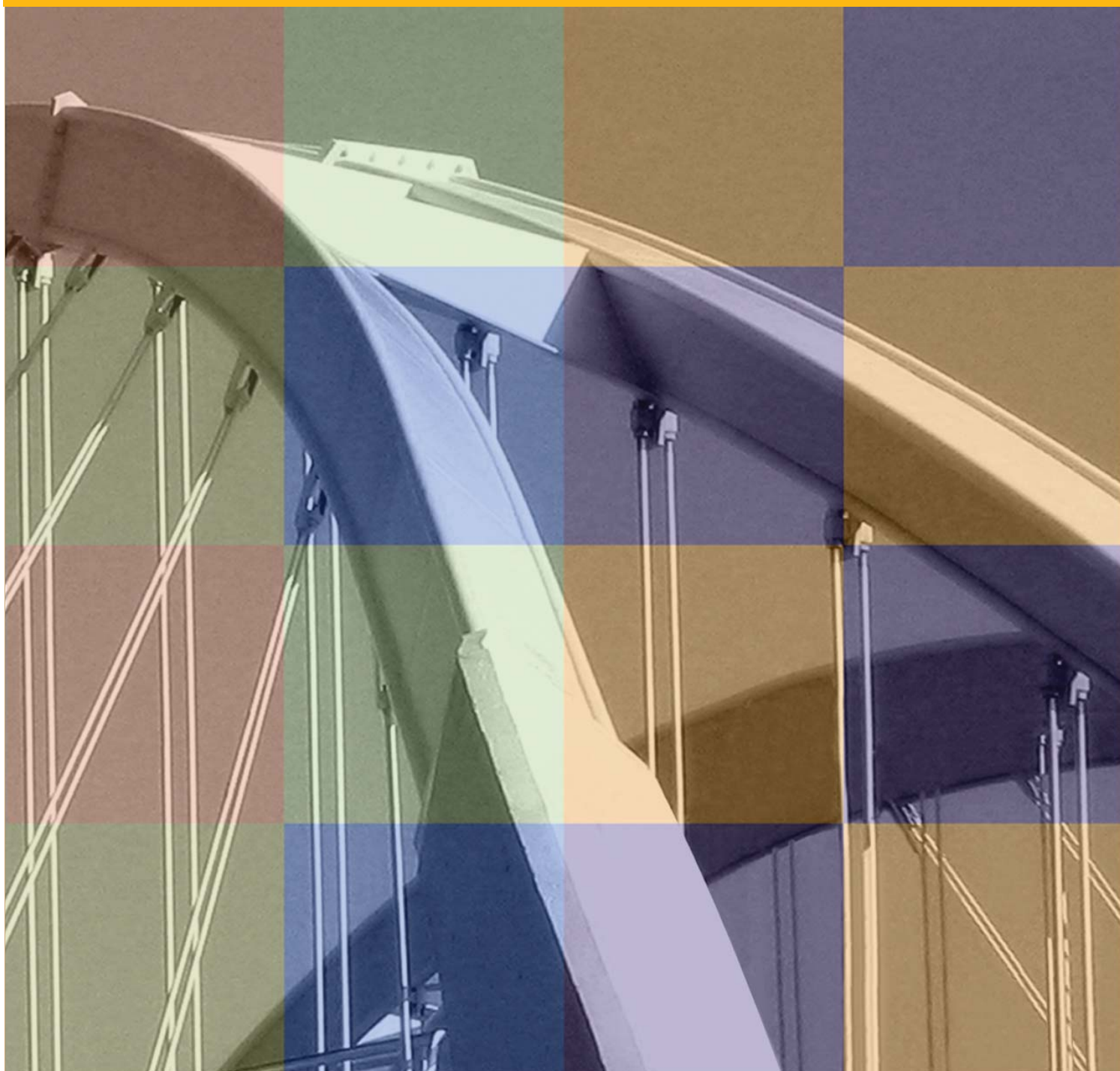


Dictamen 32.2010



sobre el Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.



Dictamen 32.2010

sobre el Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

Índex

DICTAMEN 32/2010 sobre el Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.....	2
---	---

DICTAMEN 32/2010 sobre el Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 19 de juliol de 2010, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 21 de juny de 2010 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 13 de juliol i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, dinou articles englobats en tres capítols, tres disposicions addicionals, tres disposicions transitòries, quatre disposicions finals i quatre annexos.

En el preàmbul es posa de manifest que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'habitatge i que el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 va preveure millorar les condicions del parc d'habitatges existent i va instaurar una inspecció tècnica dels edificis. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix que els continguts, la vigència i els programes de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament. El present Decret desplega l'establert en la Llei.

El capítol I s'anomena "Disposicions generals" i engloba els articles de l'1 al 6. L'article 1 estableix l'objecte de la norma que és regular les inspeccions tècniques per garantir els nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges i aprovar el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat. L'article 2 estableix que el Decret és aplicable als edificis d'habitatges, en l'article 3 es regulen els supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica i en l'article 4 es regula quines són les persones i entitats subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica obligatòria. L'article 5 regula els convenis amb col·legis i associacions professionals i l'article 6 regula la inspecció administrativa d'edificis d'habitatges.

El capítol II s'anomena "La inspecció tècnica d'edificis d'habitatges" i engloba els articles del 7 al 10. En l'article 7 es defineix la inspecció tècnica i es regula el personal inspector. En l'article 8 es regula el contingut de l'informe de la inspecció tècnica. En l'article 9 s'estableix que s'ha d'advertir

a l'administració competent de la detecció de situacions anòmales dels habitatges amb aparença d'infrahabitatges. En l'article 10 es regula el lliurament de l'informe a la propietat de l'immoble i les actuacions que aquesta ha de realitzar.

El capítol III s'anomena "El certificat d'aptitud" i engloba els articles de l'11 al 19. En l'article 11 es defineix el certificat d'aptitud com aquell document que qualifica l'estat de conservació de l'edifici. En l'article 12 s'estableix la qualificació de l'edifici d'apte o no apte i la vigència del certificat d'aptitud. En l'article 13 s'estableix que en el cas de transmissió d'habitatges s'ha de lliurar a les persones adquirents una còpia degudament autenticada del certificat d'aptitud. En els articles 14 i 15 s'estableix l'òrgan competent per a l'atorgament del certificat d'aptitud i el termini de resolució, respectivament. En l'article 16 es regula l'extinció de la vigència del certificat d'aptitud. En l'article 17 s'estableixen les conseqüències de diferents incompliments, com ara, no presentar l'informe de la inspecció tècnica o no realitzar les obres d'esmena requerides. En l'article 18 s'estableix que el departament competent en matèria d'habitatge ha de disposar d'un fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges. En l'article 19 s'estableix que el Govern ha d'establir un sistema d'ajuts excepcionals pel cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

La disposició addicional primera estableix el règim especial del municipi de Barcelona.

La disposició addicional segona determina que quan estigui en funcionament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, totes les referències que es fan en aquest Decret al Departament competent en matèria d'habitatge s'han d'entendre realitzades a l'Agència.

La disposició addicional tercera regula que les obligacions respecte a la conservació dels edificis d'habitatges establertes en aquesta norma no afectaran les relacions entre propietaris i companyies asseguradores subjectes al dret privat.

La disposició transitòria primera determina que els edificis que hagin estat sotmesos al test de l'edifici i hagin esmenat les deficiències o no hagin estat requerits a la realització d'obres poden obtenir el certificat d'aptitud de l'edifici.

La disposició transitòria segona estableix un termini de 10 anys pel que fa a l'exoneració de l'obligació de lliurament del certificat d'aptitud en els actes de transmissió d'habitatges.

La disposició transitòria tercera estableix que el Llibre de l'edifici s'ha de lliurar al Registre de la propietat, en suport paper o en suport informàtic, i ha de contenir les dades de l'edifici fins a l'acta de recepció de l'obra.

La disposició final primera faculta la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per modificar els annexos del Decret.

La disposició final segona estableix que, en el supòsit de discrepància entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i el resultat del certificat d'aptitud, prevaldrà el resultat del certificat per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns i la cèdula d'habitabilitat per acreditar l'estat dels elements privatis dels habitatges.

La disposició final tercera estableix que els documents que provenen de la inspecció tècnica i els certificats d'aptitud han de formar part del Llibre de l'edifici i que també han de figurar en el Llibre els agents que intervenen en

el procés constructiu. D'altra banda, es faculta la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per actualitzar i aprovar el model de documents que conformen el Llibre de l'edifici.

La disposició final quarta estableix l'entrada en vigor de la norma als tres mesos de la publicació al DOGC.

En l'annex 1 es recull el model d'informe de la inspecció tècnica.

En l'annex 2 es recull el model de comunicat a l'ens local del municipi en supòsits de situacions de risc per a les persones.

L'annex 3 estableix el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

En l'annex 4 es regula el model de comunicat a l'Administració de situacions anòmales.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTESC valora positivament la necessitat de controlar i millorar la qualitat del parc d'habitatges de Catalunya. En aquest sentit, donant compliment a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el Decret objecte de dictamen regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i aprova el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

Aquesta obligació, però, s'estableix únicament per als edificis d'habitatges plurifamiliars, però no per als unifamiliars, tot i que es deixa la potestat d'ampliar aquests requeriments als ajuntaments. A més, ni el Projecte de decret ni la memòria econòmica justifiquen o expliquen la causa d'aquesta diferència.

Segona. La Llei del dret a l'habitatge, per garantir uns nivells mínims de qualitat dels habitatges, estableix la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges. La mateixa Llei determina que un reglament ha de concretar el seu contingut i vigència.

El CTESC considera convenient que s'hagi establert un sistema periòdic d'inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, perquè contribuirà a millorar les condicions del parc d'habitatges, que és un dels reptes principals del Pacte nacional de l'habitatge.

Tercera. El Projecte de decret regula que els plans d'habitatge han d'establir un sistema d'ajuts per l'elaboració dels informes tècnics obligatoris.

El Pla d'habitatge actualment vigent, regulat en el Decret 13/2010, no estableix un sistema d'ajuts per al finançament d'aquests informes. El Departament de Medi Ambient i Habitatge assumia el cost del Test de l'edifici (TEDI), document tècnic obligatori vigent per acollir-se als ajuts públics de rehabilitació fins l'actual Pla de l'habitatge. La memòria econòmica del Projecte de decret reconeix que el Govern de la Generalitat ha d'establir línies d'ajut per als propietaris que tinguin dificultats per assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

Per l'anteriorment esmentat, el CTESC considera que aquest sistema d'ajuts econòmics s'ha d'articular en paral·lel a la tramitació d'aquest Projecte de decret i hauria d'entrar en vigor en la mateixa data que el Projecte de decret.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. Atès que en el preàmbul es fa una descripció de la norma i també es fa referència a dos dels seus annexos, el primer i el tercer, el CTESC considera que també s'hauria de fer referència als altres dos annexos que integren la norma, el segon i el quart.
2. El CTESC considera que la referència que es fa en l'article 3.1 lletra b), a la disposició transitòria desena de la Llei del dret a l'habitatge s'hauria de fer a la disposició addicional desena.
3. En l'article 5, a continuació de "l'Administració de la Generalitat", el CTESC proposa substituir "pot signar" per "ha de signar".
4. El CTESC considera que el contingut de l'apartat 2 de l'article 11 no fa referència a la definició del certificat d'aptitud que és el que regula l'article. Per aquest motiu es proposa traslladar el contingut d'aquest apartat a l'article anterior, que regula les actuacions a realitzar.
5. En l'article 13 i perquè quedin clares les obligacions a què està subjecta la transmissió d'un habitatge, quan hi ha una exoneració expressa de l'obligació de lliurar el certificat d'aptitud, el CTESC considera convenient especificar, en el redactat, l'article del Decret 55/2009.
6. Pel que fa a l'article 15, el CTESC considera que, al final de l'apartat primer, cal aclarir millor que la data sobre la qual es computa el termini de dos mesos és la data de certificació de l'esmena de deficiències, modificades o complementades per l'Administració.
7. El CTESC considera que en l'article 14.3 s'hauria d'aclarir que el model al qual es fa referència és el model d'informe de la inspecció tècnica recollit en l'annex 1.
8. El CTESC considera que en l'article 16, que regula l'extinció de la vigència del certificat d'aptitud, s'hauria de fer esment dels 10 anys de vigència del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte que estableix l'article 12.3.
9. El CTESC proposa incorporar la següent redacció a continuació de l'article 19: "En aquest sentit, en el termini de tres mesos a partir de la publicació d'aquest Decret al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el Govern de la Generalitat actualitzarà el Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, per tal de concretar aquests ajuts en el pla vigent."
10. El CTESC considera convenient suprimir el terme "excepcionals" del títol de l'article 19, perquè segons la redacció d'aquest article el Govern ha d'establir un sistema d'ajuts per a l'elaboració dels informes tècnics, que són obligatoris per llei.
11. El CTESC proposa que el títol de la disposició final primera sigui "modificació dels annexos" atès que aquesta disposició habilita la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per modificar els annexos del Decret i no només l'annex referent al programa d'inspeccions.
12. El CTESC considera que caldria aclarir la redacció de la part final de l'apartat primer de la disposició final tercera sobre el contingut d'aquesta obligatorietat i la data de la seva entrada en vigor.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present Dictamen.

Barcelona, 19 de juliol de 2010



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells



DECRET ____/2010, de ____ de ____, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el certificat d'aptitud i el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

Preàmbul

L'article 137, de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge que, entre d'altres àmbits, inclou específicament la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial; l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge; la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció, i la normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

En aquest sentit, el Pacte Nacional per a l'habitatge 2007-2016, signat el dia 8 d'octubre de 2007 entre el Govern de la Generalitat i entitats i organitzacions relacionades amb el sector de l'habitatge de Catalunya preveu, en el seu repte segon, millorar les condicions del parc d'habitatges ja existent i, per aconseguir-ho, proposa entre d'altres l'acció 2.4, consistent en establir el sistema d'inspecció tècnica dels edificis, que es concreta en la mesura 111, on es preveu "l'aprovació del Decret d'instauració de la inspecció tècnica dels edificis."

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, configura alhora el marc normatiu pel qual s'ha de regir aquesta matèria i, especialment, el foment de la conservació i rehabilitació dels habitatges i el control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, com una mesura imprescindible per a impedir la degradació del parc immobiliari.

Amb aquesta finalitat, la Llei del dret a l'habitatge estableix en el seu article 28.3 que els continguts i vigència de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament. I en el seu art. 22 s'estableix que, per tal d'aconseguir uns nivells elevats de qualitat del parc immobiliari residencial, el departament competent en matèria d'habitatge ha de promoure, entre d'altres, l'establiment d'uns programes d'inspecció tècnica dels edificis d'habitatges. En aquest sentit la Disposició Addicional desena d'aquest cos normatiu estableix que el Govern ha de determinar els continguts i programes de la inspecció tècnica dels edificis, dins l'any posterior a la data de publicació de la Llei del dret a l'habitatge en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

En desplegament de les disposicions esmentades, el present Decret institueix un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, portant en definitiva a la pràctica un procediment per a la verificació del deure genèric que tenen tots els propietaris i propietàries de conservar i rehabilitar els immobles



de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, segons el que preveu la Llei del dret a l'habitatge, la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme. Això, sens perjudici de les millores recomanables que puguin incorporar els propietaris i propietàries dels immobles, relatives a la funcionalitat i la sostenibilitat, fonamentalment pel que fa a l'eficiència energètica i accessibilitat dels edificis i habitatges.

El Decret s'estructura en tres capítols, el primer dels quals, relatiu a les disposicions generals, conté la definició dels objectius de la norma i el seu àmbit d'aplicació, establint els supòsits d'obligatorietat, que venen determinats per la inclusió dels edificis en el programa d'inspeccions de la Generalitat o en els programes i ordenances locals, o quan els seus propietaris i propietàries sol·licitin ajuts públics per a la rehabilitació.

Aquest capítol preveu també la col·laboració en les tasques de control periòdic dels edificis amb els col·legis o associacions professionals vinculats a l'edificació, mitjançant la signatura dels convenis que siguin adients.

El capítol segon estableix la definició, el contingut i el procediment de tramitació de l'informe tècnic resultant de la inspecció de l'edifici d'habitatges. Aquest informe és el resultat d'una inspecció visual realitzada per un tècnic o tècnica competent, segons el model contingut en l'annex 1. En el supòsit que les deficiències comportin un risc per a les persones, cal que el tècnic o tècnica ho comuniqui de manera immediata tant a la propietat de l'edifici com a l'ajuntament del municipi on estigui ubicat. Finalment, cal presentar l'informe davant l'administració competent per tal que aquesta adopti la resolució que s'escaigui. En els casos en què la inspecció tècnica detecti deficiències greus que resultin esmenables, la propietat ha d'efectuar prèviament les oportunes obres de reparació, i acreditar la seva realització davant l'administració competent per tal d'obtenir el certificat d'aptitud.

El capítol tercer regula la definició, contingut i procediment del certificat d'aptitud de l'edifici d'habitatges. En aquest sentit, el certificat d'aptitud és una resolució administrativa que s'emet en funció del contingut de l'informe de la inspecció tècnica, i de la qualificació sobre l'estat general de l'edifici que se'n faci. Tindrà la qualificació d' "apte" quan no s'hagin advertit deficiències o quan aquestes tinguin la consideració de lleus, i serà "no apte" quan l'estat general de l'edifici resulti "molt greu", cas en què l'administració competent pot decretar, fins i tot, el desallotjament i la clausura de l'edifici. Pel que fa a l'administració competent per tramitar i atorgar el certificat d'aptitud, s'estableix que ho serà el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a excepció d'aquells supòsits en què l'ens local corresponent manifesti el seu interès en fer-ho, cas en el que caldrà simplement que amb caràcter previ ho comuniqui a la Generalitat de Catalunya i subscrigui amb aquesta l'instrument adient per garantir la necessària col·laboració i coordinació interadministrativa.



Aquest capítol tercer regula també el termini en què s'ha de notificar la resolució administrativa, els supòsits de revocació del certificat d'aptitud i les conseqüències de l'incompliment. Finalment es crea un fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis i es preveuen ajuts pels propietaris i propietàries d'edificis d'habitatges que tinguin dificultats importants per a assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

Per últim, cal destacar que l'annex 3 conté el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya, establint que la inspecció és obligatòria només pel que fa als edificis plurifamiliars d'habitatges, i en funció de la seva antiguitat, per la qual cosa es determina el corresponent calendari. Sens perjudici d'això, els programes o les ordenances locals podran contenir previsions més àmplies i exigents, per exemple, estenent l'obligació de la inspecció tècnica als edificis unifamiliars, o establint uns terminis més reduïts per a dur-la a terme.

Per tot això, vist/d'acord amb els dictàmens del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya i de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,

Decreto:

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

1. El Decret té per objecte regular les inspeccions tècniques que cal dur a terme per tal de garantir els nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges, i aprovar el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat, que es conté en l'annex 3.

2. Sense perjudici del previst en aquest Decret, tots els edificis d'habitatges han de complir les condicions que s'estableixen a la normativa urbanística i a la resta de les normes sectorials aplicables en matèria de seguretat, manteniment i conservació dels edificis.

Article 2. Àmbit d'aplicació

El Decret és aplicable als edificis d'habitatges, sense perjudici que simultàniament puguin contenir altres usos.

Article 3. Supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges



1. La inspecció tècnica d'un edifici és obligatòria:

a) Si ho determina el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat contingut en aquest decret.

b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals. Atès que, de conformitat amb el previst a la disposició transitòria desena de la Llei del dret a l'habitatge, la fixació del contingut de les inspeccions tècniques correspon al Govern de la Generalitat, els programes o les ordenances locals s'han d'ajustar a les determinacions del Decret, sense perjudici que puguin contenir previsions més àmplies i exigents quant als edificis sotmesos a inspecció obligatòria i als terminis per a dur-la a terme.

c) Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació. Quan es tracti de la rehabilitació d'elements privatis dels habitatges, el document acreditatiu de la seva aptitud serà el que es determini en les bases dels ajuts a la rehabilitació.

2. Cal dur a terme una inspecció tècnica per a cada edifici d'habitatges. En el cas d'immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en els que existeixi més d'una comunitat de propietaris i propietàries, es pot realitzar una inspecció tècnica per cada comunitat.

3. Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica aquells edificis d'habitatges que hagin estat declarats en ruïna.

4. Sense perjudici de les obligacions establertes en el Decret, tots els propietaris i propietàries d'edificis d'habitatges de Catalunya tenen el deure de conservar-los i rehabilitar-los, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableix la Llei del dret a l'habitatge, i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

Article 4. Persones i entitats subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica obligatòria

1. Correspon l'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica als seus propietaris i propietàries. En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, aquesta obligació es compleix mitjançant els òrgans pertinents de la comunitat.

Els propietaris i propietàries 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 tal de possibilitar l'examen dels elements comuns de l'edifici que sigui necessari.



2. El cost econòmic derivat de la inspecció tècnica obligatòria és a càrrec de les persones obligades a la realització de la inspecció.

Article 5. Convenis amb col·legis i associacions professionals

Amb la finalitat d'impulsar i facilitar la realització de les inspeccions tècniques, l'Administració de la Generalitat pot signar convenis de col·laboració amb els col·legis i les associacions professionals vinculats a l'edificació, en els que s'establiran les condicions generals de la seva realització.

Les persones propietàries obligades a la inspecció tècnica podran acollir-se a les condicions establertes en aquests convenis de col·laboració, o bé, contractar directament un tècnic o tècnica competent.

Article 6. Inspecció administrativa d'edificis d'habitatges

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, els ens locals i les altres administracions competents poden procedir en qualsevol moment a la inspecció dels edificis per tal de comprovar el seu estat.

CAPÍTOL II. LA INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS D'HABITATGES

Article 7. Definició i personal inspector

1. La inspecció és l'acció d'examinar l'edifici que realitza el tècnic o tècnica competent a qui hagi estat encarregada, i que dóna lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.

2. La inspecció tècnica d'edificis d'habitatges s'ha de realitzar per personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació. Per garantir la qualitat de l'informe resultant, aquest ha de ser validat pel col·legi professional corresponent. No serà necessària aquesta validació en el cas que l'informe es faci d'ofici per l'administració.

3. Aquest document tècnic s'elabora a partir de les circumstàncies observades en una inspecció visual respecte d'aquells elements als quals s'hagi tingut accés, sense que permeti detectar possibles vicis ocults, ni preveure causes sobrevingudes.

4. L'emissió de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges s'ajustarà als principis d'imparcialitat, objectivitat i independència del seu autor o autora, i al de veracitat de les manifestacions que s'hi continguin.



Article 8. Contingut de l'informe de la inspecció tècnica

1. L'informe de la inspecció tècnica és el document emès pel tècnic o tècnica competent encarregat de la inspecció, on es descriuen les característiques generals de l'edifici, possibles deficiències detectades en els seus elements comuns, qualificació de les mateixes i terminis per esmenar-les i, finalment, fa una qualificació sobre l'estat general de l'edifici.

2. L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges s'elabora seguint el model normalitzat obligatori, que es recull a l'annex 1 del Decret, i que es pot obtenir al web corporatiu de la Generalitat de Catalunya i al web del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

3. 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 com:

a) “Deficiències greus”: Aquelles deficiències 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.

b) “Deficiències lleus”: Aquelles deficiències que, sense resultar greus, fan necessària la realització de treballs de manteniment per tal d'evitar el deteriorament de l'edifici o part del mateix.

4. Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no fossin suficients per a la qualificació de les deficiències detectades, la tècnica o tècnic encarregat de l'emissió de l'informe d'inspecció proposarà a la propietat de l'immoble fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, així com les proves que consideri necessàries.

5. En funció del tipus, gravetat i generalització de les deficiències, el tècnic o tècnica qualifica l'estat general de l'edifici com:

a) “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.

b) “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.



c) “Amb deficiències lleus”: Existència de deficiències produïdes per manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment per tal d’evitar el deteriorament de l’edifici o part del mateix.

d) “Sense deficiències”: No s’aprecien deficiències. L’edifici presenta un bon estat de conservació.

6. En aquells casos en què el tècnic o tècnica 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 es trobi l’edifici, a fi que per part d’aquests s’adoptin les mesures que resultin adients. La comunicació a l’ajuntament es pot fer d’acord amb el model de document previst en l’annex 2 del Decret. Sense perjudici d’això, i amb posterioritat a la comunicació urgent esmentada, el tècnic o tècnica ha d’efectuar l’informe d’inspecció de l’edifici d’habitatges i l’ha de tramitar de conformitat amb el previst en el Decret.

Article 9. Advertiment de situacions anòmales dels habitatges

1. Si en l’exercici de les tasques d’inspecció el tècnic o tècnica competent detecta alguna situació anòma amb aparença d’infrahabitatge, cal que la comuniqui a l’administració competent mitjançant el model de document previst en l’annex 4 del Decret, que s’acompanya a l’informe tècnic d’inspecció, a fi que aquesta pugui adoptar les mesures que resultin adients.

2. L’eventual existència de les situacions anòmales esmentades en l’apartat anterior no condiciona la certificació d’aptitud de l’edifici mentre no afecti l’estabilitat o seguretat dels elements comuns de l’edificació.

Article 10. Lliurament de l’informe a la propietat i actuacions a realitzar

1. L’informe de la inspecció tècnica d’edificis d’habitatges s’ha de lliurar a la propietat de l’immoble o al representant de la comunitat de propietaris i propietàries.

2. Quan l’informe de la inspecció tècnica d’edificis d’habitatges contingui una qualificació de l’estat general de l’edifici com a “molt greu”, el tècnic o tècnica que l’hagi emès també haurà de presentar de forma immediata còpia davant de l’administració competent, als efectes de l’article 12.4.

3. Quan l’informe de la inspecció tècnica qualifiqui l’estat general de l’edifici “amb deficiències greus”, la propietat de l’immoble ha de procedir a l’adopció de les mesures correctores necessàries per tal d’esmenar les deficiències, en el termini que s’estableixi en el mateix informe. Quan les deficiències comportin



un risc per a les persones, la propietat de l'edifici ha d'adoptar de manera urgent les mesures de seguretat indicades a l'informe de la inspecció tècnica prèvies a l'execució de les obres.

Un cop finalitzades les obres necessàries, per a les que cal haver obtingut les autoritzacions administratives preceptives de conformitat amb la normativa vigent, la propietat de l'immoble ha de presentar sol·licitud d'expedició de certificat d'aptitud davant de l'administració, amb la qual s'haurà d'adjuntar l'informe de la inspecció tècnica així com la certificació emesa per tècnic o tècnica competent que hagi dirigit les obres d'esmena de les deficiències assenyalades i que acrediti la correcta realització d'aquestes i la seva finalització.

4. Quan l'informe de la inspecció tècnica qualifiqui l'estat general de l'edifici "amb deficiències lleus" o "sense deficiències", la propietat obligada a la inspecció ha de procedir a la seva presentació davant de l'administració competent, juntament amb la sol·licitud per tal que s'emeti el corresponent certificat d'aptitud.

CAPÍTOL III. EL CERTIFICAT D'APTITUD

Article 11. Definició

1. El certificat d'aptitud és el document específic emès per l'administració competent sobre la base de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges presentat i de les comprovacions que aquella pugui realitzar, en virtut del qual es qualifica l'estat de conservació de l'edifici.

2. L'administració competent pot modificar o complementar la relació i qualificació de les deficiències assenyalades en l'informe de la inspecció tècnica, així com els terminis per esmenar-les. En aquest supòsit l'administració ha de concedir el corresponent tràmit d'audiència al tècnic o tècnica que ha redactat l'informe i a la propietat de l'edifici.

Article 12. Qualificació i vigència del certificat d'aptitud

1. En funció de quin sigui l'estat general de l'edifici segons l'informe de la inspecció tècnica i de les eventuais comprovacions de l'administració, el certificat tindrà la qualificació d'apte o no apte.

2. El certificat té la qualificació d'apte:

a) Quan l'estat general de l'edifici es qualifiqui "sense deficiències".

b) Quan l'estat general de l'edifici es qualifiqui "amb deficiències lleus". En aquest cas la resolució d'atorgament del certificat d'aptitud ha d'indicar els



treballs necessaris de manteniment que cal dur a terme per tal d'evitar la degradació de l'edifici o part del mateix.

c) Quan, en virtut del previst a l'article 10.3, es presenti certificat emès per tècnic o tècnica competent en el que s'acrediti que les deficiències indicades en l'informe de la inspecció tècnica han estat correctament esmenades.

3. El certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte té una vigència de 10 anys, i transcorregut aquest termini cal la seva renovació, seguint el mateix procediment, dins de l'any següent al de la seva caducitat.

4. El certificat té la qualificació de no apte quan de l'informe de la inspecció tècnica resulti que l'estat general de l'edifici és "molt greu". En aquest cas l'Administració competent haurà d'adoptar les mesures legals aplicables i, si escau, decretar el desallotjament i la clausura de l'edifici.

Això no obstant, el certificat d'aptitud amb qualificació de no apte no impedeix que es pugui tramitar un nou certificat d'aptitud un cop s'hagin esmenat les deficiències per les quals es va qualificar l'estat general de l'edifici com a "molt greu".

Article 13. Lliurament a les persones adquirents

En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges les persones transmissors han de lliurar a les persones adquirents, en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica, còpia degudament autenticada del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte o no apte.

En el cas que no es disposi de l'esmentada resolució administrativa perquè l'edifici no hagi passat encara la inspecció tècnica, o bé perquè l'informe de la inspecció tècnica determini deficiències que encara no hagin estat esmenades, les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa a les persones transmissors de l'obligació de lliurar-los el certificat d'aptitud, quedant en aquest cas la transmissió subjecta a les obligacions que determina el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Article 14. Competència per a l'atorgament del certificat d'aptitud

1. El certificat d'aptitud és atorgat pel departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge o bé pels ens locals de conformitat amb l'apartat següent.

2. Quan els ens locals estiguin interessats en atorgar els certificats d'aptitud, prèviament ho han de comunicar al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat, i ambdues administracions han de procedir a la



subscripció d'un conveni, o a la creació de qualsevol altre instrument adient de conformitat amb la normativa de règim local i de procediment administratiu comú, per tal de garantir la necessària cooperació i coordinació interadministrativa. Aquest instrument s'ha de publicar en el Butlletí Oficial corresponent.

3. En el supòsit previst en l'apartat 2, els ens locals han de mantenir comunicació per via electrònica amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge per tal que aquest pugui disposar d'informació actualitzada sobre l'estat de tramitació dels informes de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges, dels informes de la inspecció administrativa prevista a l'article 6, i dels certificats d'aptitud, a fi de mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'edificis de Catalunya. Aquesta informació té el contingut que es preveu en el model establert pel departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

Les comunicacions electròniques previstes, s'han d'efectuar a través de l'extranet de les administracions públiques catalanes, gestionada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya (anomenada plataforma eaCat).

Així mateix els ens locals han de mantenir el corresponent arxiu amb el contingut íntegre dels expedients d'atorgament o revocació del certificat d'aptitud. Sense perjudici d'això, periòdicament han de remetre al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge còpia dels certificats d'aptitud emesos.

Article 15. Termini de resolució

1. El termini per notificar la resolució administrativa per la que s'emet 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 tècnica prevista a l'article 10.3, en el registre de l'òrgan competent.

En cas que, de conformitat amb el previst a l'article 11.2 del Decret, l'administració competent modifiqui o complementi la relació i qualificació de les deficiències assenyalades en l'informe tècnic, així com els terminis per esmenar-les, el termini de dos mesos es computa a partir de la data en que la persona sol·licitant hagi presentat la certificació tècnica acreditativa de l'esmena de deficiències.

2. Si en el termini de dos mesos fixat en l'apartat anterior no s'ha notificat resolució expressa, s'entén obtingut el certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte per silenci administratiu positiu, excepte en el cas que l'informe d'inspecció qualifiqui l'estat general de l'edifici com "molt greu", en el què el sentit del silenci és negatiu.



Article 16. Extinció de la vigència del certificat d'aptitud

1. La vigència del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte resta subordinada a que es mantinguin els requisits exigits per a la seva concessió.
2. En el cas que, amb posterioritat a l'atorgament del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte, l'administració competent constati, mitjançant la inspecció administrativa prevista a l'article 6, que l'edifici ha perdut les condicions que en van determinar l'atorgament, pot declarar l'extinció de la seva vigència, prèvia audiència dels interessats.
3. L'extinció de la vigència del certificat d'aptitud es pot dur a terme sense perjudici de les mesures dirigides a la conservació i rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que siguin aplicables.
4. Sens perjudici dels recursos que procedixin contra la resolució que declari l'extinció de la vigència del certificat d'aptitud, la propietat pot instar novament el seu atorgament d'acord amb el procediment establert.

Article 17. Conseqüències de l'incompliment

1. L'incompliment en la presentació de l'informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges que n'estiguin subjectes pot donar lloc, prèvies les diligències adients, a la imposició de multes coercitives i de sancions a les persones responsables, de conformitat amb allò previst a la Llei del dret a l'habitatge.
2. L'incompliment de la realització de les obres d'esmena de deficiències o en l'adopció de mesures de seguretat previstes en el Decret faculten a l'administració competent per a adoptar les ordres d'execució i altres mesures d'intervenció administrativa previstes a la Llei del dret a l'habitatge i a la resta de normativa aplicable.
3. En aquells casos en què els propietaris i propietàries dels edificis gaudeixin d'ajuts o finançament públic vinculats a la realització de l'informe d'inspecció tècnica o a la realització de les obres d'esmena de deficiències, l'incompliment d'aquests comporta la seva revocació i reintegrament, en les condicions establertes en la Llei de finances públiques de Catalunya, el Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya i resta de normativa aplicable.

Article 18. Fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges

1. Als efectes d'assegurar un eficient control públic de les inspeccions tècniques dutes a terme en el parc d'habitatges, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge ha de disposar d'un fitxer on



figurin dades dels informes de la inspecció tècnica presentats, els de les inspeccions administratives realitzades, i els certificats d'aptitud emesos.

2. El departament competent en matèria d'habitatge pot emetre certificacions on consti, en relació amb l'edifici objecte de la petició, les circumstàncies assenyalades a l'apartat anterior que consten en el fitxer.

Article 19. Ajuts excepcionals pel cost de les inspeccions tècniques obligatòries

A través dels decrets dels Plans d'habitatge, el Govern ha d'establir el sistema d'ajuts per a l'elaboració dels informes tècnics obligatoris que es deriven de l'article 28 de la Llei del dret a l'habitatge i especialment per als propietaris que acreditin insuficiència de mitjans econòmics.

Disposicions addicionals

Primera. Règim especial del municipi de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona té les competències regulatòries en matèria de control sobre l'estat dels edificis que li atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Segona. Agència de l'Habitatge de Catalunya

Totes les referències que es fan en aquest decret al Departament competent en matèria d'habitatge s'entendran realitzades a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya un cop aquesta es posi en funcionament.

Tercera. Relacions entre propietaris i companyies d'assegurances

Les obligacions que aquest Decret estableix respecte a la conservació dels edificis d'habitatges no afectaran a les relacions entre propietaris i companyies asseguradores subjectes al Dret privat.

Disposició transitòria



Primera. Edificis que hagin estat sotmesos al test de l'edifici

1. En cas d'edificis d' habitatges que a l'entrada en vigor del Decret hagin estat sotmesos al Test de l'Edifici i els seus propietaris i propietàries hagin realitzat les obres requerides per l'administració per a l'esmena de deficiències, poden obtenir el certificat d'aptitud de l'edifici amb la qualificació d'apte. En aquest cas, la vigència de la inspecció tècnica de l'edifici és de 10 anys des de la data d'avaluació positiva del Test de l'Edifici.

2. Aquells edificis que a l'entrada en vigor del Decret hagin estat sotmesos al Test de l'Edifici i els seus propietaris i propietàries no hagin estat requerits a la realització d'obres per esmena de deficiències o bé encara no les hagin realitzat, poden fer servir vàlidament aquest test per sol·licitar el corresponent certificat d'aptitud de l'edifici 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.

Segona. Exoneració de l'obligació del lliurament del certificat d'aptitud

Pel que fa a l'exoneració de l'obligació de lliurament del certificat d'aptitud en els actes de transmissió d'habitatges a què fa referència l'article 13, s'estableix un termini màxim de 10 anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Tercera. El Llibre de l'Edifici i el Registre de la Propietat

1. El Llibre de l'Edifici que s'ha de lliurar en el Registre de la Propietat ha de contenir únicament les dades de l'edifici fins a l'acta de recepció de l'obra, d'acord amb l'article 6 de la Llei 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de l'Edificació.

2. La documentació que conforma el Llibre de l'Edifici pot presentar-se al Registre en suport paper tal com indica l'article 8 del Decret 206/1992, o també en suport informàtic.

Disposicions finals

Primera. Modificació del programa d'inspeccions

Es faculta a la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per modificar els annexes d'aquest Decret, per tal d'adaptar-los a les noves necessitats socials.



Segona. Relació entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i el certificat d'aptitud dels edificis dels habitatges

En el supòsit de que es produeixi alguna discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i el resultat del certificat d'aptitud atorgat a l'edifici, prevaldrà aquest per acreditar l'estat d'us i conservació dels elements comuns i la cèdula d'habitabilitat per acreditar l'estat dels elements privats dels habitatges.

Tercera. Les inspeccions tècniques i el Llibre de l'Edifici

1. Quan l'edifici hagi de disposar de Llibre de l'Edifici, els documents que provenen de les inspeccions tècniques obligatòries que inclouen els informes tècnics sobre l'estat de conservació i manteniment dels edificis i els certificats d'aptitud, formen part del contingut del Llibre de l'Edifici que regula el Decret 206/1992, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici i se n'estableix l'obligatorietat per als edificis d'habitatges que es construeixin a partir de la seva entrada en vigor.
2. Els agents que intervenen en el procés constructiu i que han de figurar en el Llibre de l'Edifici són promotor, projectista, constructor, director d'obra, director d'execució d'obra, entitats i laboratoris de control de qualitat, subministradors de productes, propietaris i usuaris.
3. El model dels documents que conformen el Llibre de l'Edifici poden ser actualitzats i aprovats per ordre del conseller/a del departament competent en matèria d'habitatge, que té facultats per a adoptar les mesures necessàries per al desplegament del Decret 206/1992.

Quarta. Entrada en vigor

Aquest Decret entrarà en vigor al cap de tres mesos de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, _____ de _____ de 2010

José Montilla i Aguilera
President de la Generalitat

Francesc Baltasar i Albesa
Conseller de Medi Ambient i Habitatge



ANNEX 1. Model d'informe de la inspecció tècnica

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Emplaçament		Data de la inspecció	
Localitat		Any construcció	
Sol·licitant		Telèfon contacte	
En qualitat de			
Tècnic/a		Telèfon contacte	
Titulació		Núm. Col·legiat	

FOTOGRAFIA DE L'EDIFICI

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI

Descripció

Croquis (esquema en planta indicant façanes, mitgeres i patis)

CROQUIS

Relació de nombre d'entitats

PLANTA	EXISTENTS				INSPECCIONATS																TOTAL ENTITATS inspeccionades
	Habitatges	Locals	Pàrking	Total	Habitatges (assenyalar portes visitades)												Locals				
					1	2	3	4									1	2			
Pl. Sota rasant -2																					
Pl. Sota rasant -1																					
Pl. Baixa																					
Pl. Entresol																					
Pl. Primera																					
Pl. Segona																					
Pl. Tercera																					
Pl. Àtic																					
Pl. Sobreàtic																					
Altres																					
Total Entitats																					



DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA ENVOLTANT

SUBSISTEMA	
Descripció	

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

Cal especificar el sistema estructural de l'edifici fent esment, fins on sigui possible, dels materials i elements que el componen o, si és el cas, els que no es poden determinar.

ESTRUCTURA VERTICAL

Descripció	

ESTRUCTURA HORITZONTAL

Descripció	

ESCALA

Descripció	



DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA INSTAL·LACIONS

XARXA DE SANEJAMENT

Localització		
Baixant	Situació	Vist ☐ Encastat ☐
	Material	Ceràmic ☐ Fibrociment ☐ PVC ☐ Es desconeix ☐
Col·lector	Situació	Enterrat ☐ Vist ☐ Encastat ☐
	Material	Formigó ☐ Ceràmic ☐ Fibrociment ☐ PVC ☐ Es desconeix ☐

INSTAL·LACIÓ D'AIGUA

Procedència	Xarxa General ☐ Aforament ☐ Captació Pròpia ☐
Ubicació bateria comptadors	
Ubicació clau de pas general	
Tipus canonada dels muntants	Plom ☐ Ferro ☐ Coure ☐ Plàstic ☐ ☐

INSTAL·LACIÓ D'ELECTRICITAT

Ubicació de Quadre de protecció	
Quadre General de Protecció	ICP ☐ Interruptor Diferencial ☐
Ubicació de comptadors	Individuals a cada habitatge ☐ Centralitzats ☐

INSTAL·LACIÓ DE GAS O ALTRES FONTS ENERGÈTIQUES

Tipus de subministrament	Gas Natural ☐ ☐
Ubicació de comptadors	Individuals a cada habitatge ☐ Centralitzats ☐

ASCENSOR

Existeix ascensor	Sí		Dimensions de cabina	Profunditat		Amplada	
	No		És possible la instal·lació ?			Sí	No
	Ubicació						
Observacions							



DEFICIENCIES DETECTADES

ELEMENT	
Localització	
Descripció de la lesió	

FOTOGRAFIA

QUALIFICACIÓ DE LA DEFICIÈNCIA:

☐ GREU	- Deficiència que cal esmenar en el termini indicat: ☐ 6 mesos ☐ 12 mesos ☐ Altres: - Representa un risc per a les persones? ☐ Sí ☐ No Mesures urgents de seguretat a adoptar, prèvies a l'execució de les obres:.....
☐ LLEU	- Cal efectuar treballs de manteniment per tal d'evitar el deteriorament de l'edifici o part del mateix.



RELACIÓ I QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES DETECTADES

Element Localització Descripció	GREUS		LLEUS
	Termini per a esmena de deficiències	Existeix risc per a les persones?	

	SI	NO
Cal realitzar una diagnosi estructural?		

	SI	NO
Cal realitzar altres tipus de proves? Indicar-les.		

ESTAT GENERAL DE L'EDIFICI EN FUNCIÓ DE LES DEFICIÈNCIES DETECTADES:	
☐ MOLT GREU:	Existència generalitzada de 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 corresponents mesures de seguretat.
☐ AMB DEFICIÈNCIES GREUS :	Existència de deficiències que cal esmenar en els terminis indicats. En el cas que les deficiències representin un risc per a les persones cal adoptar mesures urgents de seguretat, prèvies a l'execució de les obres.
☐ AMB DEFICIÈNCIES LLEUS :	Manca de conservació. Cal efectuar treballs de manteniment per tal d'evitar el deteriorament de l'edifici o part del mateix.
☐ SENSE DEFICIÈNCIES :	No s'aprecien en inspecció ocular deficiències de cap tipus, presentant l'edifici un bon estat de conservació.

Signatura del/de la Tècnic/a

Data

Validat



ANNEX 2. Model de comunicat a l'ens local del municipi en supòsits de situacions de risc per a les persones

Ajuntament de
(A/a dels Serveis Tècnics)
C/.....
(.....)

COMUNICAT DE SITUACIONS DE RISC

En la inspecció duta a terme en data, a efectes del compliment de lo prescrit en el Decret/2010 , de de....., **sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i el certificat d'aptitud**, s'ha detectat l'existència de deficiències que representen un risc per la seguretat de les persones en l'edifici situat a

Emplaçament	
Localitat	

Aquest fet comporta que la propietat de l'edifici està obligada a adoptar de manera urgent les mesures de seguretat adients indicades pel tècnic/per la tècnica redactor/redactora de l'informe, del qual us adjuntem copia perquè en prengueu coneixement als efectes oportuns.

Tècnic/a			
Titulació		Núm. Col·legiat/ada	

Signatura del/de la Tècnic /a

Barcelona,dede



ANNEX 3. Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat

1. S'han de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria els edificis plurifamiliars d'habitatges en funció de la seva antiguitat. Als efectes d'aquest programa s'entén per edifici plurifamiliar d'habitatges aquell que contingui més d'un habitatge, sense perjudici que simultàniament pugui contenir altres usos.

Aquells edificis que, segons la pròpia normativa urbanística d'aplicació, tinguin la consideració d'unifamiliars, no s'han de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria, i resten subjectes al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Els terminis màxims previstos per a demanar a l'administració competent el corresponent certificat d'aptitud, seguint el procediment previst en el Decret, són els següents:

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

2. L'antiguitat dels edificis es pot acreditar per qualsevol mitjà que sigui vàlid en dret.

3. El Departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge i les entitats locals poden prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis, declarant la seva obligació de sotmetiment a inspecció tècnica, encara que no hagin assolit l'antiguitat prevista a l'apartat 1, quan es trobin en qualsevol dels supòsits següents:

- Existència de deficiències estructurals, constructives, o en les instal·lacions; existència de situacions de risc per a les persones o els bens, o qualsevol altre causa degudament justificada.
- Estar situats en àrees de conservació i rehabilitació de les previstes en la Llei del dret a l'habitatge.

