

INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES

Conèixer, mantenir i millorar els edificis

1. Quins edificis han de passar una ITE?

- Edificis plurifamiliars d'habitatges i determinats habitatges unifamiliars ⁽¹⁾, tots ells de més de 45 anys d'antiguitat.
- Edificis o habitatges dels edificis que es vulguin acollir a ajuts públics per al foment de la rehabilitació.

2. Quan s'ha de passar una ITE?

Habitatges plurifamiliars

<i>Antiguitat de l'edifici</i>	<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 ⁽¹⁾

<i>Antiguitat de l'edifici</i>	<i>Data límit ⁽²⁾</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. L'informe de la inspecció tècnica (IITE)

L'informe és emès per un tècnic ⁽³⁾ en base a la inspecció visual realitzada dels elements comuns de l'edifici. S'elabora d'acord a un model normalitzat i conté la informació següent:

- Identificació de l'edifici i del seu estat de conservació, indicant les deficiències detectades i la seva qualificació, que pot ser "lleu", "important", "greu" o "molt greu".
- Recomanacions per aconseguir millores d'accessibilitat, sostenibilitat i eficiència energètica a l'edifici, així com indicacions per al seu correcte manteniment i conservació.

(1) Estan exempts de la inspecció els habitatges unifamiliars 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.

(2) 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

(3) 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).

4. El Certificat d'aptitud (CA)

Una vegada la Propietat disposa de l'Informe ITE, té un termini màxim de 4 mesos per sol·licitar el Certificat d'Aptitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La vigència i el tipus de Certificat d'Aptitud estarà en funció de la qualificació de les deficiències identificades de l'informe:

<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 ⁽⁴⁾	cada 2 anys
Greus o molt greus:			
- <u>amb</u> mesures cautelars executades	Apte cautelament	3 anys ⁽⁴⁾	cada ≤ 1 any (segons criteri tècnic)
- <u>sense</u> mesures cautelars executades	denegació	---	---

Les deficiències greus o molt greus identifiquen l'existència de risc imminent per a les persones o béns i, en conseqüència, cal que la Propietat encarregui l'adopció de mesures cautelars i urgents de seguretat amb caràcter previ a l'execució de les obres de reparació.

5. Obligacions de la Propietat

- Encarregar l'Informe d'inspecció tècnica a un tècnic ⁽³⁾ i facilitar l'accés als habitatges i altres entitats de l'edifici per permetre la inspecció dels elements comuns.
- Sol·licitar el Certificat d'Aptitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- En cas d'existència de deficiències qualificades com a "importants", "greus" o "molt greus", encarregar les Inspeccions de Verificació a un tècnic ⁽³⁾ en els terminis que indiqui l'informe ITE.
- Si l'informe ITE recull l'existència de deficiències, encarregar un Programa de Rehabilitació, aprovar-lo i constituir una reserva econòmica específica per a les obres de reparació.
- Dur a terme les obres necessàries per esmenar les deficiències i garantir el bon estat de conservació i manteniment de l'edifici.
- Constituir el Llibre de l'Edifici a partir de la documentació generada per la Inspecció Tècnica.

(3) 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).

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