

INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS I.T.E.

Resum informatiu del DECRET 187/2010, de 23 de novembre, que regula la inspecció tècnica dels edificis. Vigent i obligatori des del dia 28 de febrer de 2011.

1. Objecte.

El Decret té per objecte regular les inspeccions tècniques que cal dur a terme per garantir els nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges.

2. Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat. I.T.E.

S'han de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria els edificis plurifamiliars d'habitatges segons llur 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 normativa urbanística d'aplicació, tinguin la consideració d'unifamiliars no s'han de sotmetre a inspecció tècnica obligatòria, i resten subjectes a la normativa d'habitabilitat vigent.

3. Terminis.

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

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.

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

4. Informe de la inspecció, deficiències.

La inspecció és l'acció d'examinar l'edifici que du a terme el/la tècnic/a competent a qui hagi estat encarregada, i que dona lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges. L'informe ha de detallar les deficiències detectades en els diversos elements constructius de l'edifici, i les ha de qualificar de la següent manera:

"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 d'aquest.

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/la tècnic/a encarregat/da de la inspecció ha de proposar a la propietat de l'immoble fer una diagnosi de l'element o elements constructius afectats, i també les proves que consideri necessàries.

5. Conclusions de l'informe d'inspecció.

El/la tècnic/a qualificarà l'estat general de l'edifici de la manera següent:

a) **"Molt greu"**: Existència generalitzada de deficiències greus 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.

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 evitar el deteriorament de l'edifici o d'una part.

d) **"Sense deficiències"**: no s'hi aprecien deficiències.

En aquells casos en què el/la tècnic/a 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 de que adoptin les mesures que resultin adients.

6. Certificat d'aptitud i contingut.

El certificat d'aptitud és el document 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 la inspecció pugui realitzar, en virtut del qual es qualifica la idoneïtat de l'edifici per a l'ús d'habitatge.

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.

El certificat conté la qualificació d'apte:

- Quan l'estat general de l'edifici es qualifica com a "sense deficiències".
- Quan l'estat general de l'edifici es qualifica com a "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 evitar la degradació de l'edifici o d'una part.
- Quan l'estat general de l'edifici es qualifica com a "amb deficiències greus" i esmenades les deficiències, es presenta un certificat emès per un/a tècnic/a competent en què acredita que les deficiències indicades en l'informe de la inspecció tècnica han estat correctament esmenades.

El certificat conté la qualificació de no apte:

Quan de l'informe de la inspecció tècnica, en resulti que l'estat general de l'edifici és "molt greu". En aquest cas, l'administració competent ha d'adoptar les mesures legals aplicables i, si escau, disposar el desallotjament i la clausura de l'edifici.

CONVENI DE COL·LABORACIÓ

Construcció i Control S.L.P. ha estudiat el Conveni d'honoraris per a la redacció d'informes tècnics amb l'objectiu de donar el servei adequat a la Propietat o a la Comunitat de propietaris perquè puguin donar resposta al DECRET 187/2010 de 23 de novembre, que regula el programa d'Inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat.

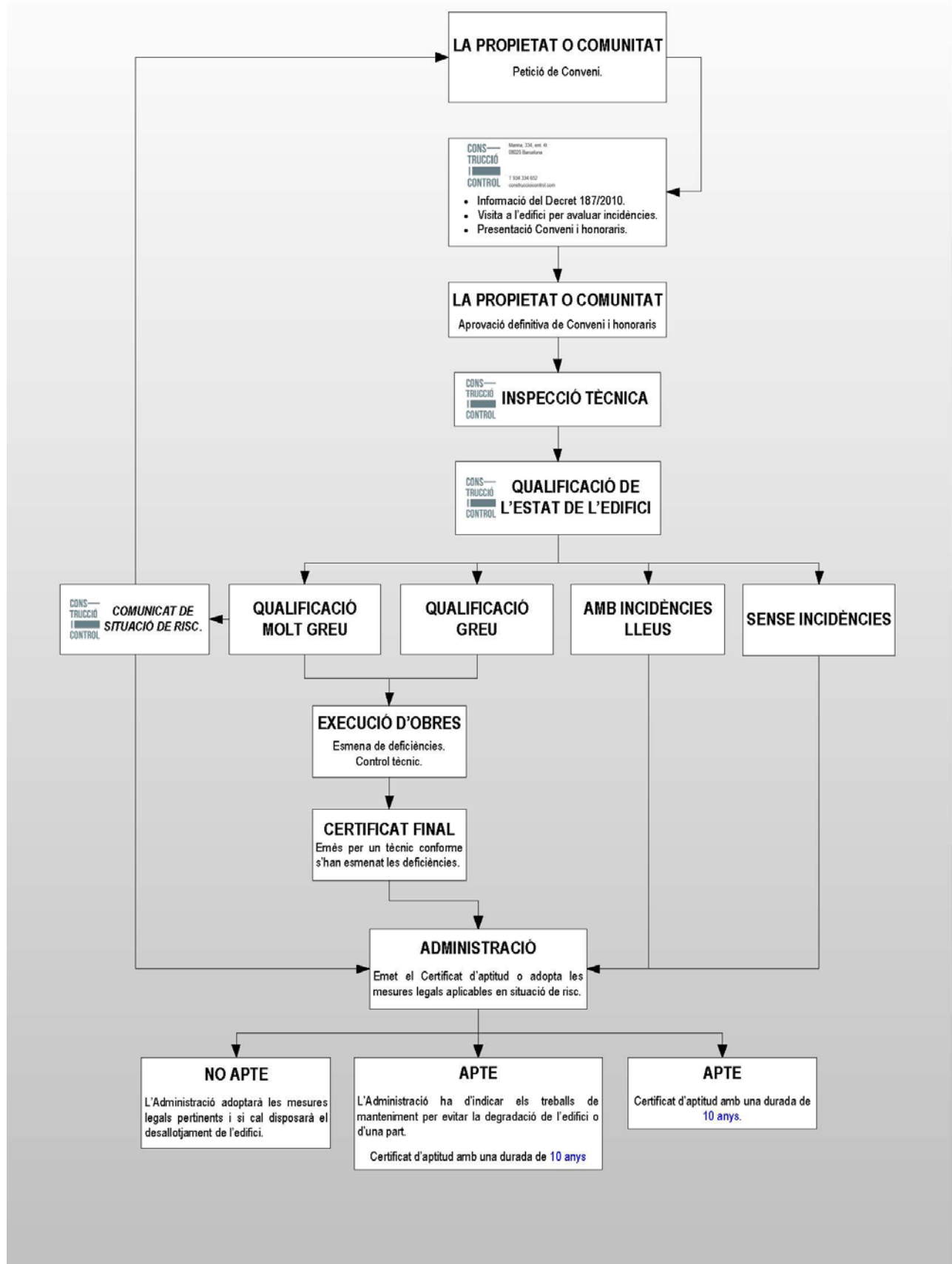
Informació ITE, Conveni de col·laboració i honoraris definitius. Contempla els següents apartats.

1. Informació a la Propietat o al representant de la Comunitat de propietaris, del contingut del Decret i la seva aplicació.
2. Visita a l'edifici per avaluar a priori el possible llistat d'incidències que podrien afectar a l'obtenció del Certificat d'aptitud. Informació a la Propietat o al representant de la Comunitat dels resultats de l'anàlisi visual de l'edifici.
3. Conveni de col·laboració i avaluació econòmica dels honoraris, referents a l'informe, d'acord amb les característiques de les incidències i del nombre d'entitats.

Informe tècnic ITE. Contempla els següents apartats:

1. Informe ITE, complet per a donar compliment al Decret.
2. Visat col·legial de l'informe.
3. Quan l'informe tècnic qualifiqui l'estat de l'edifici "sense deficiències" o amb "deficiències lleus". Gestions amb l'administració per a l'obtenció del Certificat d'aptitud.
4. Quan l'informe tècnic qualifiqui l'estat de l'edifici "amb incidències greus".
 - a. Llistat de mesures correctores a adoptar i termini de la seva finalització.
 - b. Llistat de mesures de seguretat a les persones, si és el cas, que la Propietat o el representant de la Comunitat ha d'adoptar de manera urgent.
5. Quan l'informe tècnic qualifiqui l'estat de l'edifici "amb incidències molt greus".
 - a. Presentació immediata de l'informe tècnic a l'administració.
 - b. Llistat de mesures de seguretat a les persones, si és el cas, que la Propietat o el representant de la Comunitat ha d'adoptar de manera urgent.

DIAGRAMA DEL PROCÉS



CONSTRUCCIÓ I CONTROL. Facultatius associats, S.L.P. CIF B62757372 Inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, Tom 34.524, foli 1, fullnm. B-249.460