



DECRET ____/2010, de ____ de ____, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i el certificat d'aptitud

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.



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.

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 tot això, vist/d'acord amb els dictàmens del Consell Assessor de l'Habitatge, del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge, 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 regula les inspeccions tècniques que cal dur a terme per tal de garantir els nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges, els quals s'acrediten mitjançant el corresponent certificat d'aptitud emès per l'administració competent.
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

1. El Decret és aplicable als edificis d'habitatges plurifamiliars, entenent per tals aquells que continguin més d'un habitatge, sense perjudici que simultàniament puguin contenir altres usos.
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.

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

1. Estan subjectes a inspecció tècnica obligatòria els edificis d'habitatges que es trobin en les circumstàncies recollides en el Decret. La resta d'edificis d'habitatges es pot sotmetre a la inspecció tècnica i tramitar el corresponent certificat d'aptitud de manera voluntària.
2. La inspecció tècnica d'un edifici és obligatòria:
 - a) Si ho determina el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat que es conté en l'annex 3.
 - b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals. Els programes han de respectar les determinacions del Decret, sense perjudici que puguin contenir actuacions d'inspecció més àmplies i exigents, que poden ser acordades amb la Generalitat.



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 privats dels habitatges, el document identificatiu de la seva aptitud serà el que es determini en les bases dels ajuts a la rehabilitació.

3. 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.

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

5. L'obligació d'inspecció tècnica prevista en el Decret és sense perjudici de les actuacions en matèria de conservació i rehabilitació previstes en la Llei del dret a l'habitatge, la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, el Pla de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya, i la resta de normativa sectorial.

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

1. Correspon l'obligació de passar la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges als seus propietaris i propietàries.

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 realització de l'informe serà a càrrec de les persones obligades a la realització de la inspecció tècnica.

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 aquest sistema convingut 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 l'estat dels mateixos i poder determinar si existeixen deficiències que cal esmenar.

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 amb l'encàrrec, i que dona lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.
- 2.** 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 a esmenar-les.
- 3.** L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges s'ha de realitzar per personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació.
- 4.** Aquest document tècnic s'elabora a partir de les circumstàncies observades en una inspecció visual.
- 5.** 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

- 1.** 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.
- 2.** L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges detalla les deficiències detectades pels diversos subsistemes o elements arquitectònics 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 la degradació de l'edifici o part del mateix.

3. 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 lesions 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) “Greu” : Existència de lesions 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 la degradació de l'edifici o part del mateix.

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

4. 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 i fefaent 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 d'infrahabitatge, tal com es defineix a la Llei del dret a l'habitatge, cal adjuntar-ho a l'Informe Tècnic d'Inspecció d'acord amb el model de document previst en l'annex 4 del Decret, a fi que l'administració 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 redactora de l'informe també haurà de presentar de forma immediata còpia davant de l'administració competent, als efectes adients.
3. Quan de l'informe de la inspecció tècnica resulti que l'estat general de l'edifici es "greu", 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, acompanyant certificat emès per tècnic o tècnica competent en el que s'acrediti que les obres assenyalades en l'informe de la inspecció tècnica, del que també s'adjuntarà copia, han estat correctament realitzades.

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 del certificat d'aptitud

1. En funció de quin sigui l'estat general de l'edifici segons l'informe de la inspecció tècnica 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 obres establertes en l'informe de la inspecció tècnica han estat correctament realitzades.

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.

3. 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.

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 de la resolució administrativa per la que s'hagi emès 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 per els ens locals de conformitat amb l'apartat següent.

2. Quan els ens locals atorguin els certificats d'aptitud, ho han de comunicar al departament competent en matèria d'habitatge de la Generalitat, i ambdues administracions hauran de procedir a la creació de l'instrument adient, de conformitat amb la normativa de règim local i de procediment administratiu comú, per tal de garantir la necessària col·laboració i coordinació interadministrativa.

3. En el supòsit previst en l'apartat 2, els ens locals han de mantenir comunicació per via telemàtica 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 prevegi en el model establert.

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.

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 o 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 esmenat la deficiència.

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.



Article 16. Revocació del certificat d'aptitud

1. L'administració que va atorgar el certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte podrà revocar-lo quan s'hagin perdut les condicions de l'edifici que en van determinar l'atorgament, mitjançant el procediment corresponent amb audiència de les persones interessades de conformitat amb el que estableix la normativa de procediment administratiu comú.
2. La revocació 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.

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 faculden 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. L'accés a les dades del fitxer i l'emissió de les certificacions s'ha de realitzar de conformitat amb el procediment establert per la legislació de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.



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

A través dels decrets dels Plans d'habitatge, el Govern estableix 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. En el programa per a l'estudi i coneixement del parc d'habitatges del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 s'ha determinat que la inspecció tècnica obligatòria és requisit per acollir-se als ajuts a la rehabilitació i que el departament competent en matèria d'habitatge establirà mesures per al seu finançament.

Disposicions addicionals

Primera. 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 privatis dels habitatges.

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

1. 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
2. Els agents que intervenen en el procés constructiu i que han de figurar en el Llibre de l'Edifici són els que consten en el Capítol III – Agents de l'edificació de la Llei 38/1999 de 5 de Novembre, d'Ordenació de l'Edificació: 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.



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.

Disposició transitòria

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.

Disposicions finals

Primera. Modificació del programa d'inspeccions

Es faculta a la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per modificar el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya contingut a l'annex 3 del Decret, per tal d'adaptar-lo als criteris de prioritització de les inspeccions a les noves necessitats socials.

Segona. 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
**Direcció General de Qualitat de l'Edificació
i Rehabilitació de l'Habitatge**

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			
Localitat		Any construcció	
Representant comunitat		Telèfon contacte	
Tècnic/a Facultatiu/va		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															
	Habitatges	Locals	Parking	Total	Habitatges (assenyalar portes visitades)										Locals				TOTAL ENTITATS inspeccionades	
					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 ENVOLVENT

SUBSISTEMA	
Descripció	

FOTOGRAFIA



DESCRIPCIÓ DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

Descripció de l'estructura:

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.

SUBSISTEMA ESTRUCTURA PORTANT

Descripció

SUBSISTEMA ESTRUCTURA HORIZONTAL

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						
Aspectes a destacar							



DEFICIENCIES DETECTADES

SUBSISTEMA	
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 la degradació de l'edifici o part del mateix.



RELACIÓ I QUALIFICACIÓ DE DEFICIÈNCIES DETECTADES

Subsistema, localització. Descripció	GREUS		LLEUS
	Termini per a esmena de deficiències	Existeix risc per a les persones?	

Cal realitzar una diagnosi estructural?

SI NO

Cal realitzar altres tipus de proves? Indicar-les.

SI NO



ESTAT GENERAL DE L'EDIFICI EN FUNCIÓ DE LES DEFICIÈNCIES DETECTADES:	
☐ MOLT GREU:	Existència generalitzada de lesions 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.
☐ GREU :	Existència de lesions que cal esmenar en els terminis indicats. En el cas que les lesions 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 la degradació 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

Visat



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 còpia perquè en prengueu coneixement als efectes oportuns.

Tècnic/a Facultatiu/va			
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:

El edificis plurifamiliars d'habitatges que tinguin una antiguitat de 45 anys o més en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret, així com la resta d'edificis plurifamiliars d'habitatges a mida que vagin assolint aquesta antiguitat.

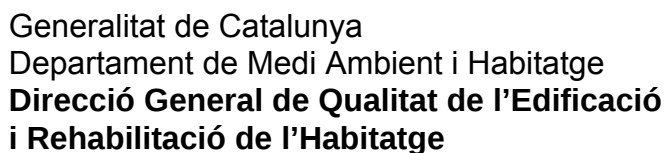
Els terminis màxims per a demanar a l'administració competent el corresponent certificat d'aptitud, seguint el procediment previst en el Decret, són els següents:

Antiguitat de l'edifici	Termini màxim per a passar la inspecció
Anteriors a 1970	Fins el 31 de desembre de 2015
A partir de 1971	Fins el 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleix 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, 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.



COMUNICAT DE SITUACIONS D'INFRAHABITATGE

Emplaçament edifici	
Identificació entitat infrahabitatge	
Causes:	

Tècnic/a Facultatiu/va			
Titulació		Núm. Col·legiat/ada	

Barcelona,dede