

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

DECRET

187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

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. Per aconseguir-ho proposa, entre d'altres, l'acció 2.4, consistent a 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 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 la vigència de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament. Així mateix, l'article 22 preveu que, per aconseguir uns nivells elevats de qualitat del parc immobiliari residencial, el departament competent en matèria d'habitatge ha de promoure, entre altres qüestions, 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 al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En desplegament de les disposicions esmentades, aquest Decret institueix un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges i porta en definitiva a la pràctica un procediment per verificar el deure genèric que tenen tots els propietaris i les propietàries de conservar i rehabilitar els immobles de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat segons allò que preveuen 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 i del paisatge i d'urbanisme. Això, sens perjudici de les millores recomanables que puguin incorporar els propietaris i les propietàries dels immobles relatives a la funcionalitat i la sostenibilitat, fonamentalment pel que fa a l'eficiència energètica i l'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, i estableix els supòsits d'obligatorietat determinats per la inclusió dels edificis en el programa d'inspeccions de la Generalitat o en els programes i ordenances locals, o quan llurs 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 les 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/a tècnic/a competent segons el model contingut a l'annex 1. En el supòsit que les deficiències comportin un risc per a les persones, cal que el/la tècnic/a ho comuniqui de manera immediata tant a la propietat de l'edifici com a l'ajuntament del municipi on estigui ubicat segons el model contingut a l'annex 2. Si el/la tècnic/a hi detecta possibles situacions anòmales amb aparença d'infrahabitatge, ho ha de comunicar a l'Administració segons el model contingut a l'annex 4. Finalment, cal presentar l'informe davant l'administració competent perquè aquesta adopti la resolució que escaigui. En els casos en què la inspecció tècnica detecti deficiències greus que siguin esmenables, la propietat ha d'efectuar prèviament les oportunes obres de reparació i acreditar-ne la realització davant l'administració competent per obtenir el certificat d'aptitud.

El capítol tercer regula la definició, el contingut i el procediment del certificat d'aptitud dels edificis d'habitatges, que és una resolució administrativa emesa segons el contingut de l'informe de la inspecció tècnica i de la qualificació sobre l'estat general de l'edifici que s'hi faci. Contindrà la qualificació d'apte quan no s'hagin detectat deficiències en l'edifici o quan aquestes deficiències tinguin la consideració de lleus, i serà no apte quan l'estat general de l'edifici resulti molt greu; en aquest cas, l'administració competent pot disposar, 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 serà l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, creada per la Llei 13/2009, de 22 de juliol, tret d'aquells supòsits en què l'ens local corresponent manifesti el seu interès a fer-ho; en aquest cas, caldrà simplement que amb caràcter previ ho comuniqui a la Generalitat de Catalunya.

Aquest capítol tercer regula també el termini en què s'ha de notificar la resolució administrativa, la vigència del certificat d'aptitud i la seva extinció, i les conseqüències de l'incompliment de les obligacions que preveu el Decret. Finalment, es preveuen ajuts als propietaris i les propietàries d'edificis d'habitatges que tinguin dificultats importants per assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

Finalment, cal destacar que l'annex 3 conté el programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat de Catalunya i estableix que la inspecció és obligatòria només per als edificis plurifamiliars d'habitatges i segons llur antiguitat, per la qual cosa se'n determina el calendari corresponent. Sens perjudici d'això, els programes o les ordenances locals podran contenir previsions més àmplies i exigents, com, per exemple, estendre l'obligació de la inspecció tècnica als edificis unifamiliars o establir uns terminis més reduïts per dur-la a terme.

Per tot això, de conformitat i 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 garantir els nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges, i aprovar el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat que conté l'annex 3.
2. Sense perjudici del que preveu aquest Decret, tots els edificis d'habitatges han

de complir les condicions que estableix la normativa urbanística i 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 a l'annex 3.
 - b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals, que s'han d'ajustar a les determinacions d'aquest Decret, sense perjudici que puguin contenir previsions més àmplies i exigents quant als edificis sotmesos a inspecció obligatòria i als terminis per 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 llur aptitud serà el que determinin 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 què hi hagi més d'una comunitat de propietaris i propietàries, es pot dur a terme una inspecció tècnica per a cada comunitat.
3. Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica aquells edificis d'habitatges que hagin estat declarats inicialment en ruïna per l'ens local competent.
4. Sense perjudici de les obligacions que estableix el Decret, tots els propietaris i les 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 estableixen 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 i del paisatge i d'urbanisme.

Article 4

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

1. L'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica correspon a llurs 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 les 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 possibilitar l'examen dels elements comuns de l'edifici que calguin segons les exigències que estableix l'ordenament jurídic.
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

A fi 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 quals s'han d'establir les condicions generals de llur realització. Entre llurs determinacions, aquests convenis han de contenir previsions sobre els costos econòmics de les inspeccions

tècniques, i sobre els mecanismes de seguiment i control per part de l'Administració en relació amb les activitats de col·laboració ofertes pels col·legis i les associacions professionals esmentats.

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

Article 6

Inspecció tècnica dels edificis d'habitatges per part de l'Administració

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els ens i les administracions locals poden dur a terme la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, de conformitat amb la legislació vigent, per comprovar-ne l'estat.

CAPÍTOL II

La inspecció tècnica d'edificis d'habitatges

Article 7

La inspecció tècnica i el personal inspector

1. La inspecció és l'acció d'examinar l'edifici que duu a terme el/la tècnic/a 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 la duu a terme personal tècnic amb titulació d'arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificació. L'Administració pot establir convenis de col·laboració amb els col·legis professionals per garantir la idoneïtat del personal tècnic i, si s'escau, la qualitat de l'informe tècnic resultant.

3. 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. Els elements objecte d'inspecció són els que consten al model d'informe de l'annex 1.

4. Quan les dades obtingudes en la inspecció visual no siguin suficients per a la qualificació de les deficiències detectades, el/la tècnic/a encarregat/ada 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.

Article 8

L'informe de la inspecció tècnica

1. L'informe de la inspecció tècnica és el document emès pel/per la tècnic/a competent encarregat/ada de la inspecció, on descriu les característiques generals de l'edifici, les possibles deficiències detectades en els seus elements comuns, llur qualificació i els 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 que recull l'annex 1, i que es pot obtenir al web corporatiu de la Generalitat de Catalunya i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

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

4. 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 de la manera següent:

a) "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.

b) “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.

5. Segons el tipus, la gravetat i la generalització de les deficiències, el/la tècnic/a qualifica l'estat general de l'edifici de la manera següent:

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, 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.

6. 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 que adoptin les mesures que resultin adients. La comunicació a l'ajuntament es pot fer d'acord amb el model de document previst a l'annex 2. Sense perjudici d'això, i amb posterioritat a la comunicació urgent esmentada, el/la tècnic/a ha d'elaborar l'informe d'inspecció de l'edifici d'habitatges i l'ha de tramitar de conformitat amb el que preveu aquest Decret.

Article 9

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 a la persona 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 de “molt greu”, el/la tècnic/a que l'hagi emès també l'ha de presentar, juntament amb la comunicació que preveu l'article 8.6, immediatament davant l'administració competent pels mitjans previstos a la normativa d'aplicació per a la presentació electrònica de documents, als efectes del que preveu l'article 11.3.

3. Quan l'informe de la inspecció tècnica qualifiqui l'estat general de l'edifici com a “amb deficiències greus”, la propietat de l'immoble ha d'adoptar les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències, en el termini que estableixi aquest 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 quals cal haver obtingut les autoritzacions administratives preceptives de conformitat amb la normativa d'aplicació, la propietat de l'immoble ha de presentar sol·licitud d'expedició de certificat d'aptitud davant l'Administració, a la qual caldrà adjuntar l'informe de la inspecció tècnica i la certificació emesa pel/per la tècnic/a competent que hagi dirigit les obres d'esmena de les deficiències assenyalades i que acrediti llur correcta realització i finalització.

4. Quan l'informe de la inspecció tècnica qualifiqui l'estat general de l'edifici com a “amb deficiències lleus” o “sense deficiències”, el/la tècnic/a que l'hagi emès l'ha de presentar davant de l'administració competent pels mitjans previstos a la normativa d'aplicació per a la presentació electrònica de documents perquè l'administració pugui atorgar el certificat d'aptitud, el qual s'ha de trametre directament a la propietat.

CAPÍTOL III

El certificat d'aptitud

Article 10

Definició

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.

Article 11

Contingut del certificat d'aptitud

1. 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.

2. El certificat conté la qualificació d'apte:

a) Quan l'estat general de l'edifici es qualifica com a “sense deficiències”.

b) 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.

c) Quan, en virtut del que preveu l'article 9.3, 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.

3. 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.

Article 12

Lliurament a les persones adquirents

En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges inter vivos, les persones transmissents han de lliurar a les persones adquirents, en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica, una còpia degudament autenticada del certificat d'aptitud.

Si no es disposa de la resolució administrativa esmentada perquè l'edifici no ha passat encara la inspecció tècnica, o bé perquè l'informe de la inspecció tècnica determina deficiències que encara no han estat esmenades, les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa les persones transmissents de l'obligació de lliurar-los el certificat d'aptitud. En aquest cas, la transmissió queda subjecta a les obligacions que determina la normativa d'habitabilitat vigent.

Article 13

Competència per a l'atorgament del certificat d'aptitud

1. El certificat d'aptitud és atorgat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o bé pels ens locals de conformitat amb l'apartat següent.

2. Quan els ens locals estiguin interessats a atorgar els certificats d'aptitud, prèviament ho han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i publicar-ho al butlletí oficial corresponent.

3. En el supòsit que preveu l'apartat 2, els ens locals han de mantenir comunicació per via electrònica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè aquesta 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 tècnica per part de l'Administració 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 preveu el model establert per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les comunicacions electròniques previstes s'han d'efectuar de conformitat amb la normativa aplicable en aquesta matèria per a l'àmbit de les administracions públiques de Catalunya.

Article 14

Termini de resolució

1. El termini per notificar la resolució administrativa per la qual s'emet el 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 que preveu el segon paràgraf de l'article 9.3 en el registre de l'òrgan competent. En el cas del que preveuen els apartats 2 i 4 de l'article 9, el termini de dos mesos es computa a partir de la presentació de l'informe per mitjans electrònics per part del/de la tècnic/a.

En el cas que l'administració competent modifiqui o complementi la relació i qualificació de les deficiències assenyalades en l'informe tècnic, i també els terminis per esmenar-les, el termini de dos mesos es computa des de l'entrada de la sol·licitud acompanyada, si escau, de la certificació tècnica acreditativa de l'esmena de deficiències.

2. Si en el termini de dos mesos fixat a l'apartat anterior no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte per silenci administratiu positiu, segons regula la normativa del procediment administratiu.

Article 15

Vigència del certificat d'aptitud

1. El certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte té una vigència de deu anys. Transcorregut aquest termini, cal renovar-lo, seguint el mateix procediment, dins de l'any següent al de la seva caducitat.

2. La vigència del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte resta subordinada a mantenir els requisits exigits per a la seva concessió.

3. En el cas que, amb posterioritat a l'atorgament del certificat d'aptitud amb la qualificació d'apte, l'administració competent constati que l'edifici ha perdut les condicions que en van determinar l'atorgament, pot declarar la revocació de la seva vigència, amb audiència prèvia a les persones interessades.

4. La revocació del certificat d'aptitud es pot dur a terme sense perjudici de les mesures adreçades a la conservació i rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que siguin aplicables.

5. Sense perjudici dels recursos que escaiguin contra la resolució que declari la revocació del certificat d'aptitud, la propietat pot instar novament el seu atorgament d'acord amb el procediment establert.

Article 16

Conseqüències de l'incompliment

1. La manca del certificat d'aptitud de l'edifici en els supòsits en què sigui exigible pot donar lloc, amb les diligències prèvies adients, a la imposició de multes coercitives i de sancions a les persones responsables, de conformitat amb allò que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

2. L'incompliment de la realització de les obres d'esmena de deficiències o de l'adopció de mesures de seguretat previstes en aquest Decret faculden l'administració competent per 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.

Article 17

Fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges

1. Als efectes d'assegurar un control públic eficient de les inspeccions tècniques dutes a terme en el parc d'habitatges, el departament competent en matèria d'habitatge ha de crear un fitxer comú on han de figurar les dades dels informes de la

inspecció tècnica presentats, les de les inspeccions administratives realitzades i els certificats d'aptitud emesos.

Pel que fa a les dades personals que continguin els documents que figuren al fitxer esmentat, se subjecten, a tots els efectes, a allò que preveuen la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i el seu Reglament, aprovat pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre.

2. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir un programa de controls aleatoris per garantir la qualitat de les inspeccions i verificar el funcionament correcte del sistema.

3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot emetre certificacions on constin, en relació amb l'edifici objecte de la petició, les circumstàncies assenyalades a l'apartat primer que contingui el fitxer. L'accés a les dades d'aquest fitxer i l'emissió de les certificacions s'han de fer de conformitat amb el procediment que estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Relacions entre persones propietàries i companyies d'assegurances

Les obligacions que aquest Decret estableix respecte de la conservació dels edificis d'habitatges no afecten les relacions, subjectes al dret privat, entre propietaris i companyies asseguradores.

Segona

Advertiment de situacions anòmales dels habitatges

1. Si en l'exercici de les tasques d'inspecció el/la tècnic/a competent detecta alguna situació anòmla amb aparença d'infrahabitatge, cal que la comuniqui a l'administració competent mitjançant el model de document previst a l'annex 4, a fi que pugui adoptar les mesures que escaiguin.

2. L'existència eventual de les situacions anòmales esmentades a 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.

Tercera

Previsions sobre el Llibre de l'edifici

1. El Llibre de l'edifici, que s'ha de lliurar en el Registre de la Propietat segons determina l'article 25.4 de la Llei del dret a l'habitatge, ha de contenir únicament la documentació i 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. Han de formar part del contingut del 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, segons determina l'article 25.2.c) de la Llei del dret a l'habitatge.

Quarta

Ajuts excepcionals pel cost de les inspeccions tècniques obligatòries

Els ajuts pel cost de les inspeccions tècniques obligatòries tenen caràcter excepcional i es poden atorgar quan s'acrediti la insuficiència de mitjans econòmics de les persones que compleixin els requisits de les convocatòries de subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Edificis que hagin estat sotmesos al test de l'edifici

1. Els edificis d'habitatges que a l'entrada en vigor d'aquest Decret hagin estat sotmesos al test de l'edifici i els propietaris i propietàries dels quals hagin dut a terme 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 deu 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 propietaris i propietàries dels quals no hagin estat requerits per dur a terme obres d'esmena de deficiències, o bé encara no les hagin dut a terme, poden emprar vàlidament aquest test per sol·licitar el certificat d'aptitud de l'edifici corresponent 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

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Mentre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no entri en funcionament, totes les referències que s'hi fan en aquest Decret s'entendran realitzades al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Modificació del programa d'inspeccions i del model d'informe d'inspecció tècnica

Es faculta la persona titular de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè pugui modificar els annexos 1 i 3 a fi d'adaptar-los als nivells de qualitat exigibles als edificis d'habitatges en cada moment.

Segona

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

Si hi ha cap discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i el resultat del certificat d'aptitud atorgat a l'edifici, prevaldrà aquest certificat per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns, i la cèdula d'habitabilitat, per acreditar l'estat dels elements privats dels habitatges.

Tercera

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, 23 de novembre de 2010

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

ANNEXOS

ANNEX 1

Model d'informe de la inspecció tècnica

Model d'informe de la inspecció tècnica

Identificació de l'expedient

Emplaçament		Data de la inspecció		
Localitat		Any de construcció		
Ref. cadastral de l'edifici	Finca / Parcel·la	Full del plànol	Local / Pis	Con.
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sol·licitant	En qualitat de	Adreça	Telèfon de contacte	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Tècnic/a	Telèfon de contacte	Titulació	Núm. col·legiat/ada	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Fotografia de l'edifici

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripció de l'edifici

Descripció

Croquis (esquema en planta que indiqui façanes, mitgeres i patis)

Relació de nombre d'entitats

Planta	Existents				Inspeccionades										Total d'entitats inspeccionades				
	Habitatges	Locals	Pàrquing	Total	Habitatges (assenyaleu les portes visitades)								Locals						
					1	2	3	4								1	2		
Pl. sota rasant -2																			
Pl. sota rasant -1																			
Pl. baixa																			
Pl. entresòl																			
Pl. primera																			
Pl. segona																			
Pl. tercera																			
Pl. àtic																			
Pl. sobreàtic																			
Altres																			
Total d'entitats																			

2 / 7

Disposicions

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripció del sistema envolupant

Subsistema

Descripció

Fotografia

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

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 s'escau, dels que no es poden determinar.

Estructura vertical

Descripció

Estructura horitzontal

Descripció

Escala

Descripció

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Descripció del sistema d'instal·lacions

Xarxa de sanejament

Localització

Baixant	Situació	<input type="checkbox"/> Vist	<input type="checkbox"/> Encastat			
	Material	<input type="checkbox"/> Ceràmic	<input type="checkbox"/> Fibrociment	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Es desconeix	
Col·lector	Situació	<input type="checkbox"/> Enterrat	<input type="checkbox"/> Vist	<input type="checkbox"/> Encastat		
	Material	<input type="checkbox"/> Formigó	<input type="checkbox"/> Ceràmic	<input type="checkbox"/> Fibrociment	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> 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

Hi ha ascensor Sí No
 Dimensions de la cabina: Profunditat Amplada
 És possible la instal·lació? Sí No

Ubicació

Observacions

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Deficiències detectades**Element**

Localització

Descripció de la deficiència

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

Generalitat de Catalunya
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Relació i qualificació de les deficiències detectades

Element Localització Descripció	Greus		Lleus
	Termini per a esmena de deficiències	Hi ha risc per a les persones?	

Cal realitzar una diagnosi estructural? SÍ NO

Cal realitzar altres tipus de proves? SÍ NO

Indiqueu-les

Estat general de l'edifici segons les deficiències detectades

- 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. Cal adoptar amb caràcter immediat les mesures de seguretat corresponents.
- Amb deficiències greus:** Existència de deficiències que per la seva importància cal esmenar en els terminis indicats. Si les deficiències comporten risc per a les persones, cal adoptar mesures urgents de seguretat, prèvies a l'execució de les obres.
- 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.
- Sense deficiències:** No s'aprecien deficiències en la inspecció ocular.

Signatura del/de la tècnic/a

Col·legi professional

Data

D'acord amb el que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, de caràcter personal (LOPD), us informem que les vostres dades de caràcter personal seran incorporades en un fitxer del qual és responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb domicili social al carrer de la Diputació, 92, 08015 Barcelona, a fi de gestionar la vostra sol·licitud. Us informem de la possibilitat d'exercir el dret d'accés, rectificació i, en cas de finalitzar la vostra relació amb l'Agència, cancel·lació de les vostres dades personals mitjançant una comunicació escrita, a la qual haureu d'adjuntar una còpia del DNI, adreçada a la seu de l'Agència (Àrea TIC), al domicili social abans esmentat.

ANNEX 2

Model de comunicat a l'ens local del municipi en supòsits de situacions de risc per a les persones**Model de comunicat a l'ens local del municipi en supòsits de situacions de risc per a les persones****Dades de l'ajuntament**

Ajuntament (A/a dels Serveis Tècnics)

Adreça

Codi postal

Localitat

Comunicat de situacions de risc

En la inspecció duta a terme en data, als efectes de complir allò que prescriu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, s'ha detectat l'existència de deficiències que representen un risc per a 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/per la tècnic/a redactor/a de l'informe, del qual us adjuntem còpia perquè en tingueu coneixement als efectes oportuns.

Tècnic/a

Titulació

Núm. col·legiat/ada

Signatura del/de la tècnic/a

Localitat i data

D'acord amb el que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, de caràcter personal (LOPD), us informem que les vostres dades de caràcter personal seran incorporades en un fitxer del qual és responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb domicili social al carrer de la Diputació, 92, 08015 Barcelona, a fi de gestionar la vostra sol·licitud. Us informem de la possibilitat d'exercir el dret d'accés, rectificació i, en cas de finalitzar la vostra relació amb l'Agència, cancel·lació de les vostres dades personals mitjançant una comunicació escrita, a la qual haureu d'adjuntar una còpia del DNI, adreçada a la seu de l'Agència (Area TIC), al domicili social abans esmentat.

ANNEX 3

Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat

1. 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.

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

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

3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats locals poden prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis i declarar llur obligació de sotmetiment a inspecció tècnica, encara que no hagin assolit l'antiguitat que preveu l'apartat 1, quan entrin en qualsevol dels supòsits següents:

Existència de deficiències estructurals o constructives o en les instal·lacions, existència de situacions de risc per a les persones o els béns, o qualsevol altra causa degudament justificada.

Estar situats en àrees de conservació i rehabilitació de les que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

ANNEX 4

Model de comunicat a l'Administració de situacions anòmales

**Model de comunicat a l'Administració de situacions anòmales****Comunicat de situacions anòmales amb aparença d'infrahabitatge**

En la inspecció duta a terme en data, als efectes de complir allò que prescriu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, s'ha detectat l'existència d'una possible situació anòma amb aparença d'infrahabitatge.

Emplaçament de l'edifici

Entitat

Causes

Tècnic/a

Titulació

Núm. col·legiat/ada

Signatura del/de la tècnic/a

Localitat i data

D'acord amb el que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades, de caràcter personal (LOPD), us informem que les vostres dades de caràcter personal seran incorporades en un fitxer del qual és responsable l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb domicili social al carrer de la Diputació, 92, 08015 Barcelona, a fi de gestionar la vostra sol·licitud. Us informem de la possibilitat d'exercir el dret d'accés, rectificació i, en cas de finalitzar la vostra relació amb l'Agència, cancel·lació de les vostres dades personals mitjançant una comunicació escrita, a la qual hauréu d'adjuntar una còpia del DNI, adreçada a la seu de l'Agència (Àrea TIC), al domicili social abans esmentat.