

Programa de foment de la rehabilitació
Generalitat de Catalunya

Habitatge

Quèferquan

Inspecció tècnica de
l'edifici (ITE)



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Inspecció tècnica de l'edifici (ITE)

Què és la inspecció tècnica de l'edifici (ITE)?

Consisteix en una inspecció visual dels elements comuns de l'edifici feta per personal tècnic competent (arquitecte/a, aparellador/a, arquitectura tècnica o enginyeria d'edificació), i que dóna lloc al corresponent informe tècnic per detectar deficiències, situacions de risc i aspectes de millora en els edificis quan arriben als 45 anys d'antiguitat.

Quina finalitat té?

Instituir, mitjançant l'Administració, un sistema de control periòdic de l'estat dels edificis d'habitatges, per evitar situacions de risc, promoure el deure de conservació, el manteniment i la rehabilitació, i la millora en matèria d'accessibilitat i sostenibilitat dels edificis.

Quines són les obligacions dels propietaris dels edificis d'habitatges?

- Encarregar la ITE als professionals acreditats i assumir-ne el cost. En els edificis sotmesos a règim de propietat horitzontal, l'obligació recau en els òrgans pertinents de la comunitat.
- Presentar l'informe ITE a l'Administració abans del termini fixat, als 45 anys d'antiguitat, per obtenir el certificat d'aptitud de l'edifici. (L'informe ITE caduca als 4 mesos a efectes de poder presentar-lo davant l'Administració.)
- Un cop obtingut el certificat de l'edifici, els propietaris hauran d'aprovar un programa de rehabilitació acompanyat d'un fons de reserva que garanteixi la seva execució. La reparació de les deficiències es podran afrontar en diverses fases segons la seva gravetat. El programa de rehabilitació haurà de comptar amb la supervisió de personal tècnic qualificat.
- En la compravenda d'un habitatge, en què l'edifici estigui obligat a passar la inspecció tècnica, la part venedora està obligada a entregar al comprador o compradora el certificat d'aptitud atorgat per l'Administració així com una còpia de l'informe ITE.

Quins edificis han de passar la ITE?

La Inspecció tècnica és obligatòria en els supòsits següents:

- Edificis d'habitatges, abans d'arribar als 45 anys antiguitat.
- Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.
- Edificis unifamiliars, s'exceptuaran aquells que tinguin la cèdula d'habitabilitat vigent fins a la seva caducitat.
- Si ho determinen els programes o les ordenances locals que poden contenir criteris més amplis i exigents.

Quins terminis màxims per fer la inspecció tècnica?

Antiguitat edifici plurifamiliar

- Entre els anys 1951 i 1960: fins al 31 de desembre de 2015.
- Entre els anys 1961 i 1971: fins al 31 de desembre de 2016.
- A partir de 1971: l'any que compleixi 45 anys d'antiguitat.

Els anteriors a 1951 ja hauriem d'haver passat la inspecció tècnica.

Antiguitat edifici unifamiliar

- Anteriors al 1900: fins al 31 de desembre de 2016.
- Entre els anys 1901 i 1930: fins al 31 de desembre de 2017.
- Entre els anys 1931 i 1950: fins al 31 de desembre de 2018.
- Entre els anys 1951 i 1960: fins al 31 de desembre de 2019.
- Entre els anys 1961 i 1975: fins al 31 de desembre de 2020.
- A partir de 1975: l'any que compleixi 45 anys d'antiguitat.

Els edificis unifamiliars que estan separats 1,5 m o més de la via pública o finques veïnes queden exclosos de l'obligació. Aquells unifamiliars que tinguin cèdula d'habitabilitat vigent també queden exclosos fins que la cèdula d'habitabilitat vigent caduqui.

Quin és el contingut de l'informe de la inspecció tècnica?

- Descripció de l'edifici.
- Descripció de les deficiències detectades, les quals poden tenir la qualificació de molt greus, greus, importants o lleus.
- Obligatorietat pel que fa al personal tècnic d'incorporar recomanacions de conservació, manteniment i possibles millores de l'ecoeficiència dels edificis i els ajustaments raonables d'accessibilitat o funcionalitat.

Què és el certificat d'aptitud?

És el document emès per l'Administració sobre la base del contingut de l'informe tècnic (ITE), que acredita el compliment del deure d'inspecció i, segons el cas, el deure de conservació. Pot atorgar-se un període :

- De 10 anys, si l'edifici no presenta deficiències o aquestes deficiències són lleus.
- De 6 anys, amb caràcter provisional, si l'edifici presenta deficiències importants. Cal fer una revisió als 2 i 4 anys per comprovar que no han empitjorat les condicions o acreditar que ja s'han dut a terme les obres de reparació.
- De 3 anys, amb caràcter cautelar, si l'edifici presenta deficiències greus o molt greus. Caldrà una revisió mínima cada 12 mesos per acreditar que no han empitjorat les condicions o que ja s'han dut a terme les obres de reparació.
- Es denegarà el certificat aptitud en el cas que l'edifici presenti deficiències greus o molt greus i no s'hagin adoptat les mesures cautelars per evitar el risc per a persones i béns.

Abans de la seva caducitat, la propietat haurà de sotmetre l'edifici a una nova inspecció ITE i sol·licitar un nou certificat d'aptitud.

Per a més informació:

012
gencat.cat

Cost de la trucada: segons operadora.

www.agenciahabitatge.cat

Oficines locals d'habitatge
Borses de mediació per al lloguer social
Agència de l'Habitatge de Catalunya



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**