

## Recta final per a la inspecció tècnica dels edificis més antics

Abans de finalitzar el 2012 els propietaris dels edificis d'habitatges plurifamiliars construïts abans del 1930 a Catalunya tenen l'obligació de passar la inspecció tècnica de l'edifici (ITE), i obtenir el corresponent certificat d'aptitud.

Des de la Cambra es recorda que a partir de l'1 de gener del 2013 el certificat haurà de ser lliurat pel venedor en cas de compravenda d'un habitatge si l'edifici està obligat a passar la inspecció tècnica. Si bé el comprador tindrà l'opció d'exonerar el venedor d'aquesta obligació, en aquest cas s'haurà de fer constar expressament en l'acta notarial de compravenda.

### Facilitar l'accés a les unitats

La normativa d'habitatge preveu sancions de fins a 90.000 euros per incompliment d'aquesta obligació, i ha establert una vigència dels certificats de deu anys.

Des de la Cambra es recomana planificar amb temps la sol·licitud. Per una banda, en els edificis de comunitats de propietaris la sol·licitud per passar l'ITE s'ha d'aprovar per majoria simple en junta de propietaris.

S'ha de tenir també en compte que la ITE és una inspecció visual de l'estat de l'edifici, en què els tècnics, —arquitectes o aparelladors—, han de tenir accés als locals i habitatges de l'edifici per redactar el corresponent informe tècnic.

“En el cas que existeixin deficiències a l'edifici que siguin reparables amb certa rapidesa, és aconsellable tramitar el certificat un cop s'hagin resolt, i així agilitzar l'obtenció del certificat amb la qualificació d'“apte” sense més problemes”, explica Santiago Miravittles, cap de departament d'Arquitectura de la Cambra. “Seria l'equivalent de passar pel taller amb el cotxe per a una revisió bàsica abans de passar la ITV”, afegeix. ●



*Els edificis d'habitatges plurifamiliars anteriors a l'any 1930 han de passar la ITE el 2012*



*El Pla de l'Habitatge preveu sancions de fins a 90.000 euros en cas d'incompliment*



*Els certificats tenen 10 anys de vigència i s'han de lliurar en cas de compravenda d'un propietat*



Joan Albert Onses

### Nova obligació legal per als propietaris

El Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, desenvolupat posteriorment en l'Ordre 291/2011, de 27 d'octubre, suposa una nova obligació per als propietaris d'edificis plurifamiliars d'habitatges, que a partir d'ara han d'obtenir un certificat d'aptitud per als edificis d'una antiguitat superior als 45 anys.

La Generalitat ha previst un calendari progressiu d'aplicació per als primers anys. De moment, els edificis anteriors a l'any 1930 han d'obtenir el certificat d'aptitud de l'edifici abans de finalitzar el 2012.

#### CALENDARI D'APLICACIÓ

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'assegurança no cobreix en cap cas el desgast o falta de manteniment d'un edifici

El despreniment d'una part de la façana, una esquerda en un edifici, un problema amb els fonaments que requereix una rehabilitació... els contractes de les assegurances d'edificis no inclouen cobertures per les conseqüències del desgast o falta de manteniment i rehabilitació d'un edifici”, comenta Roger Filella, director de Cambrassegur.

“Només la responsabilitat civil en cas de danys a tercers està inclosa en les cobertures, que seria el cas, per exemple, d'un despreniment de façana que causa víctimes”, afegeix Filella. ●



Joan Albert Onses

**PER A MÉS INFORMACIÓ**, demanar pressupost o concertar visita, contactar amb el **Servei d'Arquitectura** al telèfon 93 295 49 04 o a [arquitectura@cpub.com](mailto:arquitectura@cpub.com).

La **TARIFA BASE** per realitzar la ITE fora de temes molt especials o complicats amb la Cambra és de **225 euros per edifici**, més **entre 20 i 25 euros per entitat** (segons el nombre d'unitats), més **les despeses de visar** de l'informe al Col·legi d'Aparelladors o al Col·legi d'Arquitectes.