

CONSERVAR, MILLORAR I ADAPTAR EL TEU EDIFICI



Confia la gestió
del manteniment
del teu edifici a
un aparellador



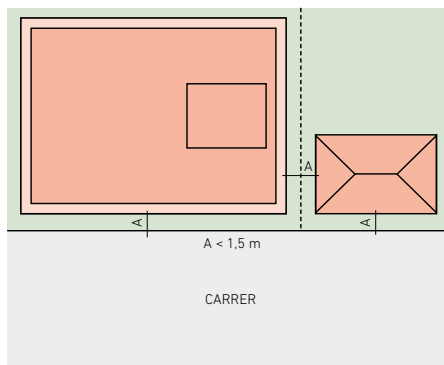
aparellador,
tècnic de capçalera®

La inspecció tècnica d'edificis

Repercussió en la salut i en la seguretat de les persones.

S'anomena normalment ITE, inspecció tècnica d'edificis, i consisteix en una inspecció visual. Realitzada per un tècnic competent, té per objecte determinar l'estat de conservació en el moment de la inspecció, mitjançant la qualificació de la gravetat de les deficiències que hi hagi, així com orientar en les millores que s'hi puguin incloure en accessibilitat universal i eficiència energètica.

Estan obligats a passar-la tots els edificis plurifamiliars de més de 45 anys i els habitatges unifamiliars de més de 45 anys amb una separació inferior a 1,5 metres de la via pública o de finques adjacents.



Certificat d'aptitud

Tots els edificis han de disposar del seu certificat d'aptitud.

Amb l'informe d'inspecció tècnica d'edificis (ITE) s'ha de sol·licitar el certificat d'aptitud a la l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En funció de la qualificació de les deficiències es pot obtenir tres tipus de certificats d'aptitud. Cada certificat d'aptitud té una vigència diferent i s'anomenen : apte, apte provisional o apte cautelar.

QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES	TIPUS DE CERTIFICAT D'APTITUD	VIGÈNCIA
<ul style="list-style-type: none">• Sense deficiències• Deficiències lleus	APTE	10 anys
Deficiències importants	APTE PROVISIONAL	6 anys
<ul style="list-style-type: none">• Deficiències greus• Deficiències molt greus	APTE CAUTELAR	3 anys

El certificat d'aptitud s'ha de renovar un cop finalitzada la seva vigència.

Els certificats d'aptitud provisionals i cautelars estan condicionats a passar una verificació tècnica, que s'ha de realitzar cada 2 anys en el certificats aptes provisionals i cada any en els certificats aptes cautelars. Aquesta verificació s'ha d'encarregar a un tècnic competent i s'ha de realitzar fins que s'hagin subsanat les deficiències qualificades com a importants, greus o molt greus.

Els propietaris que vulguin vendre un habitatge han de lliurar als compradors una còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada i del certificat d'aptitud.

Programa de rehabilitació

Si en l'informe de la ITE s'ha qualificat alguna deficiència **s'ha d'aprovar un programa de rehabilitació i constituir un fons de reserva econòmic específic per a respondre de les despeses de les obres de rehabilitació necessàries**, que es podran realitzar per fases, prioritzant la reparació de les deficiències segons el grau de gravetat.



Aquest programa de rehabilitació, l'ha de formalitzar la propietat dins el termini previst i ha d'estar subscript per un tècnic competent. El termini per aprovar el programa de rehabilitació depèn de la qualificació de les deficiències. En els edificis amb deficiències greus o molt greus s'ha d'aprovar abans dels 6 mesos i en el cas de deficiències lleus o importants s'ha d'aprovar abans dels 12 mesos.

Llibre de l'edifici

Tots els edificis plurifamiliars i habitatges unifamiliars que hagin passat la inspecció tècnica d'edificis, han de disposar d'un llibre de l'edifici. De la mateixa forma que tots els edificis d'habitatges nous construïts des del 1992.

El llibre de l'edifici incorpora un conjunt de documents que donen informació sobre les característiques de l'edifici i doten la propietat de les instruccions d'ús i de manteniment preventiu que s'han d'efectuar sobre els diferents elements de l'edifici per allargar la seva vida útil, evitar-ne la degradació i conservar les seves característiques inicials durant el major temps possible.



El llibre de l'edifici dona una idea de l'estat de forma de l'edifici

Durant la vida de l'edifici s'ha d'informar, recollir tota la informació essencial sobre l'edifici, per tal de conformar la història de la gestió de l'edifici, de forma similar a la història clínica dels pacients.

**Els edificis no són eterns,
per evitar-ne el seu
deteriorament i que la
nostra salut ens ho agraeixi,
fem manteniment!**



www.tecnicdecapcalera.cat

Telèfon: 93 240 20 60