

DECRET 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

(Departament de Territori i Sostenibilitat. DOGC NÚM. 6866 – 07/05/2015)

Preàmbul

L'apartat 1 de l'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge. En efecte, la lletra a) li atribueix la planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial; la lletra b), l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat; la lletra f) li atribueix les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges, i la lletra h), la normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

El dret a un habitatge digne i adequat requereix la voluntat de conservar els edificis d'habitatges, i l'aplicació dels coneixements tècnics de què disposen els professionals per a aquesta finalitat. La intervenció de l'Administració no pot substituir l'activitat dels propietaris dels immobles que, segons el que prescriu l'article 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, han de conservar i rehabilitar els habitatges de manera que estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

Amb aquesta finalitat, la Llei del dret a l'habitatge regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatge i el llibre de l'edifici.

En relació amb la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, la Llei preveu que els informes d'inspecció s'han de lliurar a l'Administració per acreditar el compliment del deure d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria i determinar si l'edifici és apte per a l'ús d'habitatge, i estableix l'obligació de lliurar als compradors el certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi de passar la inspecció tècnica. A més, la Llei considera com a infracció greu el fet de no disposar de l'informe tècnic quan aquest sigui exigible.

La Llei defineix el llibre de l'edifici com l'instrument d'informació de la vida de l'edifici que incorpora les característiques tècniques de les instal·lacions, dels serveis comuns, les qualitats i garanties, a més de les instruccions necessàries per a la conservació i el manteniment, i també les actuacions de rehabilitació o millora que cal tenir en compte per adaptar l'edifici i els habitatges a la normativa. D'acord amb la disposició addicional novena d'aquesta Llei, el Govern ha d'aprovar el Reglament del llibre de l'edifici.

Aquest Decret té com a principal objectiu fomentar la cultura del manteniment dels edificis d'habitatges i facilitar el coneixement de l'estat en què es troben, per tal que les persones propietàries i, en el seu cas, les comunitats de propietaris, puguin programar les actuacions i acordar l'aportació dels fons necessaris que cal adoptar, a curt i mitjà termini, per a la rehabilitació, la conservació i l'adequació dels habitatges als requeriments tècnics que regula la normativa vigent.

El Decret pren en consideració el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu desplegament reglamentari, en relació amb el deure de les persones propietàries de la conservació i la rehabilitació de les edificacions, i amb la competència dels ajuntaments per dictar ordres d'execució per fer complir el deure legal de conservació i rehabilitació.

El Decret també té en compte les disposicions de la Llei de l'Estat 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, sense per això oblidar que el marc competencial estatutari atorga aquestes competències a la Generalitat. És per això que alguns dels requisits del Decret són més exigents que el marc

estatal, com per exemple, la caducitat de les inspeccions, o contràriament, tenen més flexibilitat, per no exigir en el moment de fer la inspecció tècnica de l'edifici la certificació energètica.

Una altra de les novetats del Decret és la inclusió dels habitatges unifamiliars, atès que s'ha evidenciat que aquesta tipologia d'habitatges té un nivell d'incidències alt en els nuclis antics.

Amb aquest Decret, l'Administració posa a disposició de les persones que tenen l'obligació de mantenir els edificis d'habitatges els instruments que n'han de facilitar el manteniment adequat. En concret, es regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i la programació d'aquestes inspeccions. També es regula el llibre de l'edifici, que s'inicia amb els documents de què disposa l'edifici quan finalitza l'obra de construcció dels habitatges i que es va ampliant, al llarg de la vida de l'edifici, amb la informació que s'obté de les diverses intervencions o actuacions per al manteniment i la millora de l'habitabilitat.

La derogació del Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, i del Decret 206/1992, d'1 de setembre, que regula el contingut del llibre de l'edifici per als habitatges de nova construcció, es justifica per la necessitat d'actualitzar ambdues normatives, adaptar-les a les darreres modificacions de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i per desplegar les actuals exigències que requereix la conservació dels edificis d'habitatges, amb la col·laboració de les diverses administracions públiques que han de sumar esforços per a una mateixa finalitat, la de vetllar pel parc d'habitatges amb mesures que ajudin els propietaris individuals i les comunitats de propietaris a complir el deure de conservació i manteniment dels habitatges.

Aquest Decret s'estructura en cinc capítols, vint-i-set articles, quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, cinc disposicions finals i dos annexos.

El primer capítol conté les disposicions generals relatives a l'objecte, les definicions i l'àmbit d'aplicació.

El segon capítol regula la inspecció tècnica obligatòria dels edificis d'habitatges, els supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica, les persones subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica, les conseqüències de l'incompliment del deure d'inspecció, la inspecció tècnica i el personal inspector, l'informe de la inspecció tècnica, la qualificació de les deficiències, les obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges i la presentació a l'Administració de l'informe i de la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud.

El tercer capítol regula el certificat d'aptitud, l'emissió, la competència per a l'atorgament, la vigència i el lliurament a les persones adquirents.

El quart capítol regula la col·laboració i coordinació interadministrativa i amb les corporacions professionals de dret públic.

El cinquè capítol regula el llibre de l'edifici i s'estructura en dues seccions. La primera, regula el llibre de l'edifici dels habitatges de nova construcció que també s'aplica als edificis d'habitatges que són el resultat d'una gran rehabilitació. La segona, regula el llibre de l'edifici dels habitatges existents, que s'inicia amb el document de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) que regula aquest Decret.

El Decret conté quatre disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria dels decrets anteriors relatius a les inspeccions tècniques dels edificis i al llibre de l'edifici, cinc disposicions finals que estableixen la relació entre la cèdula d'habitabilitat i la inspecció tècnica dels edificis; la relació entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i la inspecció tècnica dels edificis; la relació entre l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (IITE) i altres informes normatius equivalents; l'actualització del llibre de l'edifici dels edificis que ja en disposen; facultats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i competències dels ens locals per a la declaració de zones d'atenció especial.

Finalment, incorpora l'annex 1, que conté el Programa d'inspeccions tècniques dels edificis plurifamiliars i unifamiliars, i l'annex 2, que recull les prescripcions tècniques i l'estructura del llibre de l'edifici.

Vist el dictamen del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya;

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1

Disposicions generals

Article 1. Objecte

Aquest Decret té per objecte fomentar la conservació, el manteniment i la rehabilitació i l'adequació funcional dels edificis d'habitatges mitjançant la regulació de la inspecció tècnica, l'aprovació del Programa d'inspeccions obligatòries i l'establiment del contingut del llibre de l'edifici, per als edificis d'habitatges d'obra nova o resultants d'una gran rehabilitació i per als edificis d'habitatges existents.

Article 2. Definicions

1. Inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE): Acció d'examinar l'edifici, que duen a terme els professionals tècnics competents a qui els ha estat encarregada per la propietat de l'immoble, i que dona lloc a l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges.
2. Informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (IITE): document que descriu les característiques generals de l'edifici, on s'ha de fer constar el seu estat de conservació, i les possibles deficiències aparents constructives o funcionals que poden afectar els elements comuns que s'indiquen en el model normalitzat d'informe, tot i que s'hi hagi d'accedir per zones d'ús privatiu, i la seva qualificació. També conté les propostes que s'aconsellen tècnicament per a la millora de la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici.
3. Certificat d'aptitud: document que emet l'Administració sobre la base de l'informe ITE presentat. En cap cas el certificat d'aptitud pressuposa l'adequació dels habitatges de l'edifici inspeccionat a la legalitat d'usos urbanístics ni al compliment de les condicions d'habitabilitat. El certificat d'aptitud haurà d'identificar l'edifici, indicar el període de vigència i les condicions que s'estableixen sobre aquesta segons les disposicions del present Decret.
4. Llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges: conjunt de documents o fitxers, sigui quin sigui el seu format, que donen informació sobre les característiques de l'edifici i doten la propietat de les instruccions d'ús i manteniment necessàries per allargar la vida útil de l'edifici i evitar-ne la degradació.
5. Zones d'atenció especial: àmbits d'un terme municipal que, per les característiques del subsòl, de l'entorn o de la tipologia de l'edificació segons el període constructiu, així com per les deficiències constructives generalitzades del parc d'habitatge construït, han de ser objecte d'un seguiment més exhaustiu per part de l'Administració.

Article 3. Àmbit d'aplicació

1. Aquest Decret és d'aplicació als edificis unifamiliars o plurifamiliars, on existeixi l'ús d'habitatge, sens perjudici que puguin contenir també altres usos diferents del residencial.
2. Aquest Decret no és d'aplicació als edificis unifamiliars on la seva edificació principal, excloses construccions auxiliars d'escassa entitat constructiva, estigui separada 1,5 metres o més de la via pública, de zones d'ús públic i de les finques adjacents.

Capítol 2

La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges

Article 4. Supòsits d'obligatorietat de la inspecció tècnica

1. La inspecció tècnica és obligatòria en la tipologia d'edificis descrita a l'article 3, i sempre que es compleixin qualssevol dels supòsits següents:
 - a) Si ho determina el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries que consta en l'annex.
 - b) Si ho determinen els programes o les ordenances locals, que han de respectar com a mínim el que estableix aquest Decret, sens perjudici que puguin establir obligacions més estrictes. En aquests programes, els ens locals poden incloure zones d'atenció especial per a les quals sigui aconsellable establir uns terminis o condicions més exigents per passar les inspeccions tècniques obligatòries que es determinen a l'annex 1.
 - c) Si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics d'ajuts per al foment de la rehabilitació.
2. Resten exclosos de l'obligació d'inspecció tècnica els edificis d'habitatges sobre els quals s'hagi iniciat l'expedient de declaració de ruïna.

Article 5. Persones subjectes al deure de realitzar la inspecció tècnica

1. L'obligació de sotmetre els edificis d'habitatges a inspecció tècnica correspon a la propietat. També en els supòsits de propietat temporal o compartida. En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, aquesta obligació correspon a la comunitat de propietaris.
2. Les persones 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, amb la finalitat de possibilitar la inspecció de l'edifici, segons les exigències que estableix l'ordenament jurídic.
3. El cost econòmic derivat de la inspecció tècnica és a càrrec de les persones obligades a la realització de la inspecció.

Article 6. Conseqüències de l'incompliment del deure d'inspecció

El fet de no disposar de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici en els supòsits en què sigui exigible pot comportar la imposició de multes coercitives i de sancions a les persones responsables segons el que preveu la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Article 7. La inspecció tècnica i el personal inspector

1. La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges té per objecte determinar l'estat de l'edifici en el moment de la inspecció i orientar la propietat en les actuacions a realitzar per complir el deure de conservació, manteniment i rehabilitació. En cap cas té per objecte detectar vicis ocults.

2. La inspecció tècnica és visual i es fa, almenys, de les parts que consten en el model d'informe normalitzat, facilitat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb el contingut que determina el present Decret.

3. Cal dur a terme una inspecció tècnica per a cada edifici d'habitatges. En el cas d'immobles subjectes a un règim de propietat horitzontal complexa, es poden dur a terme tantes inspeccions tècniques com subcomunitats hi hagi, sempre que el conjunt d'inspeccions tècniques abasti tot l'edifici i els elements i les instal·lacions comunes entre edificis que conformen el conjunt complex. Els elements compartits amb les diferents subcomunitats han de constar en els informes de la inspecció de totes aquestes.

4. La inspecció tècnica dels edificis d'habitatges s'ha de dur a terme per una persona amb titulació habilitant acadèmica i professional com a projectista, director/a d'obra o director/a d'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, que hagi contret i tingui en vigor l'assegurança de responsabilitat civil corresponent, i que no incorri en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.

5. Els professionals tècnics de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i dels ens o administracions locals o d'altres administracions públiques que tinguin la titulació habilitant poden dur a terme la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges titularitat de les respectives administracions, sens perjudici que puguin realitzar inspeccions tècniques en altres edificis, d'acord amb les seves competències.

Article 8. L'informe de la inspecció tècnica

1. L'informe de la inspecció tècnica s'elabora d'acord amb el model normalitzat i el format que aprova l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest model es pot obtenir al web corporatiu de la Generalitat de Catalunya i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de facilitar l'elaboració dels informes i posar a disposició dels tècnics redactors les eines telemàtiques per a la confecció dels informes de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges d'acord amb els continguts que estableix aquest Decret.

2. El professional tècnic que emet l'informe de la inspecció tècnica s'ha d'ajustar als principis d'imparcialitat, objectivitat, independència i veracitat de les manifestacions que s'hi contenen.

3. L'informe de la inspecció tècnica ha de contenir les següents dades bàsiques:

a) La identificació de l'edifici.

b) La identificació del personal tècnic.

c) Les característiques generals de l'edifici.

d) L'estat de conservació de l'edifici:

d.1) L'apreciació de les deficiències detectades.

d.2) La qualificació de les deficiències segons la classificació que preveu l'apartat 1 de l'article 9 i, en el cas de deficiències greus o molt greus, també ha d'incorporar el que preveu l'apartat 2 del mateix precepte.

4. L'informe també ha d'incloure amb caràcter obligatori:

a) Les recomanacions necessàries per facilitar a la propietat el coneixement de les accions que, segons el parer dels tècnics, cal dur a terme per a un manteniment i conservació correctes de l'edifici, així com la periodicitat d'aquestes accions. Aquestes recomanacions han de formar part de les instruccions que conté el llibre de l'edifici.

b) Les recomanacions tècniques per a la millora de la sostenibilitat i l'ecoeficiència de l'edifici, especialment quan aquestes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció. Aquestes recomanacions no són substitutòries de l'obligació de disposar de la certificació energètica de l'edifici quan aquesta sigui preceptiva.

c) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, que identifiquin i recomanin les intervencions tècnicament viables que permetin assolir la millor adequació possible d'aquestes condicions, especialment quan les propostes puguin anar associades a la reparació de deficiències detectades durant la inspecció.

d) La declaració responsable del personal tècnic conforme té la qualificació professional exigible i sobre la veracitat de les dades que conté l'informe.

e) La declaració responsable conforme la persona tècnica que elabora l'informe disposa de l'assegurança de responsabilitat civil i que la manté vigent, i que no incorre en cap incompatibilitat, prohibició o inhabilitació per a l'exercici professional.

5. L'informe de la inspecció tècnica té una vigència de quatre mesos a comptar de la data de la seva emissió, i ha de ser presentat davant de l'Administració abans de la finalització d'aquest termini. Un cop finalitzat, es produeix la seva caducitat.

Article 9. Qualificació de les deficiències

1. L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:

a) Deficiències molt greus: són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns, i requereixen una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruïna de l'edifici.

b) Deficiències greus: són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns, i que requereixen en una primera fase l'adopció de mesures cautelars i en una segona fase l'execució de les obres per a l'esmena d'aquestes deficiències.

c) Deficiències importants: són les que, tot i no representar en un principi un risc imminent ni per a l'estabilitat de l'edifici ni per a la seguretat de les persones, n'afecten la salubritat i funcionalitat, en haver-se constatat un procés gradual de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment.

d) Deficiències lleus: són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu i/o corrector per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

2. En els casos en què el personal tècnic que fa la inspecció detecti l'existència de deficiències qualificades com a greus o molt greus, cal que comuniqui de manera immediata tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on es trobi l'edifici la situació de risc imminent, i en el seu cas, la proposta de mesures de seguretat cautelars i urgents a adoptar amb caràcter previ a l'execució de les obres, i el termini orientatiu per esmenar les deficiències. En el supòsit d'adopció de mesures urgents per risc imminent, la comunicació per part del personal tècnic a l'Administració no necessitarà el consentiment de la propietat.

3. Les deficiències greus i molt greus tenen la consideració de situacions de risc imminent per a la salut i la seguretat de les persones i les coses, i queden sotmeses també al que disposa la legislació urbanística.

En aquests casos, l'informe de la inspecció tècnica ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat de l'edifici han estat executades.

Article 10. Obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges

Són obligacions de la propietat posteriors a la recepció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges:

a) Presentar, directament o mitjançant un representant autoritzat, l'informe de la inspecció tècnica davant de l'Administració competent, d'acord amb el que preveu l'article 11.

b) Executar, de manera immediata i urgent, l'adopció de les mesures cautelars requerides en l'informe en el supòsit que no s'hagin executat anteriorment.

c) Aprovar un programa de rehabilitació en el termini màxim d'un any, quan aquest hagi recollit l'existència de deficiències en l'edifici. Constituir un fons de reserva específic per respondre a les despeses que es deriven de l'execució de les obres previstes en el programa, i executar les obres de rehabilitació previstes en el programa, que es podran realitzar per fases, prioritzant la reparació de les deficiències segons el grau de gravetat. Quan les deficiències apreciades tinguin la qualificació de greus o molt greus, el termini màxim per aprovar el programa de rehabilitació és de sis mesos.

Aquest programa de rehabilitació requereix la supervisió per part de professionals tècnics amb la capacitat i habilitació descrita a l'article 7.4, els quals faran les recomanacions oportunes.

d) Lliurar, a requeriment de les administracions, la documentació acreditativa de l'elaboració i la presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, així com de l'aprovació del programa de rehabilitació i el seu compliment.

Article 11. Presentació a l'Administració de l'informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud. El fitxer comú de les inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges.

1. L'informe de la inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud s'han de presentar davant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o de les administracions locals que hagin decidit emetre certificats d'aptitud, d'acord amb el que preveu l'article 13, preferentment per via telemàtica i, en el cas de l'informe, en el format que s'estableixi d'acord amb la disposició final quarta.

2. Als efectes de poder tenir coneixement de l'estat del parc d'habitatges i fer-ne el seguiment i d'assegurar un control públic eficient de les inspeccions tècniques, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de mantenir el fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges i facilitar-ne l'accés a les administracions locals.

Les dades de caràcter personal obtingudes han de ser tractades d'acord amb el que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, i la normativa de desplegament.

El fitxer comú dels informes d'inspecció tècnica també incorpora els certificats d'aptitud atorgats i la seva vigència.

Capítol 3

El certificat d'aptitud

Article 12. Emissió del certificat d'aptitud

1. El certificat d'aptitud s'emet un cop presentat l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici junt amb la sol·licitud d'emissió del certificat d'aptitud i, un cop realitzada la revisió administrativa de l'informe, s'emetrà el certificat d'aptitud. La notificació del certificat es farà a l'adreça que a aquests efectes s'indiqui en la sol·licitud.

L'Administració competent resoldrà la sol·licitud en el termini màxim de tres mesos des de la data de presentació amb l'emissió del certificat d'aptitud de l'edifici. En funció de les deficiències que constin en l'informe de la inspecció tècnica, el certificat d'aptitud s'emet com a:

- a) "Apte", si l'edifici no presenta deficiències.
- b) "Apte", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a lleus.
- c) "Apte provisional", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a importants.
- d) "Apte cautelarment", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus, si bé amb les mesures cautelars executades que hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns.
- e) "Resolució denegatòria d'aptitud", si l'edifici presenta deficiències qualificades com a greus o molt greus sense les mesures cautelars executades. En aquest supòsit caldrà presentar una nova sol·licitud que

acompanyi un nou ITE que acrediti que s'han executat les mesures cautelars, o l'execució de les obres per obtenir el certificat d'aptitud.

2. Si, en el termini de tres mesos des de la presentació de la sol·licitud amb l'informe de la inspecció tècnica degudament complimentat, no s'ha notificat una resolució expressa, la persona interessada pot entendre obtingut el certificat d'aptitud per silenci administratiu positiu, segons regula la normativa del procediment administratiu.

3. El certificat d'aptitud atorgat determina que l'edifici és apte per ser usat com a habitatge.

Així mateix, amb el certificat d'aptitud vigent el propietari o propietària pot acreditar que compleix el deure de conservació i rehabilitació dels supòsits previstos als apartats 1.a) i 1.b).

En els supòsits previstos a l'apartat 1.c) i 1.d), el certificat d'aptitud només acredita que la propietat compleix el deure de conservació i rehabilitació quan s'hagin realitzat les obres necessàries que hagin fet desaparèixer les deficiències qualificades com a greus, molt greus o importants. El certificat d'aptitud ha de contenir els advertiments necessaris per a l'execució de les obres, el compliment del deure de conservació, així com sobre la possible pèrdua de vigència del certificat.

4. En els supòsits d'informes de la inspecció tècnica que indiquin l'existència de deficiències greus o molt greus a l'edifici, per a l'emissió del certificat d'aptitud es podrà requerir l'audiència prèvia de l'ajuntament corresponent, per un termini de dos mesos. Si transcorre aquest termini sense que l'Ajuntament hagi manifestat la seva oposició, s'entén que està conforme amb l'informe tècnic pel que fa a l'execució de les mesures cautelars. El tràmit d'audiència s'ha de fer telemàticament.

5. El certificat d'aptitud s'emet basat en la presumpció de veracitat de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici.

Article 13. Competència per atorgar el certificat d'aptitud

Són competents per atorgar el certificat d'aptitud:

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant els seus serveis d'habitatge en les diferents demarcacions del territori.

2. Les administracions locals en els supòsits que hagin aprovat programes o ordenances locals de conformitat amb l'article 28.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Article 14. Vigència del certificat d'aptitud

1. La data d'emissió de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fixa l'inici del còmput de la vigència del certificat d'aptitud, que s'estableix d'acord amb els terminis següents:

En edificis d'habitatges sense deficiències o amb deficiències lleus és de deu anys.

En edificis d'habitatges amb deficiències importants és de sis anys, sens perjudici del compliment de les condicions establertes a l'apartat 2 d'aquest article.

En edificis d'habitatges amb deficiències greus o molt greus amb mesures cautelars executades, és de tres anys, sempre que aquestes mesures hagin resolt provisionalment les situacions de risc per a les persones i els béns i la propietat compleixi les condicions establertes a l'apartat 3.

2. En el supòsit de deficiències importants, la vigència del certificat d'aptitud queda condicionada al fet que cada dos anys s'efectuï una verificació tècnica que inclogui la visita d'un professional tècnic a l'edifici per examinar els elements amb deficiències importants i l'elaboració d'un informe per fer constar que aquelles deficiències no han passat a la qualificació de greu o molt greu, llevat del supòsit en què s'hagin iniciat les obres per reparar-les.

Si l'informe de verificació determina que les deficiències han passat a tenir la qualificació de greu o molt greu, el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte. En aquests casos els tècnics han de procedir segons disposa l'apartat 2 de l'article 9. Si l'informe de verificació manté la qualificació de les deficiències com a importants, la propietat ha d'incorporar l'informe de verificació en el llibre de l'edifici, el qual podrà ser requerit per les administracions competents per comprovar-ne el compliment.

3 En el supòsit de deficiències greus o molt greus amb les mesures cautelars executades, la vigència del certificat d'aptitud queda condicionada a la verificació tècnica que preveu l'apartat anterior, que s'ha d'efectuar en els terminis fixats en l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, o, com a mínim, cada dotze mesos, als efectes de comprovar que les mesures executades en l'edifici es mantenen en bon estat i l'estat de l'edifici es manté sense risc per a les persones i els béns.

Si l'informe de verificació determina que, malgrat les mesures cautelars executades, l'estat de l'edifici o dels seus elements presenta un risc per a les persones i els béns, el certificat d'aptitud perd la seva vigència i queda sense efecte. En aquests casos, els tècnics han de procedir segons el que disposa l'apartat 2 de l'article 9. Si l'informe de verificació determina que les mesures cautelars executades mantenen l'estat de l'edifici sense risc per a les persones i els béns, la propietat incorporarà l'informe de verificació en el llibre de l'edifici.

4. L'informe de verificació s'ha d'elaborar segons el model normalitzat aprovat per l'Agència d'Habitatge de Catalunya i pot servir per acreditar l'estat de les deficiències a verificar com també per fer constar que s'han reparat. La propietat de l'edifici ha d'adjuntar aquest informe amb el certificat d'aptitud, per tal d'acreditar la seva vigència quan sigui exigible d'acord amb els apartats anteriors.

Article 15. Lliurament a les persones adquirents

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges entre vius, les persones transmissents han de lliurar a les adquirents, en el cas que l'edifici estigui obligat a passar la inspecció tècnica, una còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada i del certificat d'aptitud.

2. Si el certificat d'aptitud s'ha obtingut per silenci administratiu positiu o si no es pot obtenir aquest certificat perquè, d'acord amb l'informe de la inspecció tècnica, s'han apreciat deficiències greus o molt greus i les mesures cautelars no han estat executades, les persones transmissents han de lliurar una còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici amb l'acreditació de la data de presentació davant de l'Administració.

3. En el cas que la persona transmissent d'un habitatge no pugui disposar del certificat d'aptitud i de l'informe tècnic de l'edifici per causes que hauran de quedar degudament justificades davant del fedatari públic que autoritzi la transmissió, la persona adquirent podrà exonerar la persona transmissent de manera expressa de l'obligació de lliurar aquests documents en l'acte de transmissió.

4. Els notaris i els registradors han d'informar d'aquestes obligacions i fer constar, si s'escau, l'exoneració en els actes de transmissió. En aquest cas, la transmissió de l'habitatge queda subjecta a les obligacions que determina la normativa d'habitabilitat vigent.

Capítol 4

La col·laboració interadministrativa i amb les associacions professionals i corporacions professionals de dret públic.

Article 16. Col·laboració i coordinació entre administracions

1. La Generalitat i les administracions locals han d'establir mecanismes de col·laboració per a la implementació de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges, del llibre de l'edifici i de qualsevol altre instrument facilitador de la conservació, el manteniment i la rehabilitació del parc d'edificis d'habitatges.

2. A aquests efectes, correspon a l'Administració de la Generalitat l'impuls i el foment de les inspeccions tècniques, la implementació d'un sistema d'informació per al manteniment del fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, la recepció de les inspeccions realitzades i l'atorgament dels certificats d'aptitud, sens perjudici del que indica l'article 13, així com el control del parc inspeccionat i la renovació de les inspeccions.

Les administracions locals podran disposar, mitjançant la consulta al fitxer comú d'inspeccions tècniques d'edificis d'habitatges, de la informació sobre les inspeccions tècniques d'edificis presentades en el seu corresponent àmbit territorial, per poder fer el seguiment de l'estat de conservació del parc d'edificis d'habitatges del seu àmbit.

En el supòsit que preveu l'apartat 2 de l'article 13, les administracions locals han de mantenir comunicació per via telemàtica 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 i dels certificats d'aptitud, a fi de mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'edificis de Catalunya.

3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les administracions locals han d'establir plans de control i inspeccions aleatòries per garantir la veracitat i la qualitat dels informes d'inspecció tècnica presentats, i el compliment de les obligacions dels propietaris envers el deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges i el llibre de l'edifici.

4. En el cas que les administracions locals assumeixin l'atorgament del certificat d'aptitud, segons el que preveu l'article 13.2, s'entén que exerceixen les funcions de control relatives a les inspeccions i sancions.

Article 17. Col·laboració i coordinació amb les associacions professionals i les corporacions professionals de dret públic

L'Administració pot establir convenis de col·laboració amb els col·legis i les associacions professionals vinculats amb l'edificació d'habitatges per tal d'impulsar i vetllar pel contingut i la qualitat dels informes, així com l'acreditació de la corresponent assegurança de responsabilitat civil del personal tècnic competent, i el compliment de qualsevol altre requisit que garanteixi la professionalitat de les inspeccions tècniques.

Capítol 5

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges

Article 18. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació i en edificis d'habitatges existents

1. El llibre de l'edifici és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici.
2. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha d'incloure com a mínim els aspectes i la documentació que indiquen l'article 25.1 i 25.2 de la Llei esmentada, la secció primera d'aquest capítol i l'annex 2.
3. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges ja existents és exigible en els supòsits que preveu l'article 22 i d'acord amb el contingut previst a l'article 23.

Secció primera

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació

Article 19. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació

1. La formalització del llibre de l'edifici ha de ser prèvia a la formalització de la primera venda o transmissió dels habitatges de l'edifici des de la construcció o de la gran rehabilitació.
2. En el llibre s'hi ha de fer constar, a més de la documentació bàsica d'identificació de l'edifici i del seu règim legal, la documentació final de l'obra executada; la relativa a la conservació, l'ús i el manteniment de l'edifici; així com la identificació dels agents intervinents en el procés d'edificació, i la declaració de l'obra nova en construcció o, en el seu cas, de l'obra nova acabada.
3. El contingut del llibre de l'edifici s'ha d'actualitzar amb la documentació de les possibles modificacions del seu règim legal, la que derivi de les successives obres de reforma o canvi d'ús que s'executin, la que generi la gestió de l'edifici i els controls tècnics i periòdics obligatoris i, en el seu cas, amb l'acta notarial declarativa del final d'obra.
4. També complementa la documentació que conté el llibre de l'edifici la que es deriva de les inspeccions tècniques a què s'hagi de sotmetre l'edifici.

Article 20. Manual de l'habitatge

Els propietaris de cada habitatge de l'edifici, de manera individualitzada, han de poder conèixer, a més de les dades del conjunt de l'edifici, les que corresponen al seu habitatge, amb el contingut següent:

- a) Un plànol a escala mínima 1:50 de l'habitatge amb l'especificació de la seva superfície útil i construïda i amb els mesuraments acreditats per tècnics competents. Si hi ha annexos, els mesuraments han de ser diferenciats. Hi han de figurar grafiats els punts de tall dels serveis de què disposa l'habitatge i els esquemes de pas de les instal·lacions.

- b) Plànols a escala mínima 1:100 de les plantes on estiguin els elements privatis, com garatges, trasters o altres dependències vinculades a l'habitatge.
- c) Instruccions d'ús i funcionament de l'habitatge on s'indiquin les operacions de manteniment i revisió que siguin obligatòries i aquelles que raonablement siguin recomanables per assolir i allargar la vida útil de l'habitatge.
- d) Les garanties i manuals de funcionament dels equips individuals de què gaudeix l'habitatge.

Els encarregats de la custòdia del llibre de l'edifici facilitaran una còpia del manual de l'habitatge a cadascun dels propietaris. Per a successives transmissions o canvis d'ocupants de l'habitatge, caldrà facilitar una còpia del manual als posteriors adquirents o usuaris.

Article 21. Publicitat del llibre de l'edifici

1. El llibre de l'edifici ha d'estar a disposició de tots els copropietaris de l'edifici i dels representants de l'Administració que han de vetllar pel compliment de les disposicions que el regulen. En el cas de comunitats de propietaris, els representants o administradors de la finca han de facilitar el coneixement del llibre de l'edifici a les persones adquirents.
2. El llibre de l'edifici s'ha de dipositar inicialment, abans de la transmissió dels habitatges, en el Registre de la Propietat que correspongui segons la situació i la ubicació de l'edifici. Les persones interessades que acreditin interès legítim poden adreçar-se al Registre de la Propietat, per poder conèixer el contingut del llibre de l'edifici dipositat.

Secció segona

El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

Article 22. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

1. L'obligatorietat de la formalització del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents correspon a la persona propietària o a la comunitat de propietaris, en el cas d'edificis amb règim de propietat horitzontal, i es constitueix a partir de la data de recepció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici que preveu aquest Decret.
2. El llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents està format pel conjunt de documents que acrediten l'estat de conservació, i conté les instruccions o recomanacions d'ús i de manteniment que permetran allargar-ne la vida útil i evitar-ne la degradació.

Article 23. Contingut del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

El llibre de l'edifici ha de contenir:

- a) Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.
- b) L'arxiu de documents.
- c) El registre d'incidències, del qual formen part els documents que preveu l'annex 2, apartat quart.

Article 24. Instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions

Les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions són la documentació que indica a les persones obligades a la conservació d'un edifici d'habitatges les condicions d'ús de l'immoble i els seus habitatges, així com les instruccions de manteniment per assolir i allargar la vida útil de l'edifici i les seves instal·lacions.

Les instruccions d'ús i manteniment han d'especificar:

- a) L'ús i el funcionament dels components singulars de l'edifici.
- b) Les operacions de manteniment i revisió que, raonablement, siguin necessàries per conservar l'edifici en bon estat, amb inclusió de la seva periodicitat.
- c) Els documents que substitueixin, modifiquin o ampliïn les instruccions d'ús i manteniment com a resultat d'incidències produïdes en l'edifici.

Article 25. Arxiu de documents del llibre de l'edifici d'habitatges existents

1. La propietat ha de tenir al seu càrrec la custòdia dels documents que formen part del llibre de l'edifici i és responsable de la seva actualització, mitjançant les oportunes inscripcions, i de l'arxiu de la documentació, quan correspongui. La propietat pot delegar aquesta custòdia i arxiu en un/a administrador/a, sempre que hi consti el document d'autorització d'aquesta delegació.

2. L'arxiu de documents ha de contenir els documents següents:

L'informe d'inspecció tècnica obligatòria (ITE) sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

El document acreditatiu del lliurament a l'Administració de les dades bàsiques de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici d'habitatges, degudament registrat.

El comunicat a l'ens local del municipi al qual pertany l'edifici en cas de situació de risc per a les persones, degudament registrat, i si s'escau.

El programa de rehabilitació que adopti les mesures correctores necessàries per esmenar les deficiències en el termini que estableixi l'informe d'inspecció tècnica, amb el corresponent acord de la Junta d'aprovació del programa i el seu finançament a través del fons de reserva específic.

Els certificats de final d'obra de totes les obres que s'executin en l'edifici.

El certificat d'aptitud, si en disposa.

El certificat d'eficiència energètica de l'edifici, quan se'n disposi.

Les instruccions o recomanacions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.

Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació de caràcter obligatori, així com la identificació de les empreses o professionals que les han realitzades i les garanties que s'han donat. No s'admetran els documents que no siguin factures amb tots els requisits legalment exigibles a aquestes.

Els pressupostos i contractes d'obres, manteniments i honoraris professionals.

Els certificats d'inscripció en el Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya de les instal·lacions comunes de l'edifici de baixa tensió, gasos combustibles, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions tèrmiques i d'ascensors que s'hagin realitzat.

Els certificats d'inspeccions tècniques de les instal·lacions comunes sotmeses a reglamentació de seguretat industrial.

Tota la documentació que sigui rellevant per al coneixement de l'estat de l'edifici i tota la documentació de què ja es disposi sobre l'edifici.

Article 26. Formalització del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

1. Un cop rebut l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici (IITE) per part de la propietat, aquesta ha de formalitzar el llibre de l'edifici que inicialment ha d'estar format, com a mínim, per l'informe d'inspecció tècnica i el document acreditatiu de lliurament a l'Administració. Si s'escau, cal incloure els comunicats de les situacions anòmales d'habitatge i, en el seu cas, el comunicat de situacions de risc.

2. Les inscripcions d'incidències i d'operacions de manteniment han de fer-se dins del termini d'un mes després d'haver-se produït o executat.

Article 27. Accés i publicitat del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges existents

El llibre de l'edifici està sotmès a la custòdia dels propietaris o de la persona que presideix la comunitat de propietaris. Quan ho acordi expressament la comunitat, podrà ser custodiat pel secretari o secretària, o bé per l'administrador o administradora de la finca. El llibre ha d'estar a disposició de tots els copropietaris de l'edifici i dels representants de l'Administració que han de vetllar pel compliment de les disposicions que el regulen. S'admetran els formats electrònics del llibre d'edifici.

Disposicions addicionals

Primera. Relació entre les persones propietàries i les companyies d'assegurances

Les obligacions que aquest Decret estableix per a la conservació dels edificis d'habitatges no afecten les relacions, subjectes al dret privat, entre les persones propietàries i les companyies asseguradores.

Segona. Mesures per incentivar les inspeccions i la qualitat dels informes tècnics

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la Direcció de Qualitat i Rehabilitació de l'Habitatge, pot adoptar les següents mesures per incentivar les inspeccions i la qualitat dels informes tècnics:

a) Fer el seguiment i la difusió, d'acord amb les dades de què disposa l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de la informació de les zones de risc geològic i sísmic, així com de les dades sobre altres riscos col·lectius de què disposa la Direcció General de Protecció Civil i que poden afectar els edificis d'habitatges.

- b) Promoure un llibre d'estil per a la redacció dels informes de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges amb la col·laboració dels agents del sector, que contingui els mínims exigibles per a la realització de les inspeccions i exemples, als efectes d'homogeneïtzar i orientar els criteris per a la seva elaboració.
- c) Promoure accions de formació, foment i difusió, en col·laboració amb els col·legis i les associacions de professionals.
- d) Promoure, en una base de dades oberta, mitjançant el portal Dades obertes gencat, de la Generalitat de Catalunya, l'anàlisi del contingut tècnic dels informes de les inspeccions tècniques dels edificis.
- e) Efectuar inspeccions aleatòries de control per tal de vetllar per la qualitat del contingut dels informes d'inspeccions tècniques dels edificis d'habitatge i verificar l'actualització i el manteniment del llibre de l'edifici.

Tercera. Ajuts excepcionals

De conformitat amb les disponibilitats pressupostàries de cada exercici i en funció de les dotacions del Programa de foment de la rehabilitació del Pla per al dret a l'habitatge, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà convocar subvencions amb caràcter excepcional amb la finalitat d'ajudar les persones o comunitats de propietaris amb especials dificultats econòmiques, per al finançament d'obres d'urgència i de reparació dels elements de l'edifici que, segons l'informe tècnic d'inspecció (ITE), tinguin la consideració de greus o molt greus, i també per fomentar les actuacions de rehabilitació en les zones d'atenció especial que preveu l'article 4.1.b).

Quarta. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

- a) El Consorci de l'Habitatge de Barcelona té les competències en matèria d'habitatge que li atribueixen la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona i els Estatuts vigents. Entre d'altres, correspon a aquest Consorci exercir l'activitat de foment en matèria de rehabilitació d'habitatges de Barcelona.
- b) El Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona actua amb les competències que li atribueixen els seus Estatuts, d'entre les quals, el foment de la rehabilitació d'habitatges en l'Àrea Metropolitana.
- c) Els consorcis d'Habitatge de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana col·laboren amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en la implementació dels programes d'inspecció tècnica que estableix aquest Decret fent el seguiment dels informes tècnics obligatoris i, en el seu cas, les inspeccions dels edificis d'habitatges que siguin acordades en els respectius àmbits competencials.

Disposició transitòria

Les inspeccions tècniques realitzades a l'empara del Decret 187/2010, de 23 de novembre, i les sol·licituds del certificat d'aptitud

1. Aquells edificis que a l'entrada en vigor del Decret hagin estat sotmesos a l'informe de la inspecció tècnica del Decret 187/2010, de 23 de novembre, poden emprar vàlidament aquell informe per acollir-se a programes públics de foment de la rehabilitació, en les condicions que estableixi cada convocatòria.

2. Les sol·licituds de certificats d'aptitud presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i encara no resoltes, es resoldran de conformitat amb el que preveu el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis, llevat que els sol·licitants manifestin expressament la voluntat que s'apliqui el règim jurídic establert en el nou Decret. En aquest cas caldrà complementar la documentació de la inspecció tècnica ja realitzada amb un informe tècnic que qualifiqui les deficiències d'acord amb aquest Decret.

En el supòsit que s'hagi requerit l'esmena de deficiències, o bé s'hagi denegat la sol·licitud sobre la base de l'article 9.3 del Decret 187/2010, el termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus serà de dos anys a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.

3. Les persones propietàries d'edificis d'habitatges que disposin de l'informe de la inspecció tècnica emès a l'empara del Decret 187/2010, de 23 de novembre, i que es trobi pendent de presentació per trobar-se en el supòsit que preveu l'apartat 3 de l'article 9 d'aquell Decret, disposen d'un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret per presentar aquest informe a l'Administració. La no-presentació de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici dins d'aquest termini comporta la seva caducitat i ineficàcia per poder justificar el compliment de l'obligació d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria. La seva resolució s'efectuarà segons el que s'estableix a l'apartat 2 anterior. El termini màxim per acreditar l'esmena de deficiències greus també serà de dos anys a partir de l'entrada en vigor del present Decret. Acabat aquest termini, caldrà efectuar una nova ITE per obtenir el certificat d'aptitud.

4. En referència amb els dos apartats anteriors, l'acreditació d'esmena de les deficiències greus es realitzarà amb el corresponent certificat de finalització de les obres que posi de manifest de forma expressa i clara que s'han resolt totes les deficiències greus que constaven a l'informe. En aquests supòsits s'atorgarà el certificat d'aptitud per al període de 10 anys. Tanmateix, tots els certificats d'aptitud s'atorgaran comptabilitzant el període de 10 anys a partir de la data d'emissió de l'informe d'inspecció tècnica.

Disposició derogatòria

Queden derogats el Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el llibre de l'edifici, i el Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, i totes les disposicions del mateix rang o de rang inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret.

Disposicions finals

Primera. Relació entre la cèdula d'habitabilitat dels habitatges i la inspecció tècnica de l'edifici

Si hi ha cap discrepància entre la cèdula d'habitabilitat atorgada als habitatges i l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, prevaldrà aquest informe per acreditar l'estat d'ús i conservació dels elements comuns, i la cèdula d'habitabilitat per acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat dels habitatges.

Segona. Relació entre l'informe d'inspecció tècnica d'edificis (ITE) i altres informes equivalents o complementaris

Quan, per motiu de programes d'ajuts públics a la rehabilitació, siguin exigibles informes més amplis que el descrit en el present Decret, aquest darrer es podrà complementar amb la documentació que exigeixin les bases de les convocatòries d'aquells ajuts.

Tercera. Actualització del llibre de l'edifici dels edificis i habitatges que ja en disposen, a l'empara del Decret 206/1992, d'1 de setembre

Els edificis d'habitatges que disposin del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges a l'empara del que preveu el Decret 206/1992, d'1 de setembre, l'actualitzaran amb la documentació relativa a l'edifici que es generi a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, i de conformitat amb el que preveu la secció segona del capítol V.

Quarta. Facultats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Es faculta el director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per:

- a) Aprovar i actualitzar, en el seu cas, el model normalitzat de l'informe de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el model de comunicat de situacions de risc imminent per a les persones i els béns, i el model d'informe de verificació, així com tots els altres necessaris per al desplegament del Decret. Tots els models es facilitaran en format editable.
- b) Prendre les mesures de desplegament necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret, incloses les millores en el procediment per a la implementació telemàtica.
- c) Establir mecanismes per a la formació específica dels professionals tècnics que han de realitzar l'informe d'inspecció tècnica de l'edifici en les zones d'atenció especial.

Cinquena. Competències dels ens locals en relació amb la declaració de zones d'atenció especial

Els ens locals poden declarar en els seus municipis zones d'atenció especial les que requereixin un més gran control del manteniment i la conservació dels edificis d'habitatges.

La declaració de zones d'atenció especial s'ha de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya acompanyada d'un fitxer electrònic on constin les referències cadastrals i l'adreça de les finques incloses, així com una breu memòria justificativa de la proposta.

Barcelona, 5 de maig de 2015

Artur Mas i Gavarró

President de la Generalitat de Catalunya

Santi Vila i Vicente

Conseller de Territori i Sostenibilitat

Annex 1**El Programa d'inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges**

Tots els edificis d'habitatges s'han de sotmetre a inspecció tècnica abans dels 45 anys d'antiguitat, prenent com a data per determinar-ne l'antiguitat la que consta en el cadastre. Per al cas que no hi consti, es pot acreditar l'antiguitat per altres mitjans admesos d'acord amb el dret.

Per acreditar el compliment d'aquesta obligació cal presentar a l'Administració l'informe de la inspecció tècnica del l'edifici d'habitatges abans que es compleixin els 45 anys d'antiguitat, amb les excepcions següents:

1. Per als edificis d'habitatges plurifamiliars amb una antiguitat posterior al 1950, s'estableix la següent programació per passar la inspecció tècnica de l'edifici:

Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2015
Entre 1961 i 1971	Fins al 31 de desembre de 2016
A partir de 1971	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

2. Per als edificis d'habitatges unifamiliars:

Antiguitat edifici	Termini per passar la inspecció ITE
Anteriors a 1900	Fins al 31 de desembre de 2016
Entre 1901 i 1930	Fins al 31 de desembre de 2017
Entre 1931 i 1950	Fins al 31 de desembre de 2018
Entre 1951 i 1960	Fins al 31 de desembre de 2019
Entre 1961 i 1975	Fins al 31 de desembre de 2020
A partir de 1975	L'any que compleixi 45 anys d'antiguitat

Els edificis d'habitatges unifamiliars que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent en el moment d'assolir els terminis fixats en aquest calendari no tenen l'obligació de presentar l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici fins a la data en què caduqui aquesta cèdula d'habitabilitat.

3. En el cas dels edificis d'habitatges que duguin a terme rehabilitacions integrals i hagin obtingut la llicència municipal de primera ocupació, o en el seu cas, hagin efectuat la comunicació prèvia que preveu la normativa d'urbanisme vigent un cop finalitzades les obres, el termini d'antiguitat de 45 anys de l'obligació de passar la inspecció tècnica s'inicia a partir de la data de finalització de les obres de rehabilitació integral que fixi el certificat de final d'obres.

4. Tots els edificis s'han de sotmetre a una nova inspecció tècnica i presentar el seu informe a l'Administració abans de la fi de la vigència del seu certificat d'aptitud.

5. Excepcionalment, en aquells edificis d'habitatges que, malgrat no tenir l'antiguitat requerida per passar la inspecció tècnica obligatòria, i quan l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o l'ajuntament del municipi on estigui

ubicat l'edifici constatin l'existència de deficiències tècniques, es podrà exigir aquesta inspecció a la propietat de l'edifici.

L'obligació de passar la inspecció tècnica de l'edifici s'haurà de comunicar a la propietat a través d'un requeriment de l'Administració actuant, on quedin degudament justificades les causes objectives i el termini per poder efectuar la inspecció tècnica, el qual no podrà ser inferior a tres mesos.

Annex 2

Prescripcions tècniques i estructura del llibre de l'edifici

Primer

El llibre de l'edifici recull tota la documentació gràfica i escrita de l'edifici des de la fase de projecte de les obres fins al final de la vida útil de l'edifici. S'estructura en els apartats següents:

- a) Quadern de registre de dades.
- b) Documents d'especificacions tècniques.
- c) Manuals dels habitatges.
- d) Arxiu de documents del qual formen part tots els documents relatius al quadern de registre i tots els documents d'especificacions tècniques.

Segon

El quadern de registre de dades està configurat per un document amb diversos capítols d'acord amb la divisió següent:

- a) Dades inicials de l'edifici.
- b) Registre d'incidències.
- c) Registre d'operacions de manteniment i reparacions.

Tercer

1. Són dades d'identificació de la construcció de l'edifici:

- a) L'adreça de l'edifici, la seva denominació, si escau, i el número de referència cadastral.
- b) El plànol d'emplaçament, on es reproduirà a escala l'emplaçament de l'edifici en relació amb els carrers o elements immediats, acotant el plànol amb referències clares i fixes del seu entorn, si l'edifici no té assignat un número de vial.
- c) La fotografia de la façana.

d) Les dates de construcció. S'hi ha de fer constar les dates d'inici i acabament de les obres de construcció, així com la data de l'acta de recepció de l'obra.

2. Són dades dels agents de l'edificació participants en el procés d'edificació:

a) Promotor/a. S'hi ha de fer constar el nom o la raó social, el número d'identificació fiscal i el domicili del promotor de l'edifici.

b) Projectista. S'hi ha de fer constar el nom dels autors del/dels projecte/s i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.

c) Constructor/a. S'hi ha de fer constar el nom o la raó social, el número d'identificació fiscal i el domicili del constructor de l'edifici.

d) Director/a de l'obra. S'hi ha de fer constar el nom i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.

e) Director/a de l'execució de l'obra. S'ha de fer constar el nom i la seva titulació. I en el cas de persona jurídica, es farà constar també la raó social i el número d'identificació fiscal.

f) Laboratoris de control de qualitat de l'edificació. S'hi ha de fer constar el nom o raó social i el número d'identificació fiscal.

g) Entitats de control de qualitat de l'edificació. S'hi ha de fer constar el nom o raó social, el número d'identificació fiscal i el seu domicili social.

h) Els subministradors de productes i els industrials intervinents. S'hi ha de fer constar el nom o raó social, el número d'identificació fiscal i el seu domicili social.

3. Són dades referents a la llicència, la declaració d'obra nova i el règim jurídic de l'edifici:

a) Llicència. S'hi han de fer constar les llicències en què s'empara la construcció de l'edifici i els documents que faculten l'ocupació general de l'edifici, amb la comunicació prèvia que, en el seu cas, s'hagi presentat a l'Ajuntament, així com les llicències relatives a instal·lacions comunes amb especificació de la data de concessió o sol·licitud.

b) Declaració d'obra nova. S'hi han de fer constar el nom dels fedataris públics que han atorgat l'escriptura de declaració d'obra nova, el número de protocol i la data; també es faran constar les dades d'inscripció en el Registre de l'escriptura de declaració d'obra nova.

c) Règim de propietat. S'hi ha de fer constar el règim de propietat de l'edifici i, si escau, les dades de les escriptures de divisió en propietat horitzontal. També es farà constar la data d'aprovació dels estatuts de la propietat; així mateix cal fer constar els règims especials de protecció oficial que, si escau, tingui l'edifici, amb expressió del document acreditatiu.

d) Càrregues reals. S'hi han de fer constar les càrregues que, si escau, suporta l'edifici i les seves entitats jurídiques amb expressió dels documents que les acrediten.

e) Relació d'entitats jurídiques. En aquest apartat es detallaran les diferents entitats jurídiques que formen l'edifici, amb expressió de les corresponents superfícies i de la seva destinació i, si escau, de la quota de participació amb relació al valor total de l'immoble que els correspon.

4. Són dades referents a les garanties:

- a) La garantia atorgada pels promotors que cobreixi la reparació dels defectes de la construcció i dels danys que en deriven directament sobre l'edifici d'habitatges, quan aquesta sigui exigible. En aquest apartat s'han de detallar el venciment i la referència de la pòlissa o altre document acreditatiu de l'atorgament de la garantia.
- b) Les garanties específiques de les instal·lacions. En aquest apartat s'han de detallar aquelles instal·lacions d'elements comuns de l'edifici que tenen una garantia, amb expressió del seu venciment i el nom del garant.

5. Les observacions.

En aquest apartat es pot expressar tot allò que, a criteri dels promotors, es consideri rellevant per a un millor coneixement de l'edifici.

Quart

El registre d'incidències del llibre de l'edifici

- 1. El registre d'incidències del llibre de l'edifici és el segon dels capítols que s'integren en el quadern de registre de dades; detalla les incidències administratives i tècniques que afecten l'edifici íntegrament o més d'una entitat, i el seu correcte ús i funcionament.
- 2. En aquest registre d'incidències hi han de constar els fets i dades següents:
 - a) L'acta de lliurament del llibre de l'edifici dels promotors als adquirents de l'edifici o, si escau, al president o presidenta de la comunitat de propietaris.
 - b) Els canvis de titularitat de la propietat de l'edifici, si aquest és en règim de propietat vertical. Si està constituït en règim de propietat horitzontal, els canvis en els òrgans de la comunitat de propietaris.
 - c) Les reformes, les rehabilitacions i els canvis d'ús de destinació fets a l'edifici que afectin el seu estat original.
 - d) Totes aquelles que modifiquin les dades inicials que s'hagin consignat en el llibre de l'edifici, com també les que pugin complementar la informació facilitada pels promotors en el capítol de dades inicials.
 - e) Els ajuts i beneficis que s'atorguin a l'edifici, amb especificació de les seves característiques.
 - f). Les assegurances contractades que afectin la totalitat de l'edifici o les parts comunes.
 - g) En cada incidència s'haurà de fer un breu enunciat de l'assumpte tractat, la data i la seva descripció.

Cinquè

El registre d'operacions de manteniment i de reparació és el tercer dels capítols que s'integren en el quadern de registre de dades, detalla les operacions que es realitzin a l'edifici, la data de la seva execució i les dades referents a les empreses que dugin a terme aquestes operacions. Així mateix, incorpora les dades dels agents de l'edificació que intervinguin en obres posteriors de rehabilitació, millora o manteniment de l'edifici.

En el registre d'operacions de manteniment i de reparació s'hi ha de fer constar:

- a) Les operacions de manteniment i de revisió reglamentàriament establertes amb caràcter obligatori.
- b) Les operacions de reparació fetes per esmenar vicis i defectes de la construcció i les instal·lacions comunes.
- c) Les obres de millora que es facin per adaptar els edificis a les exigències tecnològiques i de confort.
- d) Les actuacions arquitectòniques per garantir la cohesió social, l'accessibilitat la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació.

Sisè

Els documents d'especificacions tècniques (DET) del llibre de l'edifici contenen la informació gràfica i escrita sobre l'edifici, els esquemes de les instal·lacions, els materials emprats, i les instruccions d'ús i manteniment.

Els documents d'especificacions tècniques de l'edifici (DET), elaborats i signats per la direcció d'obra, han d'incloure els punts següents:

- a) Plànols a escala, com a mínim 1:100, de les plantes, els alçats i les seccions de l'estat final de l'edifici, amb el detall exigít al projecte d'execució final.
- b) Plànols de la fonamentació i de l'estructura, com a mínim a escala 1:100, amb els corresponents detalls constructius. S'hi ha d'expressar també l'estat de càrregues considerat en el càlcul de l'estructura de l'edifici, el tipus de fonamentació i la tensió de treball considerada pel terreny.
- c) Esquemes de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, amb el detall propi que consta en el projecte d'execució final, tant les corresponents a cada habitatge com les comunitàries.
- d) Descripció dels productes, equips i sistemes, així com les solucions emprades en la construcció.
- e) Instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions amb èmfasi especial de l'estructura, la coberta, els tancaments exteriors, el sistema d'evacuació i les instal·lacions i els elements d'accessibilitat. Les instruccions indicaran: a) l'ús i el funcionament dels components singulars de l'edifici, i b) les operacions de manteniment i revisió que, raonablement, siguin necessàries o recomanables per conservar l'edifici en bon estat, amb inclusió de la seva periodicitat. Igualment, s'hi ha de fer constar que els usos incorrectes i la no-realització de les operacions de manteniment i de revisió podran implicar la pèrdua de garanties atorgades a l'edificació.
- f) Els documents que substitueixin, modifiquin o ampliïn el DET, com a resultat d'incidències produïdes.
- g) Les recomanacions genèriques per a emergències en cas d'incendi, fuga d'aigua, i fuga de gas, i també les específiques conforme als diferents equips, sistemes i instal·lacions de protecció contra incendis disponibles a l'edifici.

La documentació del DET ha d'estar continguda en suport de paper o pot ser substituïda per arxius informàtics emesos amb signatura electrònica reconeguda.

Setè

L'arxiu de documents del llibre de l'edifici dels edificis d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació és el conjunt de documents relatius al quadern de registre, tots els documents d'especificacions tècniques i tota aquella documentació justificativa del compliment del deure de conservació i rehabilitació.

A l'arxiu hi han de constar els documents següents:

- a) Les llicències preceptives.
- b) El certificat de final d'obra i els seus annexos pertinents segons el CTE, inclosos aquells certificats o declaracions obligatòries referides a les instal·lacions de l'edifici.
- c) L'acta de recepció definitiva de l'obra.
- d) L'escriptura pública de declaració d'obra nova, d'acord amb la LOE.
- e) Els documents acreditatius de la garantia atorgada pels promotors que cobreixi la reparació dels defectes de la construcció i els danys que en deriven directament sobre l'habitatge.
- f) Els documents de la garantia d'instal·lacions de les parts comunes de l'edifici.
- g) La certificació energètica de l'edifici de l'obra acabada.
- h) Les pòlisses d'assegurances que afectin la globalitat de l'edifici o les seves parts comunes.
- i) L'escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal i els estatus de la comunitat de propietaris, si escau.
- j) Les cèdules de declaració de règims jurídics especials o les qualificacions d'habitatges protegits amb protecció oficial, en el seu cas.
- k) Els documents on constin les càrregues reals existents en l'edifici, si escau.
- l) Els documents que complementin dades que hagin de figurar en el quadern de registres i que, per la seva complexitat, és millor que es detallin independentment.
- m) Els documents acreditatius dels ajuts i beneficis atorgats a l'edifici.
- n) Els documents que justifiquin la realització d'operacions de reparació, manteniment i rehabilitació, obres de millora o de qualsevol altre tipus, de caràcter obligatori o voluntari, on caldrà fer-hi constar el nom o raó social dels treballadors o de l'empresa que les ha realitzat, la identificació fiscal i el domicili, així com les llicències o autoritzacions municipals necessàries per dur a terme les intervencions, i el projecte o la documentació tècnica corresponent, els plànols de l'estat final de cada intervenció realitzada i altres documents que defineixin les operacions o obres realitzades.
- o) Els certificats final d'obra de les instal·lacions comunes de l'edifici de baixa tensió, gasos combustibles, productes petrolífers o instal·lacions tèrmiques realitzades.
- p) Les declaracions CE que reconeixen la conformitat dels ascensors instal·lats. Els documents que figurin a l'arxiu de documents han de ser originals o còpies reconegudes dels originals.

Vuitè

1. El llibre de l'edifici d'habitatges de nova construcció o d'habitatges resultants d'una gran rehabilitació l'ha de formalitzar i signar el/la promotor/a.

2. Els promotors han de lliurar el llibre de l'edifici a la persona adquirent en l'acte de transmissió de la propietat quan aquesta sigui unipersonal, i si es tracta de propietat en règim horitzontal, quan es constitueixi la comunitat de propietaris es lliurarà al/a la president/a, que signarà la seva recepció. La formalització del llibre de l'edifici ha d'estar completament actualitzada en el moment de fer-se aquest lliurament

Quan l'edifici queda com a propietat dels mateixos promotors, la formalització s'ha de fer abans de transcórrer tres mesos des de l'acabament de les obres de construcció i s'ha de consignar en el certificat final d'obra.

3. A partir del moment del lliurament, la persona adquirent o el/la president/a de la comunitat de propietaris o, quan així ho designi la comunitat, el/la secretari/ària o l'administrador/a, tindrà al seu càrrec el llibre de l'edifici i serà el/la responsable de portar-lo al dia, mitjançant les oportunes inscripcions i l'arxiu de la documentació que correspongui.

4. Totes les inscripcions en el quadern de registre i les incorporacions de documentació a l'arxiu de documents han d'estar signades per la persona propietària de l'edifici o, si escau, pel/per la president/a de la comunitat de propietaris o pel secretari/ària o per l'administrador/a.

5. Les inscripcions d'incidències i d'operacions de manteniment en el quadern de registre s'han de fer dins del termini d'un mes després d'haver-se produït o executat. Igualment, la inclusió en l'arxiu de documents de la documentació s'ha de fer dins del mateix termini.