



5 de setembre de 2023

El secretari del Govern

---

#### Comunicació

al Govern sobre la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret d'actualització del 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.

El Departament de Territori ha de dur a terme la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret d'actualització del 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, de conformitat amb el que estableix l'article 66 bis de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Per tot això, a proposta de la consellera de Territori, el Govern

Pren coneixement de la consulta pública prèvia a l'elaboració d'un projecte de decret d'actualització del 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, amb el contingut que s'annexa.

## Annex

**Consulta pública prèvia sobre el Projecte de decret d'actualització del 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.**

### **1. Els problemes que es pretenen solucionar.**

El títol III de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, regula els aspectes referits a la qualitat del parc d'habitatges tot fent menció de les normes i les autoritzacions orientades a aconseguir el compliment de les condicions de funcionalitat, seguretat, salubritat i sostenibilitat dels habitatges i promovent diverses accions orientades a la introducció de criteris de cohesió social, ambiental i d'eficiència ecològica en el procés d'edificació, conservació i rehabilitació del parc immobiliari.

En aquest títol es defineixen els conceptes de qualitat del parc immobiliari d'habitatges, entre els quals es troben el foment de la conservació i la rehabilitació dels habitatges, que s'estableix com una prioritat en les polítiques que impulsa la Generalitat, i el control periòdic de l'estat dels edificis, que s'estableix com una mesura imprescindible per impedir la degradació irreversible del parc. En aquest sentit, es regula un sistema de control, com és la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, per tal d'avaluar el compliment de les condicions d'habitabilitat dels immobles al llarg de la vida útil d'aquests per mitjà de l'acreditació pertinent.

La Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, ha establert mesures administratives relatives a modificacions legislatives en matèria d'habitatge, que afecten la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Així doncs, d'acord amb l'article 135 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril, es modifiquen l'apartat 5 de l'article 28, l'apartat 6 de l'article 30 i els apartats 1 i 2 de l'article 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i s'hi afegeix una disposició transitòria, la segona bis.

És per això que l'article 28, que regula el concepte de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges mitjançant la qual s'acredita l'adequació d'aquests edificis als nivells de qualitat exigibles en cada moment, estableix en l'apartat 5 modificat, que els informes d'inspecció tècnica s'han de lliurar a l'Administració per acreditar el compliment del deure d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria i per obtenir un distintiu en què s'ha de fer constar l'estat de conservació de l'edifici que resulta de l'informe. El procediment per sol·licitar el distintiu i la seva vigència s'han d'aprovar per reglament.

A més a més, les modificacions que la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, introdueix en la Llei del dret a l'habitatge, suposen que el sistema de reconeixement del compliment de l'obligació de conservació i manteniment dels edificis d'habitatges es simplifiqui amb l'eliminació del «certificat d'aptitud» de l'Administració i que sigui substituït per un distintiu identificador de la realització i lliurament de l'informe tècnic sobre l'estat de l'edifici (ITE), en compliment de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'altra banda, no es pot oblidar el marc normatiu del Codi civil Català i, en concret, del llibre cinquè, relatiu als drets reals, i, per tant, s'ha de fer menció de l'article 553-44, que regula la conservació i manteniment d'elements comuns, i, més específicament, del seu apartat 1, que diu que la comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat, de seguretat i d'eficiència energètica o hídrica segons la normativa vigent i ha de mantenir un funcionament correcte els serveis i les instal·lacions.

Així mateix, el moment conjuntural actual possibilita l'obtenció de fons europeus per ajudar a fer efectiu un repte tan important com és rehabilitar el parc immobiliari existent amb criteris d'eficiència i sostenibilitat, cosa que fa especialment transcendent que tots els agents que intervenen amb un paper rellevant per implantar-lo i gestionar-lo tinguin la formació adequada i uns estàndards de qualitat que ofereixin les màximes garanties jurídiques als propietaris i usuaris, de manera que es dotin de qualitat els informes de la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges i s'estableixin encara més garanties als titulars dels immobles.

## **2. Els objectius que es volen assolir.**

Els objectius generals de la intervenció són els següents:

- Aconseguir que el parc d'habitatges de Catalunya sigui inclusiu, segur, resiliència i sostenible, a efectes de donar compliment a l'Objectiu de desenvolupament sostenible 11.
- Garantir la seguretat jurídica en l'aplicació de la normativa d'habitatge.
- Facilitar la coordinació entre administracions públiques.

I els objectius específics de la intervenció són:

- Millorar la qualitat dels informes d'inspecció tècnica d'edificis.
- Garantir que els ciutadans coneixen quin és l'estat dels edificis dels quals són propietaris.
- Incrementar la sostenibilitat i seguretat dels edificis que es sotmeten a la inspecció tècnica dels edificis.

- Millorar el coneixement de les administracions públiques sobre les mancances del parc d'habitatge de Catalunya.
- Garantir la prestació d'un servei eficient i de qualitat dels propietaris i usuaris dels edificis per part dels professionals del sector.

### **3. Les possibles solucions alternatives normatives i no normatives.**

a) L'opció de "no fer res" o mantenir la situació actual.

L'opció de "no fer res" suposaria, malgrat el mandat que hi ha d'implantar el distintiu, mantenir l'obligació d'expedir certificats d'aptitud dels edificis que actualment no aporten un valor afegit a l'informe de la inspecció tècnica (ITE), mantenint la problemàtica que generen els certificats d'aptitud dels edificis per l'excessiva càrrega administrativa.

Així mateix, las inspeccions tècniques d'edificis i els informes que es generin no s'adequaran a la normativa europea o bàsica als efectes d'evitar problemes de seguretat jurídica.

b) Les opcions normatives i no normatives descartades.

Eliminar el distintiu previst en la modificació dels articles 28, 30 i 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ja que no aporta valor afegit, llevat del que suposa un control formal, però sense més aportacions qualitatives a l'informe tècnic.

Caldria tenir present, com una possible opció, que l'Administració de la Generalitat actués com a fedatari i registre públic dels informes ITE, sense atorgar cap mena de certificat o distintiu. Per fer això, caldria reformar novament la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i donada la complexitat de tramitar una modificació amb rang legal, per aquesta raó es descarta la seva adopció.

c) L'opció normativa que es considera l'alternativa preferida.

L'opció proposada és la que es valora com a millor alternativa i consisteix a regular el procediment per sol·licitar un distintiu, que lliura l'Administració una vegada acreditat el compliment del deure d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria i en el qual s'ha de fer constar l'estat de conservació de l'edifici que resulta de l'informe i la incorporació de les noves exigències normatives per complir amb els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i funcionalitat, d'acord amb el que estableix l'article 135 de la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, pel qual es modifiquen els articles 28, 30 i 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Garantir el dret de les persones a gaudir d'un habitatge digne, segur, adequat i accessible fa necessari que es reguli el sector, s'estableixin tots els requisits legals i reglamentaris per portar-se a terme l'obligatorietat del deure de conservació i rehabilitació dels edificis d'habitatges, es millori el grau de coneixement que els propietaris i usuaris tenen sobre l'estat del seu edifici, i alhora es reforci la competència de l'Administració per garantir el bon funcionament dels serveis i l'atenció que reben els usuaris i propietaris, atès que es pretén aconseguir més control de l'estat de conservació i eficiència del parc edificat d'habitatges.

A més en aquest projecte de decret es vol potenciar el fet de treballar de forma conjunta i més coordinada entre Generalitat i administracions locals, per dur a terme activitats de foment de la rehabilitació d'habitatges, aprofitant les polítiques del pla de recuperació, transformació i resiliència amb el finançament que preveuen els Fons Next Generation, i implementar programes d'inspecció tècnica, fent el seguiment dels informes tècnics obligatoris, amb més control del parc i, especialment, de les situacions de risc, modulant la necessitat d'inspeccions a càrrec dels serveis tècnics i del dictat de les ordres d'execució pertinents.

Per tant, cal dur a terme aquesta opció normativa preferida per crear la reglamentació del Distintiu que ha de substituir el Certificat d'Aptitud, i que s'obtindrà per acreditar el compliment del deure d'haver passat la inspecció tècnica obligatòria, en el qual constarà l'estat de conservació de l'edifici que resulti de l'informe, així com la vigència d'aquest distintiu. Així mateix, s'inclouran nous criteris i requisits en la inspecció tècnica d'habitatges, com la parametrització d'elements o sistemes amb presència de materials amb amiant (MCA), així com la indicació de zones amb risc de presència de gas radó, entre d'altres, ja que quan es van fixar els criteris no es disposava de la tecnologia adequada de detecció i de la qual es disposa actualment, per tal d'aconseguir que el parc d'habitatges de Catalunya sigui inclusiu, segur, resilient i sostenible.

Aquesta fórmula permetria:

- Definir el procediment per sol·licitar un distintiu que acrediti que un habitatge compleix les exigències de conservació i rehabilitació, de manera que està en condicions d'ús efectiu i adequat, i la seva vigència.
- Acreditar als propietaris i usuaris un coneixement més aprofundit de l'estat de conservació i manteniment del seu edifici, atès que obtenen una informació completa de la vida útil de l'edifici.
- Garantir mesures de protecció als propietaris i usuaris que sol·liciten la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges als professionals del sector, amb més capacitació i qualitat.

#### **4. Els impactes més rellevants de les diferents opcions considerades.**

a) L'impacte sobre l'Administració de la Generalitat.

No es preveu que aquesta proposta hagi de comportar un increment de personal o canvis organitzatius interns amb impacte pressupostari per a l'Administració.

b) L'impacte sobre les administracions locals, tenint en compte la seva dimensió i el règim especial de Barcelona.

Suposarà potenciar el fet de treballar de forma conjunta i més coordinada entre la Generalitat i les administracions locals, per dur a terme activitats de foment de la rehabilitació d'habitatges i implementar programes d'inspecció tècnica, fent el seguiment dels informes tècnics obligatoris, amb més control del parc i, especialment, de les situacions de risc, modulant la necessitat d'inspeccions a càrrec dels serveis tècnics i del dictat de les ordres d'execució pertinents.

c) L'impacte sobre les mesures d'intervenció administrativa i des de la perspectiva de la reducció de càrregues administratives per a la ciutadania i per a les empreses.

L'opció normativa preferida comportarà una simplificació i minoració de càrregues administratives per a la ciutadania i per a les empreses.

d) Els impactes econòmics, socials o ambientals rellevants que no s'hagin valorat als apartats anteriors.

L'opció normativa preferida permetrà regular l'activitat dels professionals tècnics del sector i tindrà un impacte positiu en el compliment i la millora del servei, ja que millorarà la qualitat dels informes d'inspecció tècnica d'edificis i garantirà la prestació d'un servei eficient i de qualitat dels propietaris i usuaris dels edificis per part dels professionals del sector.

Pel que fa a l'impacte social, comportarà que els propietaris i usuaris puguin reconèixer quins professionals tenen més capacitat i qualitat per redactar els informes de l'ITE i per complir amb tots els requisits legals i reglamentaris per exercir les seves funcions, per tal que coneguin quin és l'estat dels edificis dels quals són propietaris.

L'opció normativa preferida que s'ha esmentat comportarà l'alineació amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS11), per aconseguir que els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.

L'impacte de la iniciativa no suposa cap barrera que dificulti o impedeixi l'accés a l'activitat, sinó que únicament pretén que tothom que operi en el mercat treballi de conformitat amb la legislació vigent.

**5. La procedència d'efectuar la consulta pública prèvia o bé la valoració de la necessitat d'emprar, en el seu cas, altres eines i canals de participació complementaris a la publicació al Portal de la Transparència.**

Es considera procedent sotmetre la iniciativa a consulta pública, atès que imposa noves obligacions a les persones que es dediquen professionalment, de manera habitual i retribuïda, a prestar serveis d'inspecció i informació als titulars de béns immobles o a les comunitats d'habitatges situats a Catalunya, i estableix mesures de protecció per a les persones propietàries i usuàries d'habitatges.