

# NEXT GENERATION, EUROPA TRUCA A LA PORTA

Ara que els fons Next Generation ja són una realitat, cal que tots els agents implicats en la seva concessió, ja tinguin un paper consultiu, d'assessorament o de tramitació, sumin en una sola direcció i facin possible que les peticions arribin a bon port i, de pas, que els fons europeus es distribueixin i no es perdin.

Europa ha empoderat a aquests agents donant-los a cadascun un rol, convertint-los en una peça clau del gran engranatge que al final convertirà les peticions d'ajuda en projectes amb dotació econòmica. Així, s'ha considerat que els aparelladors i arquitectes tècnics tenen una rellevància important en el procés pel seu paper de tècnics de capçalera. També s'ha atorgat poder als administradors de finques com a mitjancers amb les comunitats de propietaris que, amb els Next Generation, són les grans beneficiades per les ajudes.

A Tarragona, els dos Col·legis ja han sumat sinergies i treballen plegats per aconseguir que els diners previstos d'entregar es cobrin. Això passa per una primera etapa informativa a la societat que dones pas a la segona, la que acaba concedint els diners. Avui reunim a la mateixa taula, en aquest cas a la seu del COAAT, a **Adolf Quetcuti**, president del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació (COAAT); i a **Fabià Huguet**, president del Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona (COAFT).



Els presidents del COAAT i el COAFT, moments abans d'iniciar l'entrevista.

## Què en pensen sobre l'arribada dels Fons Next Generation i de la seva implantació a l'estat espanyol?

Adolf Quetcuti: Tot allò que sigui rebre diners per a millorar la construcció, la seguretat als habitatges i les condicions d'habitabilitat dels edificis, sempre és benvingut. Hem d'estar contents de l'arribada d'aquests Fons europeus. Potser arriben massa tard, però això ja és un altre tema.

Fabià Huguet: Coincideixo amb l'Adolf. L'arribada de les ajudes és una notícia molt esperada pel sector vinculat a la construcció i a l'habitatge, és un mena d'alè d'aire fresc perquè obre moltes portes a rehabilitar el parc immobiliari. Ara ja veurem si el podem rehabilitar tot, però de moment el primer pas, que és aquell de tenir la complicitat de l'administració, ja està fet.

**Els administradors de finques són els prescriptors de les feines a les comunitats de propietaris que són part de les beneficiades amb els fons. Hi ha molta feina a fer per abastar les seves demandes relacionades amb les ajudes europees? Com creieu que els tècnics i administradors col·legiats poden ajudar a realitzar les peticions?**

F.H: Els dos col·lectius són fonamentals. El fet que, inicialment, es necessiti al tècnic perquè expliqui sota quines condicions cal fer els tràmits per a demanar les ajudes, és fonamental perquè nosaltres puguem actuar després. Un problema és que les comunitats de propietaris són lentes i, per tant, necessitem temps. Estem al mes de maig i no sé si tots els fins previstos per enguany els podrem utilitzar o no per aquest fet.

A.Q: Com deia el Fabià, aquella feina que hem de fer conjuntament els dos Col·legis és la de l'acompanyament, un a nivell tècnic i l'altre a nivell administratiu, per garantir l'èxit del treball. Ara, també em preocupa el temps, perquè se'ns pot tirar a sobre, perquè ja portem un any de retard i no ens podem permetre el luxe de perdre aquests diners.

**Un dels reptes importants dels Fons és aconseguir per fi que la ITE s'implanti a les comunitats. A més es potenciarà amb el Llibre de l'Edifici Existent. Eines que creiem clau, i que des de l'Administració no es va aconseguir implantar. Com veieu que es pugui aconseguir ara? Els fons seran suficients?**

A.Q: A aquests dos reptes hi afegiria la certificació energètica i, efectivament, els tres són imprescindibles per

podre aconseguir els fons. Per tant, no podem badar gens ni mica, perquè si no aconseguim les ajudes en aquests àmbits, no els aconseguirem en cap altre. Tant de bo haguéssim tingut passades el 80% de les ITE's perquè això voldria dir que ara estaríem en condicions de començar a treballar en el següent pas de les ajudes.

F.H: El problema, clar, és que no pots fer segons quines passes de rehabilitació que podrien tenir subvenció europea si abans no tens superats temes com la ITE. Al final els Next Generation seran la peça clau per instaurar la Inspecció Tècnica d'Edificis i el propi Llibre de l'Edifici a tots els immobles ens ajudarà molt.

**En l'àmbit de la ITE, les dades són de fracàs i no cal amagar-les. Per altra part, dels ajuts de l'any passat en rehabilitació només un 2% eren destinats a millorar l'eficiència energètica segons l'ICAEN. Tot plegat, diu molt del moment en què ens trobem i de la situació que hauríem de tenir actualment.**

A.Q: Està molt clar que si només es van concedir un 2% dels ajuts a l'eficiència energètica, els Fons faran que la tendència s'inverteixi perquè quasi el 100% de les aportacions previstes són per aquest mateix àmbit, ja siguin per a



les comunitats o per als particulars, que també els poden demanar.

F.H: El fet que el conveni signat per la Generalitat de Catalunya, entre arquitectes tècnics i administradors, ha fet que aquest paquet d'ajudes econòmiques vagi ben encaminat.

**Ara toca fer una gran tasca explicativa a la societat per fer-li saber l'existència dels Fons i la manera a la qual accedir-hi. En el vostre cas, els dos Col·legis ja heu començat a fer accions conjuntes per aconseguir aquesta difusió social, a través dels convenis de col·laboració signats recentment per aconseguir major interès a les comunitats. On cal incidir més ara per augmentar la difusió?**

F.H: Hem de partir, com a primer element, de la importància de donar una bona informació als col·legiats perquè és la base de l'èxit si volem fer arribar el projecte a la societat.

Independentment d'això, caldrà que les administracions i els agents implicats presentem aquesta campanya d'ajuts a tothom, que nosaltres fem reunions amb les comunitats per posar-les al dia i que cada agent es mogui pel seu radi d'acció. Sumant entre tots, amb un únic missatge, s'aconseguirà fer la feina.

A.Q: Hem de pensar que els futurs clients per als arquitectes tècnics, si no ens venen de les mans dels administradors de finques, malament. Els qui coneixen els edificis, els habitatges i a les comunitats són ells.

F.H: I nosaltres no podem fer res sense un tècnic que ens digui què hem de fer! Per això hem de treballar plegats. A més, hem de transmetre als propietaris

de les comunitats l'obligatorietat que té per tenir-ho tot en regla.

A.Q: O anem de la mà aquesta vegada, o ens condemnem tots. Aquesta és una porta oberta al futur que no podem deixar-la estar.

**L'aparellador és el tècnic de capçalera per excel·lència en l'àmbit de la construcció, com ara comenàveu els dos. Quina rellevància té aquesta figura des del prisma dels administradors de finques i quin rol ha de jugar, o pot jugar, en cas consultiu o de resolució de problemes als edificis?**

F.H: Nosaltres, com a administradors de finques, no sabem quin estat de conservació té un edifici en concret, ignorem si una esquerda concreta té un abast lleu o greu, no podem determinar anomalies que els arquitectes tècnics, com a tècnics de capçalera, saben a la perfecció quan realitzen una visita a un bloc d'habitatges o una casa unifamiliar. Sense una diagnosi d'un tècnic i el seu corresponent informe, estem perduts.

A.Q: Hem de ser tots conscients que només un tècnic de capçalera aconseguirà fer una previsió exacta de l'estat d'un immoble, de manera que no podem deixar a les mans dels administradors un pes important com aquest, quan hem de ser nosaltres els qui hem de col·laborar a resoldre.

F.H: Sovint a les comunitats es volen modificar projectes tècnics i obres que cal realitzar. Nosaltres no els podem assessorar en aquest sentit, han de ser els aparelladors els qui donin el vist i plau a aquests canvis o els aturin si no són viables. Cadascú ha de jugar el seu rol.

**Ja es comencen a rebre peticions d'informació a través de la Oficina Tècnica de Rehabilitació de Catalunya (OTR) o del portal local Obres amb Garantia, tant els arquitectes tècnics com els administradors de finques ja poden tramitar les ajudes dels Next Generation. Què opinen des del Col·legi d'Administradors de Finques sobre el portal Obres amb Garantia i quina opinió en té el COAAT sobre la OTR?**

A.Q: Al final, la creació de la OTR és el què ha fet possible el conveni amb la Generalitat de Catalunya i que, consegüentment, s'hagi pogut tirar endavant tot plegat. El govern català volia aglutinar en un sol òrgan a tots els agents intervinents en aquesta campanya.

F.H: Obres amb Garantia és un portal molt conegut i que ofereix uns avantatges molt importants des dels seus inicis. Un cop l'administració ha entès que en aquest cas havíem d'anar tots a una, era absurd deixar fora del projecte aquest portal.

**Tant els aparelladors com els administradors faran de manera subsidiària una tasca que és potestat de l'administració central que, per altra part, està completament saturada. És el moment de reivindicar que se'ls tingui molt més en compte?**

A.Q: Anem apurats des del primer moment. Que per a fer una obra dins d'uns terminis, calgui demanar les ITE's fetes o tenir el Llibre de l'Edifici, està dilatant encara més el temps i estem retardant l'inici de tot el procés un mes més. Ja tenim un ajornament de la concessió de les subvencions, perquè han fallat en concretar segons quins elements, i vull pensar que les OTR puguin treballar el dia a dia i sense traves ni retards.

F.H: Jo no veig que hi hagi cap facilitat en alleugerir el tràmit de petició de llicències per executar una obra. Jo vull celeritat en els processos, no espero trobar-me problemes que retardin els processos quan estem parlant de terminis que ja són molt curts en temps.

**Les administracions locals aconseguiran donar els permisos a temps per a que es puguin iniciar les obres dintre dels terminis?**

A.Q: La preocupació primordial és el temps, perquè si hem de gastar tots els diners que hi ha enguany previstos als Fons Next Generation i en funció de que ho



La col·laboració entre ambdós Col·legis s'ha iniciat fa poc, arran dels Fons Next Generation, i es prolongarà en un futur en tots aquells temes que comparteixen ambdós col·lectius professionals.



aconseguint, l'any que ens en donin de nou, m'omple de dubtes i em fa patir molt.

Si l'administració fos capaç de passar tota la gestió als Col·legis, amb la màxima confiança en la gestió, avançaríem molt més.

F.H: Ja que tenim creades les OTR, perquè no som capaços de superar els problemes de la tramitació i poseu l'eina principal de resolució dels Fons a les nostres mans, les dels Col·legis?

Penso que, per un cop a la vida, hem aconseguit un rol important a nivell social i per part d'una eina que fonamentalment té un caire polític. A nosaltres ens toca exercir amb professionalitat i ho farem així, però és necessari que d'alguna manera l'administració ens atorgui més poder.

A.Q: No vull pensar el penós que serà veure com una obra que podria tenir uns terminis precisos i acollir-se a aquestes subvencions, no aconsegueix els diners perquè no pot complir amb aquestes demandes prèvies. Qui se'n farà càrrec d'aquests casos?

**Quin serà al perfil de propietari o de comunicat de veïns que s'atendrà en aquests casos i que creieu cal incidir per aconseguir que s'apunten als Fons Next Generation?**

F.H: L'obligatorietat dels Fons Next Generation de reduir un 30% l'eficiència energètica, no podrà ser completa per part de totes les comunitats de propietaris. De fet, nosaltres estem convençuts que no hi arribarà ni el 50% de les comunitats actuals.

A.Q: A més tinguem en compte que el gruix de les ajudes són per als edificis d'habitatges. Aquest fet frena tot el procés, perquè els acords sempre són més fàcils d'aconseguir quan hi ha un sol propietari i no trenta o quaranta. Les

obres de rehabilitació i eficiència energètica són complicades d'aconseguir.

**Penseu que caldria treballar en la implantació i bon seguiment d'un Llibre de l'Edifici real, que permetés saber-ne l'estat i les deficiències a resoldre?**

A.Q: O ens adaptem a aquesta situació o malament. Tots tenim molt clar que cal passar la ITE i que si no la passes, et poden multar. Amb les ITE's caldria marcar unes pautes amb les comunitats, recordant que és un tema iniciat fa 10 anys i que s'ha fet ben poca feina. Per tant, la necessitat de passar-la és imperiosa per al conjunt de la societat i el seu benestar, com tenir el Llibre de l'Edifici que determini, en tot moment, quin és l'estat d'aquell bloc d'habitatges, quines solucions hi ha i què suposa no solucionar les deficiències.

F.H: Hi ha una part que és obligada, la de ser predictiu per evitar mals majors i, també, perquè sent predictiu sovint hi ha estalvi econòmic pel mig. Si un sap què cal fer unes obres, les acabarà fent abans que aquestes, per passivitat, portin a conseqüències pitjors en l'estructura d'un edifici, per exemple. No cal patir les mesures correctives si apliques les predictives. I amb el Llibre de l'Edifici tot és més fàcil per aconseguir ser predictius.

**Hi ha estadístiques que indiquen que el mercat immobiliari torna a nivells de creixement d'aquells anys previs a l'explosió de la bombolla i posterior crisi. S'equivoquen aquestes estadístiques o realment estem anant de nou cap aquesta situació repetida? Què cal fer per evitar repetir errors passats?**

A.Q: Aquesta resposta és complicada. Suposo que els promotors es po-

saran les mans al cap si diem que no cal fer tanta obra nova. És clar que cal fer-ne d'obra nova, perquè hi ha tipologies d'edificis que fan que la seva vida útil tingui certs anys i no sigui perpètua. Però ara mateix a Tarragona ciutat i també a nivell de la pròpia província hi ha molts edificis buits, que cal rehabilitar.

No hem aconseguit l'equilibri necessari que hagués estat observar la realitat del parc immobiliari per a diferenciar quina part mereix una rehabilitació i subsistència en el temps, i quina altra part cal que sigui renovada i això es tradueix en la construcció d'obra nova en detriment de la vella que cal enderrocar.

S'ha de fer obra nova però amb certa prudència. Tornar a caure en l'error ja comès fa uns anys, quan es va considerar que tot havia de ser nou i calia canviar d'habitatge cada 10, 15 o 20 anys, un cop pagada la hipoteca, és un error que no podem permetre'ns i que ja ha passat a la història.

F.H: El mercat immobiliari necessita una tranquil·litat i solidesa que aquí, a Espanya, durant molts anys no ha existit. Si no hi ha estabilitat es produeixen altibaixos, situacions en què és moda comprar nous habitatges i no parar de construir, que donen pas a estancaments derivats de crisis molt severes en què tot passa per la rehabilitació.

Hem de ser conscients de la situació de l'habitatge i, entre totes les parts implicades en aquest tema, assolir una mena de Pacte d'Estat amb una regulació que ho englobi tot: l'ocupació, l'habitatge de protecció oficial o les situacions de vulnerabilitat entre altres.

**ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET**

RESPONSABLE DEL DEPARTAMENT DE PREMSA DEL COAAT