

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 1 de setembre de 2023, la ciutadana, resident en una finca municipal, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per la reiterada problemàtica que es produeix amb el sistema d'aerotèrmia d'aquesta finca de nova construcció des que la va ocupar i que afecta el servei de les persones que hi viuen. Ella havia comunicat diverses vegades la incidència a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), però els enviaven tècnics que no en coneixien el funcionament, en lloc del servei tècnic oficial d'aquesta instal·lació. Això ha comportat que continuï fallant i que no es pugui determinar si hi ha un problema en com s'ha fet la instal·lació.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 6 de setembre de 2023, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 30 de maig de 2024, es va rebre l'informe sol·licitat a l'IMHAB.

CONSIDERACIONS

1. Resposta facilitada per l'IMHAB

En data 25 de setembre de 2023, l'empresa instal·ladora de l'obra va dur a terme una actuació sobre la instal·lació d'aerotèrmia, consistent en la recàrrega de circuit d'hidrotèrmia i la detecció de la fuga que provocava la baixada de pressió i l'aturada del sistema de producció d'ACC i climatització.

El 18 de desembre de 2023, operaris del Servei Tècnic del fabricant de la caldera d'aerotèrmia instal·lada van fer una segona intervenció en què van efectuar les operacions següents:

- El tècnic va explicar a la usuària de l'habitatge el funcionament de la instal·lació:
La màquina d'aerotèrmia, instal·lada segons projecte, prioritzava la producció d'ACC envers la producció de calefacció/ventilació, per tant les dues demandes alhora no es podien complir. És a a dir, quan la màquina detectava que havia fet suficient ACC, si hi havia demanda de climatització, aturava la producció d'ACC i feia climatització, fent arribar l'habitatge a la temperatura de consigna que s'havia posat al termòstat. Un cop arribat a la temperatura sol·licitada, la màquina d'aerotèrmia aturava la climatització i podia començar a produir de nou ACC en un període d'una hora, aproximadament. Aquesta informació la va donar a la veïna textualment el tècnic d'Hitachi.
- Feta l'explicació del funcionament de la instal·lació d'aerotèrmia, la inquilina va sol·licitar tenir el control sobre la producció d'ACC o climatització de l'habitatge. Una vegada reajustats els paràmetres de la màquina d'aerotèrmia, **que es trobava desconfigurada**, es va acordar amb la inquilina anul·lar el termòstat per tal que ella pogués regular des de la màquina la producció d'ACC o climatització de l'habitatge.
- **Es va corregir la ubicació de la sonda de temperatura**, ja que el tècnic de la marca de la caldera va considerar que estava mal ubicada i no escalfava el dipòsit d'aigua calenta en la seva totalitat. Es van fer proves buidant el dipòsit i escalfant-lo de nou, i es va notar que la producció d'ACC millorava considerablement.

2. Valoració de l'actuació municipal

Aquesta ciutadana va interposar una queixa al mes de setembre del 2023, en què exposava que feia uns dos mesos que residia en un habitatge en una finca pública de nova construcció, la caldera no funcionava correctament, i l'assistència no era

l'adequada per solucionar el problema. Finalment, i tal com la ciutadana havia avisat, hi havia determinats aspectes de la instal·lació que n'afectaven el funcionament i que teòricament es van arreglar al desembre del 2023.

Com la ciutadana va comunicar a aquesta Sindicatura, el conjunt de persones residents va presentar un escrit a l'IMHAB a l'abril del 2024, on es recollien tot un seguit d'incidències que afectaven tant l'interior dels habitatges com les zones comunes, que requerien intervencions. El sistema de climatització dels habitatges a través d'aerotèrmia és una de les qüestions que recull l'escrit del veïnat, ja que segons informaven, malgrat tenir-lo encès sempre, segons els van recomanar, no permetia aconseguir una temperatura confortable ni a l'hivern ni a l'estiu i el cost es triplicava. A parer del veïnat el sistema no era suficient per a la mida dels habitatges.

Aquesta Sindicatura entén que el sistema de producció d'ACC i climatització que s'ha instal·lat a la finca ha de ser el correcte per prestar el servei òptim previst. En una finca de nova construcció és necessari que el seguiment de les instal·lacions els primers mesos de la seva ocupació sigui l'adequat i adient per determinar l'origen dels problemes que puguin sorgir i adoptar-hi les solucions pertinents.

DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **l'actuació de l'IMHAB ha estat insuficient.**

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar a l'IMHAB** que faci el seguiment adequat de les incidències que les persones inquilines han exposat al llarg d'aquest primer any des de l'ocupació de l'edifici i especialment del funcionament de les calderes d'aerotèrmia, que han de garantir la producció d'aigua calenta, calefacció i refrigeració als habitatges.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.