



INFORME JUSTIFICATIU-PROPOSTA DE DESPESA PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT MULTITÈCNIC I MILLORA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE DIVERSES DEPENDÈNCIES I EDIFICIS ADSCRITS AL DEPARTAMENT DE CULTURA, DISTRIBUÏTS EN 5 LOTS I GESTIONATS PEL SERVEI D'OBRES (ANY 2026)

1.- Objecte i contingut del contracte

El Servei d'Obres de la Direcció de Serveis del Departament de Cultura gestiona un conjunt de 29 edificis arreu del territori de Catalunya que requereixen la contractació d'un servei de manteniment multitècnic anual i integral, eficaç i de bona qualitat, les 24 h del dia els 365 dies de l'any.

Els objectius fonamentals del servei de manteniment multitècnic de les instal·lacions dels edificis són:

- Assegurar el seu bon estat de conservació, seguretat i disponibilitat permanent
- Assolir i/o allargar la vida útil de les instal·lacions i els seus components
- Garantir la seva adequació i compliment a la normativa específica vigent
- Vetllar pel seu correcte funcionament
- Garantir els nivells de confort i seguretat a tots els treballadors i persones usuàries dels edificis
- Gestionar i millorar la seva eficiència energètica amb l'objectiu de augmentar l'eficiència i disminuir la factura energètica dels edificis

Els conceptes que inclou el present contracte són els següents:

- **Manteniment programat:** tasques sistemàtiques i planificades per tal d'assegurar la conservació, disponibilitat i funcionament correcte de les instal·lacions al llarg de la seva vida útil. Inclou:
 - **Manteniment normatiu:** actuacions obligatòries regulades per la normativa legal vigent.
 - **Manteniment preventiu:** operacions sistemàtiques amb l'objectiu que no es produeixin interrupcions d'ús ni alteracions en la seva funció, allargant la seva vida útil i mantenint el seu rendiment en nivells similars als del seu disseny.
 - **Manteniment predictiu:** és el que cerca avançar-se a les situacions crítiques per evitar-les.
 - **Manteniment conductiu:** tasques orientades a aconseguir un rendiment òptim de les instal·lacions dels edificis, similar a l'existent a l'inici del seu cicle de vida.
- **Manteniment no programat o correctiu:** reparació de les avaries sobrevingudes a les instal·lacions. Inclou:
 - **Bossa de materials.** Serveix principalment per pagar els materials necessaris per portar a terme el manteniment correctiu de les instal·lacions, en funció de les necessitats que apareguin en el desenvolupament del contracte. També es pot utilitzar l'import de la bossa per assumir el cost de petites actuacions de millora que sol·liciti el Departament, assistència tècnica (projectes tècnics, legalitzacions, sonometries...) o les taxes dels gasos fluorats i refrigerants. En la licitació no està



subjecte a baixes, sinó que es valorarà el descompte que l'empresa adjudicatària aplicarà sobre preu de la base de preus BEDEC de l'ITEC o el PVP.

- **Bossa d'eficiència energètica.** No està subjecte a baixa. Es destina a la gestió i millora energètica de les dependències del Departament de Cultura d'acord al que estableix el plec tècnic. La seva disposició es discrecional per part del Servei d'Obres en funció de les necessitats que apareguin en el desenvolupament del contracte.

2.- Antecedents del contracte

L'any **2012** va ser el darrer en que el contracte de manteniment dels llavors 36 edificis gestionats pel Servei d'Obres es va adjudicar a empreses especialitzades de manera sectoritzada. Aquell any es van adjudicar 2 concursos, 1 contracte negociat i 38 contractes menors. Igualment, el manteniment correctiu i la reposició de material comportava la realització d'uns 200 contractes menors

L'any **2013**, amb l'objectiu de reduir el volum de gestió administrativa del servei, optimitzar les despeses i seguir el model aplicat a altres Departaments de la Generalitat de Catalunya i a l'àmbit privat, es va realitzar per primer cop la contractació conjunta de tots els serveis de manteniment en un sol concurs. En aquest contracte va haver una greu tensió en el desenvolupament del mateix degut a que en el preu de licitació no es va contemplar la diferència en l'estructura de despeses, costos i beneficis entre el model anterior i el que es licitava (una sola empresa multitècnica).

L'any **2014**, a partir de l'1 de gener, amb la transferència d'edificis a l'Agència Catalana del Patrimoni Cultural (ACPC), es va reduir en 9 edificis i 33.990,07 m² de superfície que van passar a ser gestionats per l'ACPC. Per tant la gestió del manteniment es va fer sobre 27 edificis amb 85.481,47 m² de superfície construïda.

L'any **2015** es va fer una nova adjudicació en que es va eliminar la bossa d'hores existent fins aleshores i el seu import es va incorporar al cost del manteniment, de manera que representava un increment dels fons dedicats al contracte, ja que el nombre d'edificis havia passat de 36 a 27. Tanmateix, els requeriments que es van afegir al plec i el canvi de seu de la Biblioteca Pública de Girona, que requeriria d'un manteniment molt més elevat que la seu anterior, compensaven, a priori, aquesta variació. En aquesta ocasió, els descomptes ofertats per l'empresa adjudicatària del contracte (37,39 % de baixa de licitació i 55% de descompte en la bossa de materials) van fer que aquest fos econòmicament insostenible, motiu pel qual no es va prorrogar, de mutu acord entre les parts.

L'any **2016**, es va fer una nova licitació, on per primer cop, cada lot es va adjudicar a una empresa diferent. Es van mantenir els imports dels concursos dels anys anteriors (2013 i 2015), ja que no hi havia canvis en el nombre d'edificis, i es va crear una nova bossa d'eficiència energètica, que no era objecte de baixa a la licitació. En aquesta no es va produir cap baixa desproporcionada ni en el servei de manteniment ni en la bossa de materials. El desenvolupament del contracte va ser més sostenible que en l'any 2015.

Tot i que l'any 2017 es va prorrogar el contracte del 2016 on es va millorar certs aspectes del contingut dels plecs segons l'experiència, es posava de manifest l'existència de tensions econòmiques en la seva gestió.



L'any **2018**, davant d'aquesta situació, es va fer evident la necessitat d'una revisió a fons de l'inventari de les instal·lacions, del Pla Executiu de Manteniment (PEM), que s'havia d'adequar a les noves normatives i, també, la fixació de paràmetres de referència econòmica fiables per valorar correctament els treballs a realitzar.

Aquestes tasques, requeririen d'un coneixement específic i aprofundit del camp del manteniment, tant a nivell tècnic com econòmic, del qual no disposava el Servei d'Obres. Per aquest motiu es va encarregar a una empresa externa de reconeguda solvència, la revisió de l'inventari de les instal·lacions, del PEM i del seu cost econòmic en funció de l'estat de conservació actual de les instal·lacions.

L'any **2020**, per a la licitació es va realitzar una actualització del plec tècnic anterior, millorant les especificacions econòmiques, funcionals, normatives, organitzatives i administratives, a partir de l'experiència dels dos anys de contracte des del 2016.

L'any **2022**, per a la licitació es contracta el Servei Multitècnic i millora de l'eficiència energètica dels edificis del Departament de Cultura, dividit en 4 Lots. A partir de tota l'experiència acumulada dels contractes anteriors s'aconsegueix un servei que cobreix totes les necessitats relacionades amb el manteniment preventiu, conductiu, predictiu i correctiu a més de poder absorbir les millores relacionades amb la eficiència energètica i les actuacions derivades de l'Ordre VH/49/2021, d'1 de març, per la qual s'aproven els criteris d'ocupació dels immobles d'ús administratiu de la Generalitat de Catalunya. Aquest servei es va prorrogar segons els plecs fins el 2025 (1 any + 3 pròrrogues).

Els anys 2024 i 2025 s'aprova un modificat per l'ampliació de nous edificis al Lot 1 de Barcelona (Foneria, Nau Turbines, Palau Requesens i els Serveis Territorials de Catalunya Central) i pels costos associats al compliment del Reial Decret 487/2022, de 22 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i el control de la legionel·losi (aplicable als 4 lots)

3.- Justificació de l'import econòmic del contracte

Per a la present licitació, s'ha realitzat novament una actualització del plec tècnic anterior, millorant-ne les especificacions i ajustant l'import econòmic de cada lot, per tal d'adequar-ho als nous requeriments que s'han definit com l'experiència acumulada d'aquests darrers 4 anys, les revisions d'instal·lacions, assistència dels propis fabricants dels equips i sistemes, o increment d'obligacions en matèria d'eficiència energètica, entre d'altres.

En aquesta licitació, es preveu la distribució en cinc lots segons criteris de localització geogràfica i nivell de protecció patrimonial. Aquest segon motiu rau en la singularitat i complexitat de les actuacions de manteniment sobre aquests equipaments.

S'estableixen quatre lots en funció de la distribució territorial, que inclouen els edificis amb protecció patrimonial i aquells vinculats funcionalment. Addicionalment, es crea un cinquè lot integrat per edificis sense cap tipus de protecció patrimonial.

Igualment, s'ha actualitzat els imports de l'estudi econòmic del Pla Executiu de Manteniment (PEM) en funció dels canvis dels convenis salarials de les diferents demarcacions i afegint els costos dels nous requeriments introduïts en el plec.



Així doncs, el pressupost màxim de licitació queda establert en les quantitats indicades en el quadre següent, distribuït per lots, l'IVA del qual està exclòs.

LOTS	Servei de Manteniment multitècnic IVA exclòs	Bossa Material IVA exclòs	Bossa Eficiència Energètica IVA exclòs	Total IVA exclòs
LOT 1 Barcelona	394.401,20 €	74.903,62 €	48.282,30 €	517.587,12 €
LOT 2 Girona	357.911,62 €	38.039,57 €	28.134,00 €	424.085,19 €
LOT 3 Lleida	279.693,53 €	44.729,17 €	30.762,00 €	355.184,70 €
LOT 4 Tarragona	363.004,62 €	48.732,70 €	33.318,00 €	445.055,32 €
LOT 5 No Patrimonial	420.194,17 €	78.259,69 €	39.503,70 €	537.957,56 €
Totals	1.815.205,14 €	284.664,75 €	180.000,00 €	2.279.869,89 €

Aquesta despesa anirà a càrrec de la posició pressupostària CU0200D/210000100/1210/0000: *conservació, reparació i manteniment de terrenys, béns naturals, edificis i altres*, del pressupost de l'any 2026.

Per tot l'exposat, proposo iniciar la tramitació de l'expedient per contractar anticipadament, mitjançant concurs, el servei de manteniment multitècnic normatiu, conductiu, predictiu, preventiu i correctiu integral de les instal·lacions de les diferents dependències del Departament de Cultura gestionades pel Servei d'Obres arreu de Catalunya, incloent la gestió i millora energètica de les mateixes, amb un **import total de 2.279.869,89 € IVA exclòs** (2.758.642,57 € iva inclòs).

A Barcelona,

Cap del Servei d'Obres