

INFORME DE NECESSITAT I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE

SERVEI DE MANTENIMENT PREVENTIU I CORRECTIU DE LES INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ DELS EQUIPAMENTS ADSCRITS A BADALONA CULTURA, S.L. (BC2026_CON12)

1. Objecte del contracte

El present contracte té per objecte la prestació del servei de manteniment preventiu, correctiu i d'assistència tècnica de les instal·lacions de climatització i ventilació dels equipaments adscrits a Badalona Cultura SL.

Aquest servei comprèn el conjunt d'actuacions necessàries per garantir el correcte funcionament, la conservació, la seguretat i l'adequat rendiment energètic de les instal·lacions tèrmiques dels equipaments culturals gestionats per l'entitat, així com el compliment de la normativa vigent en matèria d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

El contracte inclou, entre d'altres, les actuacions següents:

- les operacions de manteniment preventiu programat destinades a assegurar el correcte estat de funcionament dels equips i instal·lacions
- les actuacions de manteniment correctiu necessàries per reparar avaries, incidències o disfuncions detectades durant la vigència del contracte
- les actuacions d'assistència tècnica davant situacions d'urgència o emergència, d'acord amb les condicions i temps de resposta establerts al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars
- les operacions de revisió, verificació i control tècnic de les instal·lacions
- les obligacions documentals inherents al manteniment d'instal·lacions tèrmiques, incloent-hi l'elaboració i actualització dels registres de manteniment, informes tècnics, certificats, llibre de manteniment, comunicacions reglamentàries i el suport tècnic necessari davant inspeccions o requeriments dels organismes competents

El manteniment correctiu inclourà l'abast de les actuacions, mà d'obra, subministrament i substitució de peces, materials, recanvis, filtres, gasos refrigerants i altres elements consumibles, d'acord amb les condicions econòmiques i tècniques definides al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars i al quadre de preus aplicable.

El contracte incorpora, així mateix, una bossa econòmica màxima anual destinada exclusivament al subministrament de materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars necessaris per a les actuacions de manteniment correctiu o substitutiu de les instal·lacions incloses en l'àmbit del contracte, d'acord amb les condicions, limitacions, règim d'autorització i justificació establerts al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars.

Les actuacions d'urgència i emergència formen part de les obligacions inherents al servei objecte del contracte i es prestaran d'acord amb els terminis i condicions establerts al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars, sens perjudici de la possible utilització de la bossa econòmica per al subministrament dels materials o recanvis que resultin necessaris.

L'objectiu del contracte és garantir el funcionament continu, segur i eficient de les instal·lacions de climatització i ventilació, assegurar el confort tèrmic dels usuaris dels equipaments i preservar les condicions adequades de conservació dels espais i equips vinculats a l'activitat cultural.

El contracte incorpora una bossa econòmica màxima anual destinada al subministrament de materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements necessaris per a les actuacions de manteniment correctiu o substitutiu, d'acord amb les condicions, limitacions i règim d'autorització establerts al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars

Classificació CPV

D'acord amb el Reglament (CE) núm. 213/2008 de la Comissió, el contracte es classifica amb el codi **CPV 50730000-1 – Serveis de reparació i manteniment de grups refrigeradors**, així com, si escau, amb els codis complementaris corresponents als serveis de manteniment d'instal·lacions de climatització i ventilació que integren l'objecte del contracte.

2. Antecedents i justificació de la necessitat

Badalona Cultura, S.L. és l'empresa municipal encarregada de la gestió, programació i dinamització de diversos equipaments culturals de la ciutat de Badalona, entre els quals hi ha espais escènics, oficines i altres dependències vinculades al desenvolupament de l'activitat cultural municipal.

Els equipaments inclosos en l'àmbit del contracte disposen d'instal·lacions de climatització i ventilació que resulten essencials per garantir unes condicions adequades de confort ambiental, qualitat de l'aire interior, seguretat i salubritat, tant per al públic assistent com per al personal propi, artistes, companyies, personal tècnic i altres persones usuàries dels espais.

Aquestes instal·lacions tenen una incidència directa en la continuïtat de l'activitat cultural, ja que una avaria o un funcionament inadequat pot afectar la celebració d'espectacles, assajos, activitats formatives, actes institucionals o altres usos propis dels equipaments. Així mateix, les condicions ambientals són rellevants per al correcte funcionament dels equips tècnics, audiovisuals, escènics i de suport que es troben instal·lats en aquests espais.

A més, les instal·lacions tèrmiques dels edificis han de ser objecte d'un manteniment periòdic i adequat, de conformitat amb la normativa tècnica aplicable, inclòs el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, així com la resta de disposicions que resultin exigibles en matèria de seguretat industrial, eficiència energètica, qualitat de l'aire interior i prevenció de riscos.

Així mateix, l'experiència acumulada en la gestió dels equipaments evidencia la necessitat de disposar d'un mecanisme àgil que permeti atendre incidències correctives que requereixin la substitució de components, filtres, gasos refrigerants o altres materials indispensables per garantir la continuïtat del servei, motiu pel qual es preveu una bossa econòmica específica associada al contracte amb caràcter de pressupost màxim, destinada exclusivament a aquests conceptes i sotmesa al règim d'autorització, justificació, facturació diferenciada i control previst al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars.

Atesa la naturalesa dels equipaments escènics i culturals gestionats per Badalona Cultura, S.L., resulta necessari exigir terminis reduïts d'intervenció davant incidències que puguin afectar activitats programades, la seguretat de les persones o la conservació dels béns, motiu pel qual el PPT estableix terminis màxims de resposta diferenciats per a situacions d'urgència i emergència.

Per aquests motius, resulta necessari disposar d'un servei especialitzat que permeti garantir el manteniment preventiu, el control tècnic, l'assistència davant incidències i la reparació d'avaries de les instal·lacions de climatització i ventilació dels equipaments

inclosos en el contracte, amb la finalitat d'evitar interrupcions del servei, preservar la seguretat de les persones usuàries i assegurar el normal desenvolupament de l'activitat cultural gestionada per Badalona Cultura, S.L.

3. Àmbit d'actuació del contracte

El servei objecte del contracte es prestarà als equipaments següents ubicats tots a la ciutat de Badalona:

- **Teatre Blas Infante**, carrer Andrés Segovia
- **Teatre Margarida Xirgu**, carrer Francesc Layret, 41
- **Teatre Zorrilla**, carrer Canonge Baranera 17
- **Oficines de Badalona Cultura**, carrer Sant Miquel 54

Aquests equipaments disposen de diferents sistemes de climatització i ventilació, que inclouen unitats de tractament d'aire, equips de refrigeració, sistemes de ventilació i elements de control tèrmic.

L'inventari podrà ser actualitzat durant la vigència del contracte en els supòsits i amb les condicions previstes al **Plec de Prescripcions Tècniques Particulars**.

L'inventari podrà ser actualitzat durant la vigència del contracte en els supòsits i amb les condicions previstes al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars. Aquesta actualització no podrà comportar una ampliació substancial de l'objecte contractual ni un increment efectiu de les prestacions assumides pel contractista sense la tramitació que correspongui d'acord amb el Plec de Clàusules Administratives Particulars i la legislació de contractes del sector públic.

4. Justificació de la insuficiència de mitjans propis

Badalona Cultura, S.L. no disposa de personal propi amb la qualificació tècnica, habilitació professional i especialització necessàries per executar directament les operacions de manteniment preventiu, normatiu i correctiu de les instal·lacions de climatització i ventilació incloses en el contracte.

L'estructura ordinària de personal de Badalona Cultura, S.L. està orientada principalment a la gestió cultural, administrativa, tècnica i operativa dels equipaments que té adscrits, però no inclou personal especialitzat suficient ni específicament habilitat per assumir de manera directa el manteniment reglamentari d'instal·lacions tèrmiques, sistemes de refrigeració, climatització, ventilació, regulació i control energètic.

Les prestacions objecte del servei requereixen coneixements tècnics específics en instal·lacions tèrmiques, sistemes de refrigeració, calefacció, ventilació, regulació i control energètic, així com el coneixement i aplicació de la normativa tècnica sectorial corresponent, especialment la relativa a instal·lacions tèrmiques en edificis, seguretat industrial, eficiència energètica, qualitat de l'aire interior i prevenció de riscos laborals.

Així mateix, l'execució del servei requereix disposar d'equips de mesura, eines especialitzades, mitjans auxiliars, capacitat d'intervenció davant incidències, capacitat de resposta davant situacions d'urgència o emergència i personal amb experiència suficient per diagnosticar avaries i executar les actuacions correctives que siguin necessàries.

La naturalesa especialitzada de les tasques, la necessitat de garantir una resposta tècnica adequada davant incidències, l'obligació de documentar les operacions realitzades i l'exigència de compliment de la normativa aplicable fan que no resulti possible ni eficient assumir el servei amb els mitjans humans i materials ordinaris de Badalona Cultura, S.L.

Per aquests motius, es considera necessària la contractació externa d'una empresa mantenidora habilitada, que disposi del personal tècnic, els mitjans materials, la capacitat organitzativa, les habilitacions professionals i l'experiència necessaris per garantir la correcta execució del servei durant tota la vigència del contracte.

5. Justificació de la no divisió en lots

D'acord amb l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, i amb l'article 3 del Decret llei 3/2025, de 4 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria de contractació pública, s'ha analitzat la possibilitat de dividir el contracte en lots, com a mesura de foment de la participació de les petites i mitjanes empreses, les empreses emergents i les empreses d'economia social.

No obstant això, en aquest contracte es considera justificada la no divisió en lots per raons tècniques i funcionals vinculades a la correcta execució del servei, atesa la unitat funcional de les prestacions i la necessitat de garantir una responsabilitat tècnica única sobre el conjunt de les instal·lacions de climatització i ventilació incloses en el contracte.

En particular, s'han valorat dues possibles formes de divisió: la divisió per equipaments i la divisió per tipologia de prestacions.

La divisió per equipaments, assignant lots diferenciats al Teatre Blas Infante, al Teatre Margarida Xirgu, al Teatre Zorrilla i a les oficines de Badalona Cultura, S.L., no es considera adequada, perquè el servei exigeix criteris homogenis de manteniment, una planificació coordinada de les revisions preventives, un inventari consolidat de les instal·lacions, un sistema únic de registre i traçabilitat de les actuacions i una gestió unitària de les incidències, urgències i emergències que puguin afectar l'activitat cultural programada.

La divisió per tipologia de prestacions, separant el manteniment preventiu, el manteniment correctiu, l'atenció urgent o d'emergència i el subministrament de materials i recanvis, tampoc es considera adequada, atès que aquestes prestacions es troben tècnicament interrelacionades. Les revisions preventives permeten detectar deficiències, anticipar avaries, establir recomanacions de substitució i determinar les actuacions correctives necessàries. La separació entre empreses diferents podria generar disfuncions en el diagnòstic de les incidències, dificultats per determinar la responsabilitat sobre l'origen de les avaries, duplicitats en les visites tècniques i conflictes sobre la imputació dels materials, peces, recanvis o consumibles emprats en les actuacions correctives.

Així mateix, el contracte incorpora una bossa econòmica màxima destinada exclusivament al subministrament de materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars necessaris per a les actuacions de manteniment correctiu o substitutiu. La correcta utilització d'aquesta bossa requereix un control unitari, autorització prèvia, justificació tècnica, facturació diferenciada i traçabilitat de les actuacions, de manera que la seva fragmentació entre diversos contractistes podria dificultar el seguiment tècnic i econòmic del contracte.

També s'ha de tenir en compte que el servei exigeix l'elaboració i actualització de registres de manteniment, informes tècnics, certificats, llibre de manteniment,

comunicacions reglamentàries i suport tècnic davant inspeccions o requeriments dels organismes competents. La divisió en lots podria comportar la coexistència de diversos sistemes de registre, criteris tècnics diferenciats i informes parcials, amb el risc de pèrdua de coherència documental i de dificultat per acreditar el compliment integral de les obligacions normatives aplicables a les instal·lacions tèrmiques dels equipaments.

La no divisió en lots permet, per tant, garantir una planificació integral del manteniment preventiu, una resposta coordinada davant incidències, urgències i emergències, una traçabilitat documental única, una responsabilitat tècnica clarament identificable i un control més eficaç de la bossa econòmica de materials i recanvis. Aquestes circumstàncies són especialment rellevants en equipaments culturals oberts al públic, en què les incidències en climatització i ventilació poden afectar la continuïtat de l'activitat programada, les condicions de seguretat, la qualitat de l'aire interior, el confort dels usuaris i la conservació dels equips tècnics i escènics.

Per tot l'exposat, es considera que la divisió en lots comportaria dificultats tècniques i organitzatives rellevants per a la correcta execució del contracte, especialment pel que fa a la coordinació de les actuacions, la determinació de responsabilitats, la gestió d'incidències, el control documental, la garantia de les reparacions i la utilització de la bossa econòmica. En conseqüència, es justifica la licitació del contracte com una única unitat funcional.

6. Durada del contracte

La durada inicial del contracte serà de **dos anys**, a comptar des de l'endemà de la seva formalització.

El contracte podrà ser objecte de **dues pròrrogues anuals**, sense que la durada total del contracte, incloses les pròrrogues, superi els **quatre anys**.

Les pròrrogues seran obligatòries per a l'empresa contractista sempre que es compleixin els requisits i el termini de preavís establerts a l'article 29 de la LCSP i al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

7. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació té caràcter de pressupost màxim de despesa per a la durada inicial del contracte, atès que el contracte s'articula mitjançant preus unitaris i el nombre total de prestacions, hores d'intervenció, materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars que podran resultar necessaris no es pot determinar amb exactitud en el moment de preparar la licitació, ja que dependrà de les necessitats efectives que es produeixin durant l'execució del contracte.

El pressupost base de licitació es desglossa, a efectes estimatius i de determinació del límit màxim de despesa, de la manera següent:

Concepte	Import exclòs	IVA
Servei ordinari de manteniment preventiu, correctiu i assistència tècnica corresponent a la durada inicial de dos anys	57.800,00 €	
Bossa econòmica màxima per a materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars	40.000,00 €	

Concepte	Import IVA exclòs
Pressupost base de licitació, IVA exclòs	97.800,00 €
IVA 21%	20.538,00 €
Pressupost base de licitació, IVA inclòs	118.338,00 €

El preu del contracte es determinarà en funció dels preus unitaris adjudicats i de les prestacions efectivament executades, autoritzades, validades i conformades durant la vigència del contracte, d'acord amb les condicions establertes al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars i al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

La part corresponent al servei ordinari de manteniment preventiu, correctiu i assistència tècnica s'ha calculat a partir d'una estimació d'hores necessàries per a la correcta execució del servei durant la durada inicial del contracte, sens perjudici que la facturació efectiva es realitzi d'acord amb les hores o unitats realment executades i validades, en aplicació dels preus unitaris adjudicats.

La bossa econòmica de materials i recanvis es destinarà exclusivament al subministrament de materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars necessaris per a les actuacions de manteniment correctiu o substitutiu de les instal·lacions incloses en l'àmbit del contracte, amb els límits, autoritzacions, justificació documental i règim de facturació que estableixin el Plec de Prescripcions Tècniques Particulars i el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

Badalona Cultura, S.L. únicament abonarà les prestacions efectivament executades i degudament conformades, sense que l'empresa contractista pugui reclamar cap compensació, indemnització o import addicional pel fet que no s'exhaureixi el pressupost màxim previst, ni en la part corresponent al servei ordinari ni en la part corresponent a la bossa econòmica.

8. Càlcul del servei i estimació d'hores

El preu del contracte es formula en termes de preus unitaris, referits als diferents components de la prestació o a les unitats d'execució que efectivament es realitzin durant la vigència del contracte.

A efectes exclusivament de càlcul del pressupost base de licitació, s'ha pres com a referència una estimació de 340 hores anuals de servei ordinari de manteniment preventiu, correctiu i assistència tècnica. Aquesta estimació té caràcter merament orientatiu i no constitueix, en cap cas, un volum mínim ni màxim d'hores a executar, ni genera cap dret de cobrament a favor de l'empresa contractista per hores no realitzades.

L'import corresponent al servei ordinari de manteniment s'ha calculat aplicant a aquesta estimació un preu unitari de referència de 85,00 euros/hora, IVA exclòs, resultant un import estimat de 28.900,00 euros anuals i de 57.800,00 euros per a la durada inicial de dos anys.

Així mateix, es preveu una bossa econòmica màxima anual de 20.000,00 euros, IVA exclòs, destinada exclusivament a materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars, d'acord amb el règim d'autorització, justificació i facturació previst al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars i al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

L'import total de 97.800,00 euros, IVA exclòs, corresponent a la durada inicial del contracte, té el caràcter de pressupost màxim de despesa. Atès que el contracte s'articula mitjançant preus unitaris, tant l'estimació d'hores del servei ordinari com la bossa econòmica de materials i recanvis tenen caràcter estimatiu i no obliguen Badalona Cultura, S.L. a exhaurir el pressupost previst.

Badalona Cultura, S.L. únicament abonarà les prestacions efectivament executades, autoritzades, validades i conformades, d'acord amb els preus unitaris adjudicats, sense que l'empresa contractista pugui reclamar cap compensació, indemnització o import addicional pel fet que no s'assoleixi l'estimació d'hores o no s'exhaureixi la bossa econòmica prevista.

9. Justificació del cost salarial

El càlcul econòmic del contracte s'ha efectuat prenent com a referència els costos habituals del sector del manteniment tècnic d'instal·lacions tèrmiques i de climatització, considerant tant els costos directes de personal com la resta de despeses necessàries per garantir la correcta prestació del servei.

A efectes de càlcul, s'ha considerat el cost laboral estimat d'un tècnic especialista en manteniment d'instal·lacions tèrmiques. Segons les dades orientatives del sector, el salari brut anual d'aquest perfil professional se situa aproximadament en 25.000 € anuals.

A aquest import s'hi afegeixen les cotitzacions empresarials a la Seguretat Social i altres costos socials associats, estimats aproximadament en un 30 % del salari brut anual.

El cost laboral estimat és el següent:

Concepte	Import
Salari brut anual	25.000 €
Cotitzacions empresarials i costos socials	7.500 €
Cost laboral anual estimat	32.500 €

Considerant una jornada anual aproximada de 1.750 hores efectives de treball, el cost laboral directe resultant és d'aproximadament 18,57 €/hora.

Aquest import correspon exclusivament al cost laboral directe del personal tècnic adscrit al servei i no inclou la totalitat dels costos necessaris per a la prestació efectiva del contracte.

El preu hora de mercat estimat en 85 €/hora incorpora, a més del cost laboral directe, els costos indirectes i estructurals associats a l'execució del servei, entre els quals s'inclouen l'estructura tècnica i administrativa de l'empresa adjudicatària, la coordinació, planificació i gestió del servei, la disponibilitat i assistència tècnica davant incidències i emergències, els desplaçaments del personal tècnic, els vehicles, eines i equips tècnics de manteniment i diagnòstic, els equips de protecció individual i mesures de seguretat laboral, la gestió documental i elaboració d'informes reglamentaris, les assegurances, la formació tècnica, el compliment normatiu, així com les despeses generals d'empresa i el benefici industrial.

El preu hora considerat s'ajusta als valors habituals de mercat aplicables als serveis especialitzats de manteniment d'instal·lacions tèrmiques, especialment quan inclouen serveis preventius, correctius, assistència urgent i suport tècnic especialitzat.

En conseqüència, el pressupost base del contracte es considera adequat i proporcional a les característiques tècniques i operatives del servei objecte de licitació.

10. Justificació del valor de mercat

Per determinar el pressupost base de licitació s'ha tingut en compte el cost habitual dels serveis especialitzats de manteniment d'instal·lacions de climatització i ventilació en edificis oberts al públic, considerant el nivell d'especialització tècnica requerit, la necessitat de disposar de personal qualificat, eines i equips de mesura, capacitat d'intervenció davant incidències, desplaçaments als diferents equipaments i obligacions de documentació tècnica.

A aquests efectes, s'ha considerat que el preu de mercat d'un servei tècnic especialitzat d'aquestes característiques se situa habitualment en una forquilla aproximada d'entre 80,00 €/hora i 100,00 €/hora, incloent els costos de personal, els mitjans materials, la disponibilitat organitzativa, les despeses generals i el benefici empresarial.

Per al càlcul del contracte s'ha considerat un cost mitjà de **85 €/hora**, que es troba dins dels valors habituals del mercat i es considera adequat i proporcionat a la naturalesa del servei, al nombre d'equipaments inclosos, a la tipologia d'instal·lacions afectades i a les obligacions tècniques i documentals exigibles al contractista

11. Càlcul econòmic del contracte

El càlcul econòmic del contracte s'ha efectuat a partir del sistema de determinació del preu per preus unitaris, prenent com a referència, als únics efectes de calcular el pressupost base de licitació, una estimació de les necessitats anuals del servei ordinari de manteniment preventiu, correctiu i assistència tècnica.

A aquests efectes, s'ha considerat una estimació orientativa de 340 hores anuals i un preu unitari de referència de 85,00 euros/hora, IVA exclòs, la qual cosa determina un import estimat de 28.900,00 euros anuals i de 57.800,00 euros per a la durada inicial de dos anys.

Aquesta estimació d'hores té caràcter exclusivament pressupostari i no constitueix cap compromís de consum mínim ni màxim, ni genera cap dret de cobrament a favor de l'empresa contractista per hores no efectivament executades, autoritzades, validades i conformades.

Adicionalment, el contracte incorpora una bossa econòmica màxima de 20.000,00 euros anuals, IVA exclòs, destinada exclusivament al subministrament de materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars necessaris per a les actuacions de manteniment correctiu o substitutiu. Per a la durada inicial de dos anys, aquesta bossa ascendeix a 40.000,00 euros, IVA exclòs.

La bossa econòmica també té caràcter estimatiu i de pressupost màxim, i la seva utilització resta condicionada a les necessitats efectives del servei, a l'autorització prèvia o validació que correspongui, a la justificació documental dels materials subministrats i a la conformitat del responsable del contracte.

En conseqüència, el pressupost base de licitació, per a la durada inicial de dos anys, ascendeix a 97.800,00 euros, IVA exclòs, sense que Badalona Cultura, S.L. resti obligada a exhaurir aquest import.

12. Desglossament econòmic del pressupost

El pressupost base de licitació, corresponent a la durada inicial de dos anys, es desglossa de la manera següent:

Concepte	Import
Costos directes	46.240 €
Despeses generals (17%)	7.860,80 €
Benefici empresarial (8%)	3.699,20 €
Subtotal servei	57.800 €

Concepte	Import
Materials, recanvis i consumibles	40.000 €

Concepte	Import
Total contracte inicial	97.800 €

Total: 97.800 €

Els costos directes inclouen el cost estimat de la mà d'obra necessària per a la prestació del servei, els mitjans tècnics ordinaris, els desplaçaments vinculats a l'execució del contracte, les tasques de revisió, control, gestió tècnica i emissió d'informes, així com la resta de costos directament vinculats a l'execució ordinària de les prestacions descrites al PPT.

Les despeses generals incorporen els costos d'estructura empresarial, coordinació, assegurances, administració, suport organitzatiu i altres costos indirectes necessaris per a la correcta prestació del servei. El benefici empresarial s'ha fixat en un percentatge raonable i proporcionat a la naturalesa del contracte.

13. Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte, calculat de conformitat amb l'article 101 de la LCSP, ascendeix a 195.600,00 euros, IVA exclòs.

Aquest valor estimat inclou el pressupost màxim corresponent a la durada inicial del contracte, de dos anys, i l'import màxim corresponent a les possibles pròrrogues anuals previstes, fins a una durada total màxima de quatre anys.

Concepte	Import IVA exclòs
Contracte inicial — 2 anys	97.800,00 €
Possibles pròrrogues — 2 anys	97.800,00 €
Modificacions previstes	19.560,00 €
Valor estimat del contracte	215.160,00 €

El contracte s'articula mitjançant preus unitaris i el pressupost base de licitació té caràcter de pressupost màxim de despesa, sense que Badalona Cultura, S.L. resti obligada a exhaurir-lo. Tant l'estimació d'hores del servei ordinari com la bossa

econòmica destinada a materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars tenen caràcter estimatiu i no generen cap dret de cobrament a favor de l'empresa contractista per unitats no executades, no autoritzades, no validades o no conformades.

No es preveuen modificacions contractuals específiques a l'empara de l'article 204 de la LCSP, sens perjudici del règim legal de modificacions no previstes que, si escau, pugui resultar aplicable de conformitat amb l'article 205 de la LCSP i amb els límits establerts per la legislació de contractes del sector públic.

14. SOLVÈNCIA I HABILITACIÓ PROFESSIONAL

a) Solvència econòmica i financera

Les empreses licitadores hauran d'acreditar la seva solvència econòmica i financera mitjançant el volum anual de negocis, referit al millor exercici dins dels tres darrers disponibles en funció de la data de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa i de presentació de les ofertes.

El volum anual de negocis mínim exigít haurà de ser igual o superior a 48.900,00 euros, import equivalent al valor anual mitjà del contracte, IVA exclòs.

Aquest requisit es considera proporcional a l'objecte i import del contracte, atès que permet acreditar una capacitat econòmica suficient per assumir un servei recurrent de manteniment preventiu, correctiu i assistència tècnica, sense imposar una exigència excessiva que pugui restringir injustificadament la concurrència.

b) Solvència tècnica o professional

La solvència tècnica o professional s'acreditarà mitjançant una relació dels principals serveis o treballs de naturalesa igual o similar a l'objecte del contracte executats durant els darrers tres anys, en la qual s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat, dels serveis prestats.

A aquests efectes, es consideraran serveis de naturalesa igual o similar els serveis de manteniment preventiu, correctiu, normatiu o tècnic d'instal·lacions de climatització, ventilació, refrigeració, instal·lacions tèrmiques en edificis o serveis equivalents vinculats al manteniment d'equips o sistemes de climatització i ventilació.

L'import anual acumulat dels serveis de naturalesa igual o similar executats durant l'any de major execució dins del període indicat haurà de ser igual o superior a 34.230,00 euros, IVA exclòs, import equivalent al 70% del valor anual mitjà del contracte.

Els serveis o treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent quan el destinatari sigui una entitat del sector públic. Quan el destinatari sigui un subjecte privat, s'acreditaran mitjançant certificat expedít per aquest o, a manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració responsable de l'empresa licitadora, acompanyada, si escau, de la documentació que permeti acreditar la realitat de la prestació.

c) Empreses de nova creació

Quan l'empresa licitadora sigui una empresa de nova creació, entenent com a tal aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica o professional es podrà acreditar per mitjans diferents de la relació de serveis executats, d'acord amb l'article 90.4 de la LCSP.

En aquest cas, la solvència tècnica es podrà acreditar mitjançant la indicació del personal tècnic adscrit a l'execució del contracte, les titulacions o habilitacions professionals corresponents, la descripció dels mitjans materials, eines, equips de mesura i mitjans auxiliars disponibles, així com qualsevol altra documentació que permeti acreditar la capacitat tècnica efectiva per executar correctament el servei.

d) Adscripció de mitjans

Sens perjudici de la solvència tècnica o professional exigida, el Plec de Clàusules Administratives Particulars podrà exigir el compromís d'adscripció a l'execució del contracte dels mitjans personals i materials mínims necessaris per garantir la correcta prestació del servei, incloent-hi personal tècnic qualificat, eines, equips de mesura, mitjans auxiliars i capacitat d'intervenció davant incidències ordinàries, urgents o d'emergència.

Aquest compromís tindrà caràcter d'obligació essencial quan així s'estableixi al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

15. Habilitació professional

Atesa la naturalesa de les prestacions objecte del contracte, les empreses licitadores hauran de disposar de l'habilitació professional necessària per executar les actuacions de manteniment preventiu, correctiu, revisió, assistència tècnica i, si escau, intervenció sobre les instal·lacions tèrmiques, de climatització, refrigeració i ventilació incloses en l'àmbit del contracte.

En particular, l'empresa contractista haurà de tenir la condició d'empresa instal·ladora i mantenidora habilitada d'instal·lacions tèrmiques en edificis, degudament inscrita en el registre administratiu corresponent, de conformitat amb el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis —RITE— i la resta de normativa sectorial que resulti aplicable.

Així mateix, haurà de disposar del personal tècnic habilitat i qualificat necessari per a l'execució de les actuacions objecte del contracte, incloses aquelles que, per raó de la seva naturalesa, requereixin habilitació, certificació o qualificació professional específica.

El compliment d'aquest requisit s'haurà de declarar responsablement en el moment de presentació de l'oferta i haurà de ser acreditat documentalment per l'empresa proposada com adjudicatària abans de l'adjudicació, mitjançant la documentació acreditativa de la inscripció o habilitació corresponent i, si escau, de les habilitacions o certificacions del personal tècnic adscrit al servei.

Aquesta habilitació professional constitueix un requisit d'aptitud per contractar vinculat directament a l'objecte del contracte i al compliment de la normativa sectorial aplicable, sense que tingui la consideració de criteri d'adjudicació.

16. Criteris de valoració de les ofertes

L'adjudicació del contracte es realitzarà atenent la millor relació qualitat-preu, d'acord amb els criteris d'adjudicació vinculats a l'objecte del contracte que es detallen a continuació.

Els criteris d'adjudicació es distribueixen en:

- **Criteris sotmesos a judici de valor: fins a 40 punts.**
- **Criteris avaluables mitjançant fórmules o de forma automàtica: fins a 60 punts.**

La valoració dels criteris sotmesos a judici de valor es realitzarà amb caràcter previ a l'obertura de la documentació relativa als criteris avaluable mitjançant fórmules o de forma automàtica, d'acord amb el que estableix la legislació de contractes del sector públic.

Les empreses licitadores hauran de presentar una memòria tècnica relativa a l'organització i metodologia del servei. Aquesta memòria no podrà incloure cap informació relativa als criteris avaluable automàticament, en particular el preu hora ofert, el percentatge de descompte sobre materials o les millores concretes dels temps de resposta. La inclusió d'aquesta informació podrà comportar l'exclusió de l'oferta quan vulneri el secret de les proposicions o permeti conèixer anticipadament elements del sobre corresponent als criteris automàtics.

La memòria tècnica tindrà una extensió màxima de **15 pàgines DIN A4**, amb lletra Arial 11 o equivalent i interlineat simple o 1,15. No computaran a aquests efectes la portada, l'índex i la contraportada. La manca d'índex comportarà una penalització de **0,25 punts** sobre la puntuació total obtinguda en els criteris subjectes a judici de valor.

A. Criteris sotmesos a judici de valor: fins a 40 punts

A.1. Pla específic de manteniment de les instal·lacions incloses en el contracte: fins a 16 punts

Es valorarà la qualitat, concreció i adequació del pla proposat a les instal·lacions incloses en el contracte, tenint en compte les característiques dels equipaments, la diversitat d'equips, l'antiguitat previsible de les instal·lacions i les exigències derivades del manteniment preventiu, correctiu i normatiu.

Es valoraran especialment els aspectes següents:

- Adequació del pla a la diversitat d'equips, fabricants, antiguitats i estat previsible de les instal·lacions.
- Metodologia de manteniment preventiu i predictiu, incloent verificacions, detecció de deficiències i priorització d'actuacions.
- Protocol de gestió d'averies recurrents, equips obsolets, manca de recanvis i alternatives tècnicament compatibles.
- Coherència del pla amb les obligacions del RITE, el registre de manteniment i les periodicitats exigibles.

A.2. Organització operativa del servei: fins a 10 punts

Es valorarà la qualitat i concreció de l'organització proposada per a l'execució del servei, incloent la planificació dels treballs, la coordinació amb Badalona Cultura, S.L. i la capacitat de resposta davant incidències.

Es valoraran especialment els aspectes següents:

- Descripció de l'organització dels recursos humans adscrits al servei, rols, responsabilitats i canals de comunicació amb Badalona Cultura, S.L.
- Sistema de cobertura davant absències, simultaneïtat d'incidències o necessitats urgents en diferents equipaments.
- Metodologia de planificació de les visites, coordinació amb la programació cultural i minimització d'afectacions a l'activitat dels equipaments.
- Sistema d'escalat i priorització de les incidències segons la seva afectació sobre la seguretat, el confort, la qualitat de l'aire interior o la continuïtat de l'activitat cultural.

A.3. Sistema de seguiment, control i documentació tècnica: fins a 8 punts

Es valorarà la qualitat i utilitat del sistema proposat per al seguiment tècnic del contracte, el registre de les actuacions i la documentació de les intervencions efectuades.

Es valoraran especialment els aspectes següents:

- Qualitat i concreció del sistema de registre de les actuacions, amb traçabilitat per equip, incidència, temps, materials i personal actuant.
- Model d'informes periòdics, informes d'incidència i informes de recomanació tècnica, amb utilitat per al responsable del contracte.
- Sistema de control de la bossa de materials, justificació documental, validació prèvia i seguiment del consum.
- Mesures per garantir la coherència documental amb el llibre de manteniment, les obligacions reglamentàries i els eventuais requeriments o inspeccions dels organismes competents.

A.4. Propostes d'eficiència energètica i conservació de les instal·lacions: fins a 6 punts

Es valorarà la qualitat, viabilitat i proporcionalitat de les propostes formulades per millorar l'eficiència energètica, optimitzar l'ús de les instal·lacions i afavorir-ne la conservació, sempre que no alterin l'objecte contractual ni comportin inversions no previstes.

Es valoraran especialment els aspectes següents:

- Identificació d'oportunitats de millora de l'eficiència energètica sense alterar l'objecte contractual.
- Mesures de regulació, ús racional, optimització horària i ajust de consignes compatibles amb l'activitat cultural.
- Recomanacions per allargar la vida útil de les instal·lacions i prioritzar substitucions futures.
- Coherència, viabilitat i proporcionalitat de les mesures proposades.

Sistema comú de valoració dels criteris sotmesos a judici de valor

Cada criteri sotmès a judici de valor es puntuarà aplicant el percentatge que correspongui sobre la puntuació màxima assignada al criteri, d'acord amb l'escala següent:

Qualificació	Descripció	Percentatge aplicable sobre la puntuació màxima del criteri
Exhaustiva i coherent	La proposta identifica i desenvolupa de manera molt completa, clara i coherent les mesures, aspectes o concrecions corresponents al criteri. S'adequa plenament a les característiques del servei i aporta solucions especialment rellevants, viables i útils per a la correcta execució del contracte. No s'observen mancances significatives.	100%
Correcta	La proposta identifica i desenvolupa de manera	80%

coherent	completa i clara els aspectes principals del criteri. Les solucions proposades són adequades, viables i coherents amb l'objecte del contracte, tot i que no presenten un grau d'exhaustivitat o valor afegit especialment destacable.	
Suficient	La proposta identifica els aspectes essencials del criteri i aporta una resposta suficient, encara que amb un grau de concreció limitat o amb desenvolupament parcial d'alguns elements. Les solucions són, en general, coherents i realitzables.	60%
Elemental	La proposta dona resposta bàsica al criteri, però amb un desenvolupament genèric, poc detallat o insuficientment adaptat a les característiques concretes del servei. Inclou alguns elements útils, però presenta mancances apreciables.	40%
Poc rellevant	La proposta es limita a referències molt genèriques o poc adaptades al servei. No desenvolupa adequadament els elements principals del criteri o aporta solucions de baixa utilitat pràctica.	20%
No aporta o és no rellevant	La proposta no aporta informació rellevant sobre el criteri, o bé el contingut aportat no es correspon amb l'objecte del criteri o no permet efectuar-ne una valoració tècnica.	0%

L'informe tècnic de valoració haurà de motivar la puntuació atorgada en cadascun dels criteris sotmesos a judici de valor, identificant els elements concrets de cada oferta que justifiquen el percentatge aplicat, així com les fortaleeses, mancances o limitacions apreciades. No serà suficient una valoració merament descriptiva o basada en expressions genèriques, sinó que caldrà exterioritzar les raons per les quals la proposta mereix una puntuació superior, inferior o equivalent respecte del màxim previst per a cada criteri.

B. Criteris avaluable mitjançant fórmules o de forma automàtica: fins a 60 punts

B.1. Oferta econòmica sobre el preu hora del servei ordinari: fins a 35 punts

Es valorarà el preu hora ofert per a les actuacions de manteniment preventiu, correctiu, assistència tècnica, revisió, control tècnic, gestió documental i emissió d'informes incloses en el servei ordinari.

S'atorgarà la puntuació màxima a l'oferta que presenti el preu hora més baix admès i la resta d'ofertes es puntuaran d'acord amb la fórmula següent:

$$P_i = 30 \times (O_{\min} / O_i)$$

On:

- **P_i** és la puntuació de l'oferta que es valora.
- **O_{min}** és el preu hora més baix admès.
- **O_i** és el preu hora ofert per l'empresa que es valora.

Quedaran excloses les ofertes que superin el preu hora màxim establert al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

B.2. Percentatge de descompte sobre materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars: fins a 15 punts

Es valorarà el percentatge de descompte ofert sobre els preus de tarifa oficial del fabricant o distribuïdor aplicables als materials, peces, recanvis, filtres, gasos refrigerants, consumibles i altres elements auxiliars que es puguin imputar a la bossa econòmica del contracte.

Quan no existeixi tarifa oficial de fabricant o distribuïdor, el descompte s'aplicarà sobre el pressupost o factura acreditativa del proveïdor, amb la justificació documental que estableixin el PPTP i el PCAP.

S'atorgarà la puntuació màxima a l'oferta que presenti el percentatge de descompte més elevat admès i la resta d'ofertes es puntuaran d'acord amb la fórmula següent:

$$P_i = 15 \times (D_i / D_{\max})$$

On:

- **P_i** és la puntuació de l'oferta que es valora.
- **D_i** és el percentatge de descompte ofert per l'empresa que es valora.
- **D_{max}** és el percentatge de descompte més elevat admès.

B.3. Millora del temps màxim de resposta en incidències urgents o d'emergència: fins a 10 punts

Es valorarà la reducció del temps màxim de resposta establert al PPTP per a les incidències urgents:

- Reducció de 4 hores: 10 punts.
- Reducció de 3 hores: 6 punts.
- Reducció de 2 hores: 2 punts.
- Sense reducció: 0 punts.

La reducció dels temps de resposta tindrà caràcter obligatori per a l'empresa adjudicatària durant tota l'execució del contracte i el seu incompliment podrà donar lloc a la imposició de les penalitats previstes al PCAP.

17. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

De conformitat amb l'article 202 de la LCSP, s'estableixen les següents condicions especials d'execució, vinculades a l'objecte del contracte i relacionades amb la naturalesa de les prestacions de manteniment preventiu, correctiu i d'assistència tècnica de les instal·lacions de climatització i ventilació dels equipaments adscrits a Badalona Cultura, S.L.

17.1. Condició especial d'execució de caràcter mediambiental: gestió dels residus derivats del manteniment

L'empresa adjudicatària haurà de garantir la correcta gestió ambiental dels residus generats durant l'execució del contracte, incloent-hi filtres, components substituïts, envasos, gasos refrigerants, olis, materials absorbents, restes de materials i qualsevol altre residu tècnic derivat de les actuacions de manteniment preventiu, correctiu, urgència o emergència.

Aquesta gestió s'haurà d'efectuar d'acord amb la normativa ambiental, de seguretat industrial i de gestió de residus que resulti aplicable, i, quan sigui exigible, mitjançant lliurament a gestor autoritzat.

L'empresa adjudicatària haurà de conservar i posar a disposició de Badalona Cultura, S.L., quan li sigui requerida, la documentació acreditativa de la correcta gestió dels residus, incloent-hi justificants de lliurament, certificats de tractament, fulls de seguiment, registres o qualsevol altra documentació que acrediti la traçabilitat dels residus generats.

17.2. Condició especial d'execució de caràcter mediambiental: eficiència energètica i ús racional de les instal·lacions

L'empresa adjudicatària haurà d'executar el servei aplicant criteris d'ús racional de l'energia i de conservació eficient de les instal·lacions, sense alterar l'objecte contractual ni assumir actuacions d'inversió no previstes en el contracte.

A aquests efectes, en els informes de seguiment o en els informes tècnics que corresponguin, haurà d'identificar, quan sigui procedent, les incidències, disfuncions, mals ajustos, consignes inadequades, funcionaments ineficients o possibles mesures d'optimització que puguin contribuir a reduir consums, allargar la vida útil dels equips o millorar el rendiment energètic de les instal·lacions.

Aquestes recomanacions tindran caràcter informatiu i tècnic, i no autoritzaran per si mateixes l'execució de prestacions no incloses en el contracte ni la realització d'inversions o substitucions integrals d'equips, que, si escau, s'hauran de tramitar mitjançant el procediment que correspongui.

17.3. Condició especial d'execució de caràcter social i preventiu: seguretat i coordinació en equipaments oberts al públic

L'empresa adjudicatària haurà d'organitzar i executar les actuacions de manteniment respectant les condicions de seguretat dels equipaments culturals, del públic assistent, del personal de Badalona Cultura, S.L., del personal tècnic i artístic i del seu propi personal treballador.

En particular, haurà de complir les obligacions en matèria de prevenció de riscos laborals, coordinació d'activitats empresarials i seguretat en les intervencions, especialment quan les actuacions es desenvolupin en espais oberts al públic, zones escèniques, sales tècniques, cobertes, sales de màquines o altres espais amb riscos específics.

Badalona Cultura, S.L. podrà requerir a l'empresa adjudicatària la documentació acreditativa del compliment de les obligacions preventives i de coordinació que resultin exigibles en funció de les actuacions a realitzar.

17.4. Caràcter obligatori i efectes de l'incompliment

Les condicions especials d'execució previstes en aquest apartat tindran caràcter obligatori durant tota la vigència del contracte i seran igualment exigibles, si escau, a les empreses subcontractistes que intervinguin en l'execució de les prestacions afectades.

El seu incompliment podrà donar lloc a la imposició de les penalitats previstes al Plec de Clàusules Administratives Particulars i, quan així s'hi estableixi, podrà tenir la consideració d'obligació contractual essencial als efectes previstos a la LCSP.

18. ÀMBIT D'ACTUACIÓ DEL CONTRACTE

Els equipaments inclosos en l'àmbit del contracte disposen d'instal·lacions de climatització i ventilació formades, entre d'altres, per unitats de tractament d'aire (UTA).

19. Procediment d'adjudicació

La contractació es tramitarà mitjançant procediment obert ordinari, de conformitat amb els articles 156 a 158 de la LCSP, amb diversos criteris d'adjudicació i d'acord amb la millor relació qualitat-preu, en els termes previstos a l'article 145 de la LCSP.

L'elecció del procediment obert ordinari permet garantir els principis de publicitat, transparència, concurrència, igualtat de tracte, no discriminació i selecció de l'oferta amb millor relació qualitat-preu, tot assegurant una tramitació adequada i proporcionada a l'objecte, import i característiques del contracte.

El contracte té caràcter no harmonitzat, atès que el seu valor estimat no supera el llindar establert per als contractes de serveis subjectes a regulació harmonitzada.

La utilització del procediment obert ordinari es considera adequada atès que la valoració de les ofertes incorpora criteris sotmesos a judici de valor amb una ponderació significativa, que exigeixen una avaluació tècnica prèvia i separada de la valoració dels criteris avaluable mitjançant fórmules o de forma automàtica, amb ple respecte al secret de les proposicions i a l'ordre procedimental establert per la LCSP.

El contracte es regirà pel que estableixin aquesta memòria justificativa, el Plec de Clàusules Administratives Particulars, el Plec de Prescripcions Tècniques Particulars i la resta de documentació contractual que integri l'expedient.

20. Conclusió

D'acord amb els antecedents exposats, es considera necessari procedir a la contractació del servei de manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions de climatització i ventilació dels equipaments adscrits a Badalona Cultura, amb l'objectiu de garantir-ne el correcte funcionament, assegurar el confort tèrmic i la qualitat ambiental dels espais, preservar la seguretat de les persones usuàries i treballadores, evitar interrupcions en l'activitat cultural i donar compliment a la normativa tècnica aplicable

En conseqüència, es considera acreditada la necessitat i idoneïtat de la contractació proposada, així com la seva adequació als principis d'eficiència, eficàcia i bona administració que han de regir l'actuació del sector públic.

Així mateix, la contractació contribueix a garantir la correcta conservació de les instal·lacions, la seva eficiència energètica i el compliment de les obligacions normatives aplicables a les instal·lacions tèrmiques dels edificis.