

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA CONTRACTACIÓ DE L'ESPAI EXPOSITIU PER LA PARTICIPACIÓ DE LA CULTURA CATALANA A LA BIENNAL D'ART DE VENÈCIA 2026, EN EL MARC DELS «EVENTI COLLATERALI»

Expedient G0833 N-1176/25 Societat Quintavalle SRL| Espai expositiu Biennal Venècia 2026

INSTITUT RAMON LLULL

1. Aquest informe es redacta de conformitat amb el que disposen els articles 168 a 170 de la **Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic** (en endavant, LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, que determina les especialitats de tramitació del procediment negociat sense publicitat. L'article 28 de l'esmentada llei també estableix que la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat s'han de determinar amb precisió, deixant-ne constància en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació.
2. El **Consorci Institut Ramon Llull** (en endavant, l'IRL) és una entitat de dret públic de caràcter associatiu creada l'any 2002, dotada de personalitat jurídica pròpia i sense ànim de lucre, integrada, amb caràcter voluntari, per l'Administració de la Generalitat de Catalunya, a la qual resta adscrit, l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, l'Ajuntament de Barcelona i l'Ajuntament de Palma, d'acord amb els estatuts aprovats per l'Acord de Govern 119/2017, d'1 d'agost (DOGC núm. 7426, de 3.8.2017) i modificats per l'Acord de Govern 86/2023, d'11 d'abril (DOGC núm. 8894 - 13.4.2023), que té com a finalitat la projecció i difusió exterior de la llengua i la cultura catalanes en totes les seves expressions. Per al compliment dels seus objectius, l'Institut Ramon Llull dona suport a les polítiques de relacions exteriors en l'àmbit cultural de les institucions consorciades.
3. La **Biennal de Venècia** ha estat des de la seva inauguració, al 1895, un esdeveniment artístic de transcendència internacional. A partir de la Segona Guerra Mundial i, especialment, a partir de l'edició de 1999, ha estat a l'avantguarda de les noves tendències artístiques i de l'organització d'esdeveniments internacionals en les diferents disciplines de l'art contemporani (cinema, música, arts escèniques, arquitectura i arts visuals). La Biennal d'Art de Venècia se celebra cada dos anys i presenta una acurada selecció de propostes d'art contemporani en tres seccions oficials: l'Exposició Internacional d'Art (ubicada al pavelló italià dels Giardini i a l'Arsenale), els pavellons nacionals (distribuïts entre els Giardini i diversos espais de la ciutat) i els "Eventi Collaterali", esdeveniments organitzats per institucions sense ànim de lucre, reconeguts oficialment per la Biennal i ubicats en diferents indrets de Venècia. L'Institut ha organitzat la

1



Doc. original signat per:
Javier Ruiz Sánchez
18/11/2025,
Maria Lladó Ribot 18/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/12/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



054TD3H9IIHKQY9800PHR0HLAPGD78SN

Data creació còpia:
22/12/2025 17:16:55

Pàgina 1 de 11

4. El recinte del carrer Castello núm. 40, és un magatzem de maó vist i coberta de fusta construït el segle XIX, conegut com a “**Docks Cantieri Cucchini**” (en endavant, **la nau Cucchini**). Ha acollit la participació de la cultura catalana en les edicions de la Biennal dels anys 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024 i 2025. La propietària d'aquest magatzem ha estat la societat Cantieri Motonautico Pietro Cucchini, S.A.S., fins l'any 2021, que va passar a ser propietat de la societat Quintavalle, S.R.L., i és amb qui s'ha contractat el servei anualment.
5. Les característiques tècniques de la nau Cucchini (348 m² de superfície, recinte diàfan i lluminós), la seva ubicació (Via Garibaldi, principal eix de connexió entre els Giardini i l'Arsenale, els dos centres oficials de la Biennal a on es troben els pavellons estatals) i la continuïtat de la participació de la cultura catalana en aquest mateix espai, atès que per part del públic especialitzat se l'identifica com el “pavelló de Catalunya”, doten aquest recinte d'una excepcionalitat objectiva i han fet que, any rere any, sigui aquest magatzem l'espai utilitzat per a la participació de Catalunya als “Eventi Collaterali” de la Biennal de Venècia.
6. Aquestes característiques impliquen que **només hi hagi un operador econòmic** que pugui executar el servei, ja que no existeix alternativa o substitut raonable que proporcioni un recinte amb les característiques tècniques i la ubicació prop dels pavellons estatals de la Biennal que ofereix l'espai indicat. L'absència de competència no és el resultat d'una restricció artificial dels paràmetres de la contractació, sinó de les circumstàncies objectives que concorren en aquest supòsit tan excepcional. Per aquests motius, no existeix la possibilitat de promoure concurrència, ja que aquesta no generaria més competència o millors resultats de contractació. Per demostrar aquesta excepcionalitat, de conformitat amb el criteri de l'informe 11/2004, de la Junta Consultiva de Contractació Pública de l'Estat, a l'**Annex** s'adjunta una anàlisi del mercat immobiliari a la ciutat de Venècia, en concret del sector Castello, situat a l'est de la ciutat, que acredita que no hi ha altres espais en arrendament que puguin acomplir la funció de representar la cultura catalana en el context dels “Eventi Collaterali” de la Biennal d'Art de Venècia, amb una localització, adequació de l'espai i relació qualitat-preu equiparables.
7. Pels motius exposats, l'Institut Ramon Llull té la **necessitat de contractar** la posada a disposició de la nau Cucchini amb serveis complementaris per acollir l'espai expositiu per la participació de

la cultura catalana a la Biennal d'Art de Venècia 2026. Aquesta contractació inclou diversos serveis relacionats:

- La posada a disposició de l'espai expositiu entre el 13 d'abril i el 30 de novembre de 2026, amb una reserva prèvia l'any 2025.
- Servei de corrent elèctric.
- El servei d'Internet amb connectivitat "wi-fi".
- Les despeses de registre del contracte.

8. La contractació té el **codi CPV** núm. 70310000-7 (serveis de lloguer o venda d'edificis). Mantenint els paràmetres que es van interpretar a l'informe de l'Assessoria jurídica de 16.01.2025 (ref. JU94_G647_139_24) per una posada a disposició per a l'Institut del mateix espai a Venècia, l'expedient es configura com un contracte de naturalesa administrativa, que es tramita de forma especial. El contracte té la natura de contracte de subministraments, d'acord amb l'article 16 de la LCSP. Al contracte de subministrament de l'espai en l'expedient actual també s'inclouen els subministraments de corrent elèctric i internet, més les despeses de registre del contracte. De conformitat amb l'article 25.2 de la LCSP, en ser un contracte administratiu especial es regirà per les seves normes específiques, i en segon lloc, per la LCSP i les seves disposicions de desenvolupament.
9. Atesa l'especificitat de la necessitat que l'IRL ha de cobrir amb aquesta contractació, l'Institut no disposa de mitjans materials ni personals suficients per cobrir-la i recorre a aquesta contractació mitjançant el **procediment negociat sense publicitat**, regulat a l'article 168 de la LCSP, atenent criteris d'exclusivitat tècnica.
10. La celebració d'aquest contacte amb la **societat Quintavalle, S.R.L.**, empresa propietària de la nau Cucchini, amb número de registre 03495060273 (Itàlia), es considera necessària per al compliment i realització dels fins institucionals de l'Institut Ramon Llull, ja que afavoreix la internacionalització de l'art i la creació cultural catalanes. L'objecte del contracte i el seu contingut son necessaris per a la consecució d'aquesta finalitat.
11. L'objecte del contracte no s'ha alterat per evitar l'aplicació de les regles generals de contractació: en aquest cas l'absència de competència no és el resultat d'una restricció artificial dels paràmetres de la contractació, sinó que ve donada per raons d'exclusivitat d'aquest servei. No s'ha realitzat una divisió fraudulenta de l'objecte amb l'objectiu d'evitar els principis de llibertat d'accés a les licitacions, publicitat i transparència dels procediments, no-discriminació i igualtat de tracte entre els licitadors i de lliure competència.
12. El **valor estimat del contracte** és de 92.130,00 euros, IVA no inclòs. El **pressupost base del contracte** és de 112.398,60 euros, IVA inclòs (tipus impositiu del 22%, vigent com a general a



Doc.original signat per:
Javier Ruiz Sánchez
18/11/2025,
Maria Lladó Ribot 18/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/12/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



054TD3H9IIHKQY9800PHR0HLAPGD78SN

Data creació còpia:
22/12/2025 17:16:55

Itàlia). Aquests s'han estimat segons les taules següents:

	2025	2026	Total
Base imposable	46.065,00 €	46.065,00 €	92.130,00 €
IVA (22%)	10.134,30 €	10.134,30 €	20.268,60 €
Total (Base + IVA)	56.199,30 €	56.199,30 €	112.398,60 €

Costos	92.130,00 €
Posada a disposició del local (348,00 m ² , durant 8 mesos; 32,33 €/m ²)	89.500,00 €
Servei de corrent elèctric	1.540,00 €
Servei d'Internet amb connectivitat "wi-fi"	590,00 €
Despeses de registre del contracte	500,00 €
Total (Base imposable)	92.130,00 €
IVA (22%)	20.268,60 €
Total (Base + IVA)	112.398,60 €

Els costos directes s'han calculat amb la posada a disposició del local com a fracció principal del total. S'han previst 348,00 m² durant 8 mesos, a raó de 32,33 €/m² per mes. Aquest import és coherent amb l'estat del mercat immobiliari al sector Castello, en què el preu mitjà d'una mostra representativa és de 36,78 €/m², com queda acreditat a l'anàlisi conjunta a l'Annex.

13. L'article 169.2 de la LCSP estableix que en el procediment negociat serà necessari sol·licitar ofertes, almenys, a tres empreses capacitades per a la realització de l'objecte del contracte, sempre que això sigui possible. En aquest cas, l'Institut Ramon Llull **només pot contractar amb la societat Quintavalle, S.R.L.**, atès que és l'únic operador econòmic que pot executar el servei, ja que és l'únic propietari de la nau Cucchini i, per tant, no existeix la possibilitat de promoure concurrència, ja que aquesta no generaria més competència o millors resultats de contractació.
14. La disposició addicional primera de la LCSP estipula especialitats per a la **contractació a l'estranger**, com és el cas. D'acord amb l'apartat c) de la citada disposició, el Plec de clàusules administratives particulars podrà ser substituït pel mateix clausulat del contracte; s'espera així en aquest cas. L'apartat d) indica que sens perjudici de les previsions relatives als contractes menors, els contractes es poden adjudicar per procediment negociat, i s'ha d'aconseguir, sempre que sigui possible, almenys tres ofertes d'empreses amb capacitat de complir-los. Com s'ha indicat anteriorment, només és possible contractar el servei amb la societat Quintavalle, S.R.L.
15. L'import màxim d'aquest contracte és de 112.398,60 euros, IVA inclòs, amb càrrec a la **partida D/010/048/226.0001 BIENNIAL VENÈCIA - ARTS VISUALS - Exposicions, certàmens i altres activitats de promoció**, del pressupost de l'IRL pels anys 2025 i 2026 i s'abonarà per transferència bancària mitjançant quatre pagaments, prèvia emissió de la factura corresponent.



Cada pagament es realitzarà en euros per transferència bancària a 30 dies, el dia 5 del mes en general, un cop signada i validada la factura corresponent, d'acord amb el termini i la forma establerts a l'article 198 de la LCSP, i s'efectuarà mitjançant facturació electrònica conforme al que disposa l'Ordre VEH/138/2017, de 29 de juny, que regula el procediment de tramitació i anotació de les factures en el Registre Comptable de Factures de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del sector públic dependent d'aquesta.

16. Es proposa com a **responsable del contracte** a la directora de l'Àrea de Creació, assistida pel coordinador d'Arts Visuals, Disseny i Arquitectura i el personal de l'Àrea.
17. Per tots aquests motius, l'Àrea de Creació **proposa la contractació** de la societat Quintavalle, S.R.L., per un import màxim de 92.130,00 euros, IVA no inclòs, i 112.398,60 euros, IVA inclòs (tipus impositiu del 22%, vigent com a general a Itàlia), per a la contractació de l'espai expositiu per la participació de la cultura catalana a la Biennal d'Art de Venècia 2026, en el marc dels "Eventi Collaterali", mitjançant procediment negociat sense publicitat.

Xavier Ruiz Sánchez
Coordinador d'Arts Visuals, Disseny i Arquitectura

Maria Lladó Ribot
Directora de l'Àrea de Creació

	Doc.original signat per: Javier Ruiz Sánchez 18/11/2025, Maria Lladó Ribot 18/11/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/12/2028	Data creació còpia: 22/12/2025 17:16:55 Pàgina 5 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  054TD3H9IIHKQY9800PHR0HLAPGD78SN	

ANNEX | ANÀLISI DE L'OFERTA IMMOBILIÀRIA A LA CIUTAT DE VENÈCIA

Zona d'interès i localització del recinte expositiu arrendat fins l'actualitat

La zona d'interès immobiliari de Venècia es troba al sector Castello, A l'Est del conjunt d'illes que modelen la ciutat. L'objectiu és aproximar-se als jardins de la Biennale i a l'Arsenale.



Com es pot apreciar de les imatges anteriors, existeix una elevada densitat urbana que només és interrompuda per la llacuna, els canals i les zones verdes. Els pavellons estatals estan ubicats en la seva major part als jardins de la Biennale i com a tals, són el principal nucli d'atracció.



Doc.original signat per:
Javier Ruiz Sánchez
18/11/2025,
Maria Lladó Ribot 18/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/12/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



054TD3H9IIHKQY9800PHR0HLAPGD78SN

Data creació còpia:
22/12/2025 17:16:55

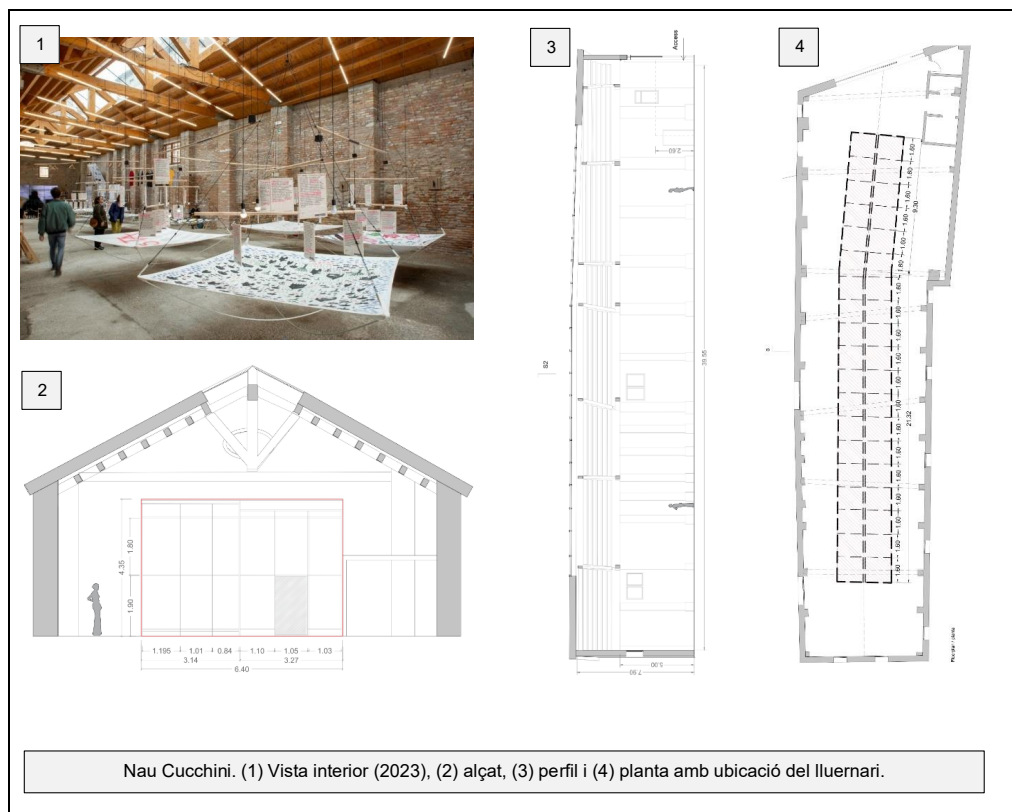
Pàgina 6 de 11

La cultura catalana participa a la Biennale com a integrant dels *Eventi collaterali*, no com un Estat amb tot el dret, de manera que no disposa d'un pavelló propi permanent i l'Institut ha hagut de fer grans esforços per trobar un espai adequat a la rodalia per poder ésser arrendat, en concret a l'illa de San Pietro, que està encaixada entre la zona de l'Arsenale, a on hi ha activitats i alguns pavellons, i els jardins.

Recinte expositiu arrendat fins l'actualitat: la nau Cucchini

L'anomenada nau Cucchini és una antiga drassana construïda en maó a finals del segle XIX i convertida posteriorment en espai expositiu o magatzem, situat al carrer Castello núm. 40 de l'illa de San Pietro, prop de la riba del canal que separa el territori amb l'illa de Campo Ruga. Presenta 348 m² de superfície, amb una alçada interior màxima de 6,80 m i sota les bigues de fusta de 4,55 m.

Tot el local es caracteritza per una agradable llum natural, facilitada per les lluernes de la coberta, i està equipat amb una instal·lació elèctrica de 220 V (10 kW), una zona de lavabos de 9,20 m², un moll amb una grua amb capacitat de fins a 5 tones, i connexió Internet. Aquest recinte singular s'ha utilitzat per la representació de la cultura catalana a les edicions de la Biennale dels anys 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024 i 2025. Així, ja se l'identifica com a «pavelló de Catalunya».



Dimensions i aspecte dels pavellons estatals de la Biennal

Per a poder avaluar unes característiques *minimes* i *dignes* per la presència de la cultura catalana a la Biennal, s'han de tenir com a paràmetre de comparació els pavellons dels Estats que són presents a la mostra. Es tracta d'edificis aïllats situats principalment a la zona dels *Giardini*. D'alguns d'aquests, relativament pocs, s'ha pogut identificar la seva superfície construïda a partir de fonts diverses, sense computar-ne els espais exteriors:

País	Ubicació	Superfície aprox.	Referència
Estats Units	Giardini	315 m ²	Edifici utilitzat des de 1986 (enllaç)
França	Giardini	400 m ²	Edifici de 1912 adaptat a l'edició 2014 (enllaç)
Itàlia	Giardini	1.200 m ²	Edifici utilitzat des de 2006 (enllaç)
Japó	Giardini	300 m ²	Edifici utilitzat des de 1956 (enllaç)
Xile	Arsenale	160 m ²	Projecte escollit per a l'edició 59 d'Art (enllaç)

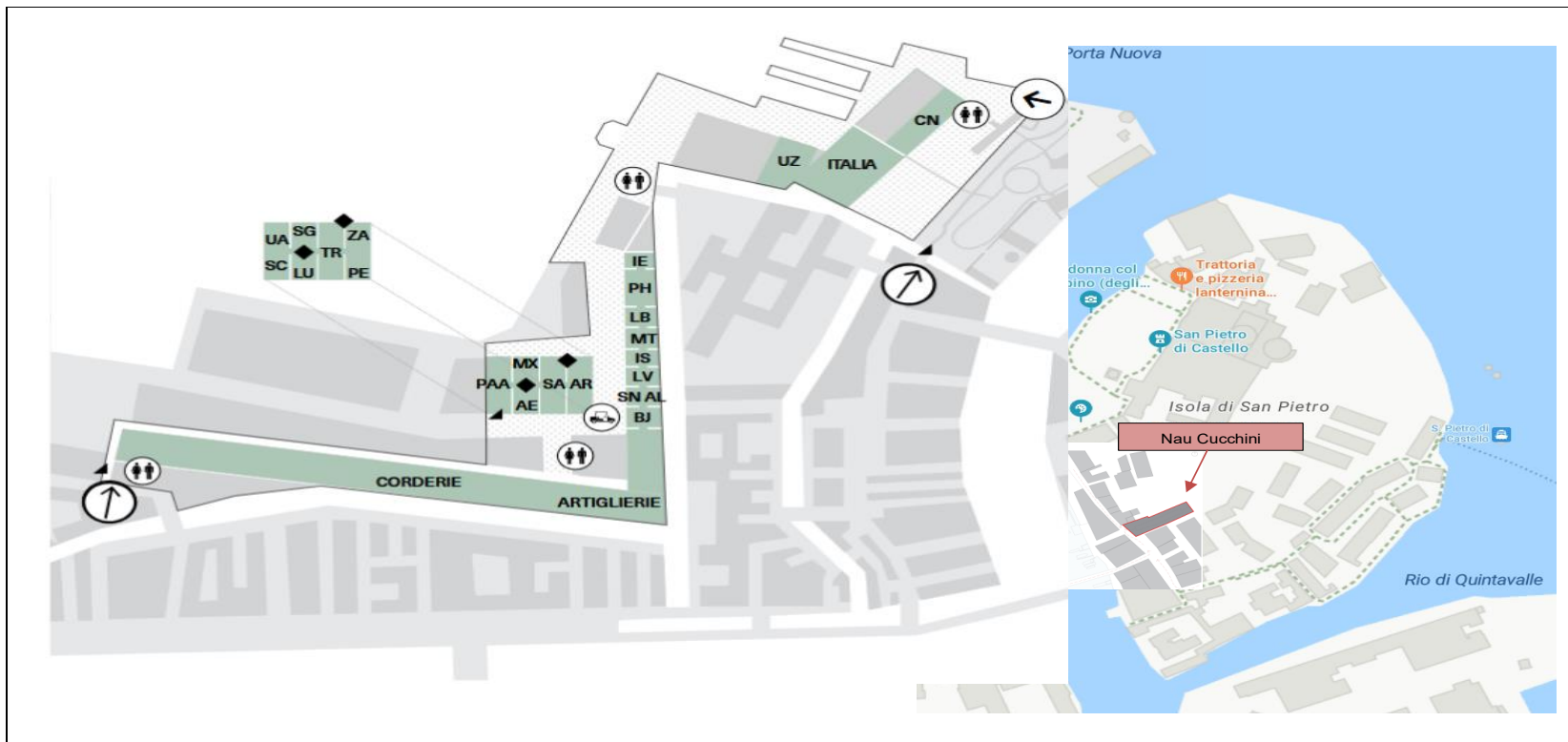
De la taula anterior es pot apreciar com, tret de l'excepció d'Itàlia, que com a amfitriona s'ha reservat un edifici amb majors dimensions, els altres països que disposen d'un pavelló als jardins de la Biennale estan per sobre dels 300 m² de superfície. En haver-se ampliat la mostra a més Estats, l'illa de l'Arsenale també s'està utilitzant per a que més països disposin dels seus propis espais. En el cas de Xile, aquest és una nau de només 160 m².

Tot i que no s'ha pogut identificar la superfície del l'espai cobert de la Xina a l'Arsenale, que visiblement és superior al de la cultura catalana, les característiques interiors de l'espai en una nau de maó vist i coberta de fusta són molt semblants al cas català, amb la diferència del lluernari de la nau Cucchini, que aporta una valuosa llum natural. Així, l'espai català és d'una tipologia molt semblant als que es troben a l'Arsenale, incloent també el cas de Xile:



Amb aquestes dades, es pot considerar que el fet que la cultura catalana disposi d'un recinte propi de vora 350 m² molt a prop dels jardins de la Biennale i adjacent a l'Arsenale és una situació excel·lent, juntament amb les característiques constructives de primera qualitat de l'espai, i que molts Estats participants a la Biennale ara mateix no en poden gaudir, almenys en el mateix grau de prestacions. Una situació així no s'hauria de rebutjar.





Collage sobre el diàleg del recinte de la cultura catalana amb els pavellons dels Estats participants (Arsenale, [enllaç](#)). La mida relativa és aproximada.



Doc.original signat per:
Javier Ruiz Sánchez 18/11/2025,
Maria Lladó Ribot 18/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](#) fins al 22/12/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



054TD3H9IIHKQY9800PHR0HLAPGD78SN

Data creació còpia:
22/12/2025 17:16:55

Pàgina 9 de 11

Estat del mercat immobiliari. Oferta escassa de locals en general

Per a investigar la disponibilitat de locals en arrendament de vora 350 m² al sector de Castello i les immediacions dels jardins de la Biennal, incloent l'illa de Sant'Elena¹, amb característiques constructives que siguin equiparables als pavellons estatals actualment en ús de la Biennal, s'han consultat els principals portals immobiliaris italians (data de consulta: 04.11.2025). No s'han trobat alternatives equiparables a la nau Cucchini i l'oferta disponible està situada a molta diferència de l'espai actual, en termes de superfície, ubicació i qualitat. La taula següent sintetitza els principals portals i els seus resultats:

Portal	Secció de la web	Immobles disponibles
Casa.it	Coberts en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	Hi ha dos locals, però més petits de l'esperat: 148 i 100 m ² . El més gran està situat prop dels Giardini, però l'altura de l'interior de l'espai és insuficient.
	Locals comercials en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	Només hi ha un restaurant de 100 m ² i un local comercial de 19 m ² .
Commerciali.it	Magatzems en lloguer a Venècia (enllaç)	No hi ha cap immoble en lloguer a l'Est de Venècia, i l'oferta majoritàriament es troba a la terra ferma.
Immobiliare.it	Magatzems en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	Només hi ha un magatzem de 16 m ² , insuficient.
	Coberts en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	No s'ha trobat cap resultat.
	Negocis en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	Es tornen a mostrar el local/taller de 148 m ² i el restaurant de 100 m ² . Després hi ha espais menors, de 12, 19, 29 i 38 m ² .
Idealista.it	Locals o coberts en lloguer a Sant'Elena (enllaç)	No s'ha trobat cap resultat.
	Locals o coberts en lloguer a Castello (enllaç)	Hi ha un hotel de 450 m ² , un local a Campo dei Santi Giovanni e Paolo de 300 m ² , i el local/taller de 148 m ² vist abans. També s'ofereixen dos restaurants de 120 i 100 m ² , un dels quals s'ha trobat en un anunci anterior. Per sota dels 100 m ² es troben diversos locals menors.
	Locals o coberts a Venècia i al Giudecca (enllaç)	Mapa general de la ciutat en què s'aprecien espais mencionats abans i altres ubicats més a l'oest. No s'han trobat locals adequats vora l'Giardini.
Trovacasa.it	Immobles comercials en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	Es tornen a mostrar el local/taller de 148 m ² i el restaurant de 100 m ² . Per sota d'aquests hi ha locals de dimensions inferiors a 50 m ² .
Wikicasa.it	Locals comercials en lloguer a l'AGBSE (enllaç)	S'indiquen locals comercials de 150 m ² i dimensions inferiors, amb ubicació llunyana als Giardini. No es mostren imatges i és només un portal per contactes ulteriors amb immobiliàries.

Prenent com a referència l'import dels locals de dimensions superiors a 100 m² dins el sector de Castello o districtes propers per a usos més assimilables amb els de la Biennal, es pot comparar el preu per metre quadrat actual en el mercat de lloguer amb el que s'ofereix per la nau Cucchini. Ara bé, com s'ha comentat la configuració d'aquests locals no permet acollir esdeveniments col·lectius importants a causa de l'alçada, en principi limitada, de les estances, i aquests estan ubicats més a prop del nucli urbà i històric de la ciutat, i més lluny dels jardins de la Biennale i l'Arsenale. El sector Castello té una extensió considerable, de fet és el *sestiere* amb més longitud i superfície de la ciutat, i no hi ha oferta de locals a les illes a on es duen a terme les exposicions de la Biennale, ni tampoc a les illes adjacents.

Ord.	Tipus	Ubicació	Superfície (m ²)	Preu (€/mes)	Preu (€/m ²)
1	Local	Campo di San Giovanni e Paolo	300 m ²	6.000,00 €/mes	20,00 €/m ²
2	Local / taller	Arsenale - Giardini	148 m ²	10.000,00 €/mes	67,57 €/m ²
3	Restaurant	Campo de l'Arsenale	120 m ²	4.000,00 €/mes	33,33 €/m ²
4	Local per rehabilitar	Carrer Frizziera	100 m ²	1.000,00 €/mes	10,00 €/m ²
5	Restaurant	Castello (lloc no definit)	100 m ²	5.300,00 €/mes	53,00 €/m ²
				Mitjana	36,78 €/m ²

¹ Per simplificació, les inicials AGBSE s'utilitzen per agrupar l'Arsenale, Giardini della Biennale i Sant'Elena.



Doc. original signat per:
Javier Ruiz Sánchez
18/11/2025,
Maria Lladó Ribot 18/11/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/12/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



054TD3H9IHKQY9800PHR0HLAPGD78SN

Data creació còpia:
22/12/2025 17:16:55

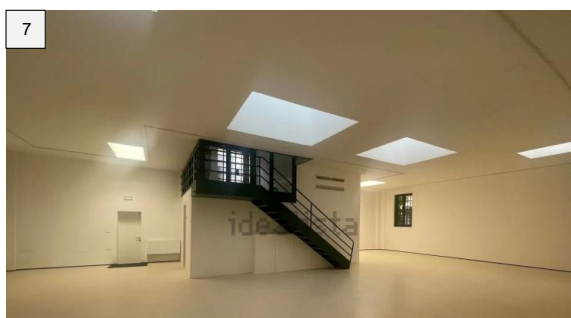
Pel cas de la nau Cucchini, tenint en compte que l'ús de la nau està previst entre els mesos d'abril i desembre de 2026, s'ha previst una durada de 8 mesos per un total de 90.000,00 euros, que corresponen a 11.250,00 €/mes. Així, el preu és de 31,61 €/m², que és inferior a la mitjana que s'ha calculat per la mostra del mercat immobiliari amb oferta disponible de dimensions relativament grans, que és el recull de més de 100 m² de superfície.

Identif.	Denominació	Superfície (m ²)	Preu (€/mes)	Preu (€/m ²)
✓	Nau Cucchini	348 m ²	11.250,00 €/mes	32,33 €/m ²



Ubicació dels locals oferts als portals immobiliaris. Situació de la nau Cucchini i les exposicions.

Aquest local presenta unes característiques constructives equiparables o inclús superiors a alguns pavellons estatals, amb 350 m² de superfície, maó vist i una coberta de bigues de fusta, amb l'afegit de llurnes amb llum natural. En aquesta zona del sector Castello de la ciutat l'oferta immobiliària de locals és molt baixa. Només n'hi ha dos que s'hi acosten: de 300 m² (menys superfície, molt lluny dels Giardini i amb poca llum natural) i 148 m² (molt estret i amb un sostre a dues aigües d'altura baixa); no són equiparables.



Local al Campo di San Giovanni e Paolo –ord. 1– (7) i local / taller a l'Arsenale –ord. 2– (8). Font: portal Idealista.

S'ha acreditat de nou la necessitat d'articular un procediment negociat sense publicitat per falta «d'alternativa o substitut raonable al mercat», d'acord amb els requeriments que l'Assessoria Jurídica del Departament de Cultura va establir a l'informe jurídic per a la contractació del servei de l'espai expositiu durant l'any 2025. La contractació de la nau Cucchini a l'empresa Quintavalle, SRL, per a desenvolupar les activitats de la Biennal d'Arquitectura de Venècia 2025 per part de l'Institut permet a aquesta entitat l'ús d'un recinte excepcional, situat a l'illa de San Pietro, adjacent als pavellons dels Estats participants.

