

ALLEGATO 1

MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

L'operatore economico aggiudicatario dell'appalto dovrà garantire l'esecuzione del servizio di pulizie ordinarie e periodiche, di cui all'art. 1.2 del Capitolato d'Oneri, presso le sedi di attività della Biennale di seguito riepilogate, di cui all'art. 1.1 del Capitolato d'Oneri:

- a) Palazzo Ca' Giustinian, sede istituzionale della Biennale;
- b) Biblioteca dell'Archivio Storico delle Arti Contemporanee (ASAC);
- c) Edificio Torre Telemetrica sita all'Arsenale sud-est;

con la frequenza negli orari e secondo le modalità riportate ai successivi punti A B e C.

Si precisa che le fasce orarie a seguire indicate sono state calibrate per eliminare i rischi di interferenza con le attività degli uffici e servizi di ciascuna sede.

A. Sede istituzionale della Biennale di Palazzo Cà Giustinian

Restano esclusi dal servizio di cui all'appalto la pulizia delle aree del piano terra di pertinenza della cucina e ristorante/caffetteria l'Ombra del Leone.

A.1.) Pulizia ordinaria con frequenza giornaliera dal lunedì al venerdì da effettuarsi entro le ore 8.30 presso tutti gli uffici della sede (salvo quelli esclusi/non interessati dal servizio indicati nell'Allegato 2 *Distribuzione delle superfici* e negli *Elaborati grafici da 00 a 7*) saloni e androni del PT e dei piani I II III IV V, sale riunioni, Spazi espositivi al PT, Bookshop e Reception compresi arredi, servizi igienici di tutti i piani, corridoi, scale e spazi pertinenti non espressamente indicati.

Si stimano per l'espletamento del servizio 9.125 ore nel triennio 2022/2025.

Il servizio di pulizie dovrà prevedere:

- Spolveratura esterna di tutti gli arredi degli uffici, accessibili senza l'uso di scale, con particolare attenzione a piani di lavoro, tavoli, scrivanie, librerie ed affini;
- Vuotatura dei cestini portacarta di risulta, compresa la sostituzione del sacchetto igienico in plastica, ove necessario, se sporco e/o rotto;
- Raccolta carta in grossa pezzatura e differenziata;
- Scopatura di manutenzione dei pavimenti;
- Lavatura e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari, compresi pavimenti e pareti piastrellate, con utilizzo di idoneo prodotto disinfettante ad azione germicida e deodorante;
- Rifornimento e posizionamento di carta igienica, salviette e sapone per mani;
- Pulizia e sanificazione dei davanzali, con asportazione di eventuali tracce di nidi o escrementi animali, onde evitare il proliferare di insetti;
- Pulizia e sanificazione del locale denominato "area relax" al secondo piano, dove sono collocati i distributori di alimenti e di bevande;
- Pulizia con battitura e/o aspirazione elettromeccanica di tappeti, zerbini, stuoie in cocco, moquette, ecc.;

9 1 

- Pulizia dei due ascensori a servizio di tutti i piani del palazzo con particolare attenzione agli specchi, al telaio in acciaio e alle guide di scorrimento delle porte;
- Pulizia ed eliminazione di impronte e tracce di qualsiasi origine su ambo le facce delle porte delle grandi pareti a vetro site al piano terra al piano secondo e negli uffici del II e del V piano, ecc.;
- Spolveratura degli apparecchi fissi di illuminazione;
- Spolveratura fancoil;
- Spolveratura manuale e/o elettromeccanica di pareti e soffitti;

Ingressi, scale, portico calle del Ridotto

- Lavatura delle scale padronali e dei pavimenti degli spazi comuni (corridoi, androni, etc.), con integrazione nell'acqua di lavaggio e risciacquo di idoneo prodotto detergente e disinfettante ad azione germicida;
- Scopatura esterna di Portico, ingresso Calle del Ridotto 1364/a del pre-ingresso della reception al civico 1364. Oltre alla scopatura dei sopra indicati spazi, dovrà essere effettuata anche la pulitura dei vasi delle piante e dei posacenere a colonna esterni ivi presenti e dei tre totem in plexiglass situati in Calle del Ridotto.

A.1.a servizi da effettuarsi con frequenza giornaliera dal lunedì al venerdì dalle ore 13.00 alle ore 14.00 presso tutte le toilette del II e IV piano della sede

Si stimano per l'esplesamento del servizio 730,00 ore nel triennio.

- Lavatura e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari, compresi pavimenti e pareti piastrellate, con utilizzo di idoneo prodotto disinfettante ad azione germicida e deodorante;
- Rifornimento e posizionamento di carta igienica, salviette e sapone per mani;

A.2.) Pulizie periodiche con frequenza giornaliera da eseguirsi per tutta la durata della 59. Esposizione Internazionale d'Arte (2022), della 18. Mostra Internazionale di Architettura (2023) e della 60. Esposizione Internazionale d'Arte (2024) secondo le modalità di seguito elencate

A.2.a. servizi da effettuarsi ogni lunedì e giovedì entro le ore 8.30 (427,5 ore stimate nel triennio di affidamento)

Terrazza lagunare

- Pulitura con idropulitrice professionale del pavimento in plasticwood della terrazza lagunare;
- Pulitura della passerella del pontile, del galleggiante privato della Biennale, nonché del bordo di legno dello zatterone antistante la terrazza lagunare (con rimozione di rifiuti quali bottiglie, giornali, sigarette, ecc.);
- Pulitura degli arredi esterni della terrazza lagunare (quali sedie, tavoli e vasi delle piante ivi presenti) con trattamento di pulizia profonda ai piani dei tavoli (con l'utilizzo di spugna abrasiva antiraffio e detergente liquido cremoso);

A.2.b. servizi da effettuarsi ogni martedì entro le ore 8:30 (261 ore stimate nel triennio di affidamento)

Terrazze (inferiore e superiore) del quinto piano

- Scopatura, pulitura arredi, controllo e pulitura del pavimento, del parapetto e del pergolato.

A.2.c. servizi da effettuarsi nelle giornate di mercoledì, venerdì, sabato e domenica, durante la settimana di vernice e inaugurazione della 18. Mostra Internazionale di Architettura (2023) della 60. Esposizione Internazionale d'Arte (2024) e della 19. Mostra Internazionale di Architettura (2025) (60 ore stimate nel triennio di affidamento) (con riferimento alla 19. Mostra Internazionale d'Architettura si evidenzia che le date di svolgimento della manifestazione non sono state ancora definite: nel caso in cui l'inaugurazione venga fissata in data successiva al termine dell'appalto, il costo di cui al corrente punto A.2.c. riferito all'annualità 2025 non verrà corrisposto)

Durante la settimana di vernice e inaugurazione delle manifestazioni di cui sopra dovranno essere effettuati i servizi di pulizia descritti cui al punto A.2.a, ovvero *Terrazza lagunare e Ingressi, scale, portico calle del Ridotto*, e al punto A.2.b, ovvero *Terrazze (inferiore e superiore) del quinto piano*.

A.3.) Pulizie a frequenza quindicinale (585 ore stimate nel triennio di affidamento).

- Lavatura radicale dei pavimenti di tutta la sede con integrazione nell'acqua di lavaggio e risciacquo di idoneo prodotto detergente specifico, come da prescrizioni di cui all'Art. 1.6 *Attrezzature macchinari e prodotti* del Capitolato d'Oneri e relativi sottopunti 1.6.a 1.6.b e 1.6.c;
- Aspirazione degli zerbini d'ingresso, con rimozione degli stessi e pulizia dedicata del pavimento sottostante;
- Rimozione di materiali di rifiuto (quali bottiglie, lattine, carte, sigarette, ecc...) da tutte le finestre del piano terra di Palazzo Ca' Giustinian e dagli accessi esterni di Calle del Ridotto e dei XIII Martiri.
- Pulizia/Spolveratura a secco di opere d'arte e dipinti, di proprietà della Biennale, ubicati presso gli spazi di Palazzo Cà Giustinian, prestando la massima attenzione riguardo al rischio di urto danneggiamento e/o manomissione degli stessi.

A.4.) Pulizie a frequenza mensile (1.728 ore stimate nel triennio di affidamento).

- Pulizia di tutti i serramenti mediante lavatura di tutte la superfici in vetro, su entrambe le facciate, di finestre, porte a vetri, pannelli, vetrate di tramezza, sopraluci di porte ed affini, parti in vetro aventi funzione di serramento o divisorio in locali con presenza fissa o saltuaria del personale.
- Pulizia radicale e successiva lucidatura delle seguenti parti metalliche inerenti l'immobile: maniglie, zoccoli, targhe, cornici, piastre, corrimano e affini, esclusi infissi;
- Trattamento anticalcare della rubinetteria dei servizi igienici.

LABORATORIO INTERNAZIONALE DELLE ARTI e SERVIZI

- Spazzatura di pavimenti e rampa; lavaggio e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari; lavatura, con contemporanea integrazione nell'acqua di lavaggio e risciacquo di idoneo prodotto disinfettante ad azione germicida e deodorante, dei locali adibiti a servizi igienici e similari; pulizia dei pavimenti, compresa spolveratura e lavaggio di sala laboratori, ingressi locali di servizio;
- Spolveratura esterna di tutti gli arredi accessibili senza l'uso di scale (con particolare attenzione a piani di lavoro, tavoli, scrivanie ed affini);



- Pulizia ed eliminazione di impronte e tracce di qualsiasi origine su ambo le facce di porte a vetro, specchi e vetri divisorii;
- Rifornimento e posizionamento di carta igienica, salviette e sapone per mani.

A.5.) Pulizie a frequenza annuale da eseguire nel periodo di chiusura della sede della Biennale dal 23 dicembre al 05 gennaio (720 ore stimate nel triennio di affidamento).

- Pulizia accurata con acqua e aceto di tutti i lampadari in vetro di Murano, e non, presenti al primo piano (Portico, Sala delle Maschere e delle Commedie, ufficio del Direttore Cinema), delle lanterne delle scale e della terrazza lagunare, previo smontaggio degli elementi in vetro che hanno la necessità di essere puliti da entrambi i lati;
- Pulizia con vaporone dei tendaggi a rotolo degli uffici, degli zerbini al PT e al secondo piano;
- Trattamento dei pavimenti in terrazzo alla veneziana in calce ed in cemento mediante l'utilizzo del prodotto Eco-Cera Liquida FilaClassic o di altro prodotto analogo - come indicato all'art. 1.6b del Capitolato d'oneri - preventivamente concordato dal Coordinatore del Servizio;
- Trattamento di tutte le porte in radica al primo piano mediante l'uso della cera Ambra, o di altro prodotto analogo - come indicato all'art. 1.6b del Capitolato d'oneri - preventivamente concordato dal Coordinatore del Servizio;
- Trattamento anticallone delle fughe delle piastrelle dei servizi igienici di tutto il palazzo.

In accordo e previa autorizzazione del Coordinatore del Servizio, ove necessario, sarà possibile effettuare i servizi di cui al corrente punto A.5., o parte di essi, nelle giornate successive alla riapertura della sede della Biennale, sempre comunque entro e non oltre la fine del mese di gennaio.

A.6.) Pulizie a frequenza annuale da eseguire nel mese di aprile e/o maggio (288 ore stimate nel triennio di affidamento).

- Pulizia di acciai, parapetti e arredi con pasta abrasiva per metalli e/o pulitore-protettore intensivo per acciaio WURTH della terrazza al quinto piano inferiore e superiore;
- Pulizia pergolati e ombreggianti mediante l'uso del vaporone della terrazza inferiore al quinto piano;
- Pulizia vasi e/o vasche di vetro e di porcellana, lanterne di vetro, calici, fioriere in vetroresina, pedane banco bar.

In particolare per:

- la **pulizia dei tappeti** sono richieste attrezzature idonee (aspirapolvere, battimoquette e macchina ad iniezione-estrazione), e se necessario o richiesto, la pulitura con schiuma a secco;
- la pulizia dei **pavimenti in terrazzo alla veneziana** in calce ed in cemento non è consentito l'uso di detersivi a base di ammoniaca e candeggina e detersivi a base di acido cloridrico, in quanto a lungo andare possono corrodere la superficie. Le superfici dovranno essere solamente lavate e pulite con detersivi neutri; mentre nel trattamento semestrale dovrà essere utilizzato il prodotto specifico Eco-Cera Liquida FilaClassic o altro prodotto analogo -

- come indicato all'art. 1.6b del Capitolato d'oneri - preventivamente concordato dal Coordinatore del Servizio";
- la pulizia **dei pavimenti in parquet** (Sala delle Colonne e secondo piano nobile di Palazzo Ca' Giustinian) potranno essere usati i prodotti Deterplus o Olio vivo dosati e sciolti in acqua.

B. Biblioteca dell'Archivio Storico delle Arti Contemporanee (ASAC)

Si stimano per l'espletamento del servizio 4.387,5 ore nel triennio 2022/2025.

- **Anno 2022 – periodo di esecuzione del servizio dal 16 maggio al 23 dicembre 2022**

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza giornaliera da svolgersi presso l'Ala Pastor secondo la seguente calendarizzazione:
 - lunedì: n.1 addetto per 2,5 ore
 - martedì: n.2 addetto per 2,5 ore
 - mercoledì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - giovedì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - venerdì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - sabato e domenica – nessun servizio

- **Anno 2023 – periodo di esecuzione del servizio dal 09 gennaio al 22 dicembre 2023**

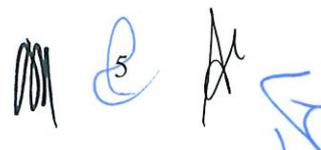
Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza giornaliera da svolgersi presso l'Ala Pastor secondo la seguente calendarizzazione:
 - lunedì: n.1 addetto per 2,5 ore
 - martedì: n.2 addetto per 2,5 ore
 - mercoledì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - giovedì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - venerdì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - sabato e domenica: nessun servizio

- **Anno 2024 – periodo di esecuzione del servizio dal 08 gennaio al 20 dicembre 2024**

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza giornaliera da svolgersi presso l'Ala Pastor secondo la seguente calendarizzazione:
 - lunedì: n.1 addetto per 2,5 ore
 - martedì: n.2 addetto per 2,5 ore
 - mercoledì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - giovedì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - venerdì: n.3 addetti per 2,5 ore



sabato e domenica: nessun servizio

- **Anno 2025 –periodo di esecuzione del servizio dal 07 gennaio al 15 maggio 2025)**

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza giornaliera da svolgersi presso l'Ala Pastor secondo la seguente calendarizzazione:
 - lunedì: n.1 addetto per 2,5 ore
 - martedì: n.2 addetto per 2,5 ore
 - mercoledì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - giovedì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - venerdì: n.3 addetti per 2,5 ore
 - sabato e domenica: nessun servizio

B.1.) Descrizione operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi nei giorni dal lunedì al venerdì

- Vuotatura dei cestini portacarta di risulta, compresa la sostituzione del sacchetto igienico in plastica, ove necessario, se sporco e/o rotto;
- Raccolta carta in grossa pezzatura;
- Spolveratura ad umido delle scrivanie, piani di appoggio, banchi di lavoro, arredi e suppellettili;
- Eliminazione macchie o impronte da superfici vetrate "ad altezza uomo";
- Lavatura e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari;
- Lavatura con contemporanea integrazione nell'acqua di lavaggio e risciacquo di idoneo prodotto disinfettante ad azione germicida e deodorante dei locali adibiti a servizi igienici e similari;
- Fornitura esaustiva, con ripristino dei livelli nei rispettivi distributori, dei materiali di consumo dei servizi igienici (carta asciugamani/igienica, sapone liquido lavamani);
- Spazzatura "ad umido" dei pavimenti a mezzo di idoneo prodotto anti-statico;
- Lavaggio manuale dei pavimenti con specifico detergente ad alta profumazione residua;
- SALA DI LETTURA / SALA CONFERENZE: vuotatura cestini, spolveratura ad umido piani di appoggio, banchi di lavoro, sedie, arredi e suppellettili, eliminazione macchie o impronte da superfici vetrate "ad altezza uomo", spazzatura "ad umido" dei pavimenti a mezzo di idoneo prodotto anti-statico, lavaggio manuale dei pavimenti con specifico detergente ad alta profumazione residua.

B.2.) Descrizione operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi nei giorni dal martedì al venerdì

- DEPOSITO E AREA ARMADI COMPATTATORI al piano terra: vuotatura cestini, spolveratura scaffali, spolveratura ad umido delle scrivanie, piani di appoggio, banchi di lavoro, arredi e suppellettili, lavaggio manuale dei pavimenti con specifico detergente ad alta profumazione residua.

Si precisa che, nello svolgimento delle operazioni a frequenza giornaliera, ogni quindici giorni gli addetti dovranno effettuare anche le seguenti operazioni:



- Spolveratura plafoni arredi illuminazione ed eventuali punti luce a mezzo di specifico prodotto anti-statico.
- Lavaggio vetri cabina ascensore (lato esterno).

C. Uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale

Si stimano per l'espletamento del servizio 869 ore nel triennio 2022/2025.

- Anno 2022 – periodo di esecuzione del servizio dal 16 maggio al 23 dicembre 2022

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza settimanale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 lunedì: n.1 addetto per 1 ora
 mercoledì: n.1 addetto per 1 ora
 venerdì: n.1 addetto per 1 ora
- Operazioni a frequenza quindicinale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 2 giorni al mese con n.2 addetti per 3 ore

- Anno 2023 – periodo di esecuzione del servizio dal 09 gennaio al 22 dicembre 2023

Dovranno essere svolte le pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza settimanale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 lunedì: n.1 addetto per 1 ora
 mercoledì: n.1 addetto per 1 ora
 venerdì: n.1 addetto per 1 ora
- Operazioni a frequenza quindicinale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 2 giorni al mese con n. 2 addetti per 3 ore

- Anno 2024 – periodo di esecuzione del servizio dal 08 gennaio al 20 dicembre 2024

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse eventuali giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza settimanale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 lunedì: n.1 addetto per 1 ora
 mercoledì: n.1 addetto per 1 ora
 venerdì: n.1 addetto per 1 ora
- Operazioni a frequenza quindicinale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 2 giorni al mese con n.2 addetti per 3 ore

- Anno 2025 – periodo di esecuzione del servizio dal 07 gennaio al 15 maggio 2025

Dovranno essere svolte pulizie ordinarie di mantenimento e di fondo delle aree - sono escluse le giornate di sabato, domenica e festività nazionali in cui la sede sarà chiusa:

- Operazioni a frequenza settimanale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 - lunedì: n.1 addetto per 1 ora
 - mercoledì: n.1 addetto per 1 ora
 - venerdì: n.1 addetto per 1 ora
- Operazioni a frequenza quindicinale da svolgersi presso gli uffici della Torre Telemetrica dell'Arsenale, secondo la seguente calendarizzazione:
 - 2 giorni al mese con n.2 addetti per 3 ore

C.1) Descrizione operazioni da eseguire tre volte a settimana ogni lunedì mercoledì e venerdì entro le ore 8:30

- Vuotatura dei cestini portacarta di risulta, compresa sostituzione del sacchetto igienico in plastica, ove necessario, se sporco e/o rotto;
- Raccolta carta in grossa pezzatura;
- Spolveratura ad umido di scrivanie, piani di appoggio, banchi di lavoro, arredi e suppellettili;
- Eliminazione macchie o impronte da superfici vetrate "ad altezza uomo";
- Lavatura e disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari;
- Lavatura, con contemporanea integrazione nell'acqua di lavaggio e risciacquo di idoneo prodotto disinfettante ad azione germicida e deodorante, dei locali adibiti a servizi igienici e similari;
- Fornitura, e reintegro nei rispettivi distributori, dei materiali di consumo per servizi igienici (carta asciugamani/igienica, sapone liquido lavamani);
- Spazzatura "ad umido" dei pavimenti a mezzo di idoneo prodotto anti-statico;
- Aspirazione di tappeti e rivestimenti a pavimento;
- Lavaggio manuale dei pavimenti con specifico detergente ad alta profumazione residua.

C.2.) Descrizione operazioni da eseguire ogni due settimane

- Lavaggio manuale delle finestre e vetrate con specifico detergente ad alta profumazione residua.

Resta inteso che, in considerazione della durata prolungata dell'appalto, le operazioni di pulizia di cui ai sopra riportati punti potranno essere variate dalla Biennale in funzione di sopraggiunte esigenze operative ed organizzative.

