



Comune di Bissone, Piazza Francesco Borromini 8, 6816 Bissone

Ufficio Tecnico Comunale

Tel. 091 822 80 83 - E-mail. utc@bissone.ch

PROGETTO BAGNI PUBBLICI – CREAZIONE DI UN NUOVO BAGNO DISABILI

29.09.2025



INDICE

- Relazione tecnica stato di fatto, progetto, analisi dei costi, fotografie
- Formulario notifica di costruzione
- Estratto aereo 1:25'000
- Estratto planimetrico 1:500
- Stato di fatto 1:50
- Progetto 1:50
- Dettaglio 1:20



PROGETTO BAGNI PUBBLICI – CREAZIONE DI UN NUOVO BAGNO DISABILI

29.09.2025

RELAZIONE TECNICA

Stato di fatto

Il Comune di Bissone rappresenta un importante punto di transito tra il Distretto di Lugano e quello di Mendrisio. All'interno del territorio comunale sono attualmente presenti due punti in cui la popolazione e i visitatori possono usufruire di servizi igienici pubblici:

- in località Sottopusterla, dove è presente una struttura di dimensioni contenute, con suddivisione tra servizi maschili e femminili;
- in zona piazzetta Lido, dove il servizio igienico è più ampio e strutturato, anch'esso distinto per sesso.

Il presente progetto di ristrutturazione riguarda il servizio igienico situato all'esterno del lido comunale. Questo si trova in una posizione strategica e di facile accesso, poiché sorge sulla piazzetta di arrivo della passeggiata pedonale che collega i comuni di Melide e Bissone, risultando così un punto di passaggio molto frequentato da residenti e turisti.

Il bagno pubblico in questione, realizzato contestualmente alla costruzione del lido, versa attualmente in condizioni non più decorose: diversi elementi risultano danneggiati, le superfici presentano segni di usura e la vernice è ormai deteriorata.

Un'ulteriore criticità rilevata è l'assenza, su tutto il territorio comunale, di servizi igienici accessibili a persone con disabilità. Considerata l'importanza turistica di Bissone, si è ritenuto prioritario colmare questa lacuna, introducendo un servizio igienico conforme alle normative per l'accessibilità.

Progetto

L'intervento oggetto del presente progetto riguarda il rifacimento completo dei servizi igienici pubblici situati all'esterno della struttura del lido comunale. L'obiettivo principale è quello di adeguare i locali alle normative vigenti in materia di accessibilità, mediante la riorganizzazione funzionale degli spazi esistenti.

L'intervento si svolge interamente all'interno del perimetro esistente dell'edificio. Non sono previste modifiche all'involucro esterno, ai muri in calcestruzzo né al caratteristico elemento di copertura a forma di "fungo", che verranno mantenuti inalterati in quanto parte integrante della struttura architettonica del lido.

La ristrutturazione si concentra sulla trasformazione interna degli spazi, con l'intento di limitare al minimo le demolizioni e razionalizzare la distribuzione interna per migliorarne la fruibilità e l'accessibilità.

Attualmente, la configurazione dei servizi igienici è così composta:

- a destra dell'ingresso principale si trova il servizio maschile, costituito da un wc, due urinatoi e un lavandino
- a sinistra dell'ingresso è presente il servizio femminile, composto da un wc e un lavandino

La nuova proposta progettuale prevede una redistribuzione interna degli ambienti, finalizzata a ottenere un servizio igienico femminile accessibile anche a persone con disabilità, utilizzabile da entrambi i sessi in caso di necessità e un servizio igienico maschile separato.



Per ottimizzare gli spazi e limitare gli interventi strutturali, si è deciso di invertire la collocazione originaria dei servizi maschile e femminile. Tale scelta consente la realizzazione del bagno disabili con un minor impatto sulle murature esistenti e con un miglior utilizzo della superficie disponibile.

Infine, il progetto consente di recuperare alcuni spazi retrostanti ai nuovi servizi igienici, che verranno destinati a locale magazzino, a servizio delle attività del Lido comunale.

In dettaglio le modifiche principali del progetto:

- Demolizioni varie secondo il progetto proposto
- Costruzione di nuovi elementi in muratura
- Adattamento degli impianti esistenti dove possibile
- Fornitura e posa di nuovi elementi sanitari
- Fornitura e posa di nuovi rivestimenti a pavimento e a parete
- Fornitura e posa di accessori
- Fornitura e posa di una nuova illuminazione
- Fornitura e posa di nuove porte d'ingresso

Analisi dei costi di costruzione

I costi stimati per l'intervento sono stati elaborati sulla base dell'esperienza pregressa in lavori analoghi, dei prezzi correnti di mercato e delle specifiche tecniche del progetto. Si precisa che tali importi costituiscono una stima preliminare, in quanto soggetti a possibili variazioni.

Eventuali imprevisti, modifiche progettuali in corso d'opera, variazioni nei costi dei materiali o altre condizioni esterne non prevedibili in fase di computo, potranno influire sull'importo finale dei lavori.

1) OPERE DA CAPOMASTRO

1.1) Sgombero elementi sanitari esistenti	1'800.00 CHF
1.2) rimozione e sgombero piastrelle esistenti	3'000.00 CHF
1.3) Demolizione e sgombero pareti	2'600.00 CHF
1.4) Esecuzione di nuove pareti in laterizio	6'500.00 CHF
1.5) Massetti e sottofondi	2'000.00 CHF
1.6) Esecuzione di apertura sulla parte in calcestruzzo	2'000.00 CHF
1.7) Assistenza artigiani	6'000.00 CHF
1.8) Imprevisti	2'800.00 CHF
TOTALE CAPOMASTRO	26'700.00 CHF

2) OPERE DA IDRAULICO

2.1) Smontaggio apparecchi sanitari	1'000.00 CHF
2.2) Modifica e installazione delle condotte acqua potabile	6'200.00 CHF
2.3) Modifica e installazione nuove condotte di scarico	6'000.00 CHF
2.4) Fornitura nuovi elementi sanitari	11'800.00 CHF
2.5) Posa elementi sanitari	4'000.00 CHF
2.6) Imprevisti	1'500.00 CHF
TOTALE IDRAULICO	30'500.00 CHF

3) OPERE DA ELETTRICISTA

3.1) Smontaggio elementi esistenti	500.00 CHF
3.2) Modifica dell'impianto esistente	2'000.00 CHF
3.3) Fornitura e posa dei nuovi elementi	2'000.00 CHF
3.4) Imprevisti	1'000.00 CHF
TOTALE ELETTRICISTA	5'500.00 CHF



Comune di Bissone, Piazza Francesco Borromini 8, 6816 Bissone

Ufficio Tecnico Comunale

Tel. 091 822 80 83 - E-mail. utc@bissone.ch

4) OPERE DA PIASTRELLISTA

4.1) Preparazione del fondo	300.00 CHF
4.2) Fornitura piastrelle	2'700.00 CHF
4.3) Posa piastrelle pavimento e pareti	4'500.00 CHF
4.4) Imprevisti	1'000.00 CHF
TOTALE PIASTRELLISTA	8'500.00 CHF

5) ALTRE OPERE

5.1) Fornitura e posa di nuove porte	2'500.00 CHF
5.2) Fornitura e posa di cabina wc uomini	3'000.00 CHF
5.3) Pittore	1'500.00 CHF
5.4) Imprevisti vari	2'000.00 CHF
TOTALE ALTRE OPERE	9'000.00 CHF

RIEPILOGO

1) Opere da capomastro	26'700.00 CHF
2) Opere da idraulico	30'500.00 CHF
3) Opere da elettricista	5'500.00 CHF
4) Opere da piastrellista	8'500.00 CHF
5) Altre opere	9'000.00 CHF

Totale parziale	80'200.00 CHF
IVA 8.1%	6'496.20 CHF
TOTALE	86'696.20 CHF

Fotografie situazione esistente





Comune di Bissone, Piazza Francesco Borromini 8, 6816 Bissone

Ufficio Tecnico Comunale

Tel. 091 822 80 80 - E-mail. info@bissone.ch

Formulario istanza di notifica

Vengono considerati come lavori soggetti a NOTIFICA le opere elencate negli artt. 11 LE e 6 RLE. L'istanza va presentata al Municipio in 3 copie originali con la planimetria ufficiale.

A. DATI DEL FONDO

Mappale no: 721 RFD	PPP no.:
Via, località: Piazza F. Borromini - 6816 Bissone	Osservazioni:

B. DATI DELL'ISTANTE

Ditta Comune di Bissone

Cognome e nome Arch. Andrea Grassi - Delega amministrativa

Indirizzo Piazza F. Borromini 8 NAP e località 6816 Bissone

Recapiti telefonici 091.822.80.83 E-mail utc@bissone.ch

Luogo, data e firma Bissone,

C. DATI DEL PROPRIETARIO / AMMINISTRATORE

Ditta Repubblica e Cantone Ticino

Cognome e nome _____

Indirizzo Piazza del Governo NAP e località 6500 Bellinzona

Recapiti telefonici _____ E-mail _____

Luogo, data e firma Bissone,

D. DATI DEL PROGETTISTA

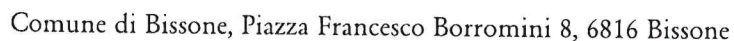
Ditta Comune di Bissone

Cognome e nome Arch. Andrea Grassi - Delega amministrativa

Indirizzo Piazza F. Borromini 8 NAP e località 6816 Bissone

Recapiti telefonici 091.822.80.83 E-mail utc@bissone.ch

Luogo, data e firma Bissone,



Ufficio Tecnico Comunale

Tel. 091 822 80 80 - E-mail. info@bissone.ch

Vedi relazione allegata

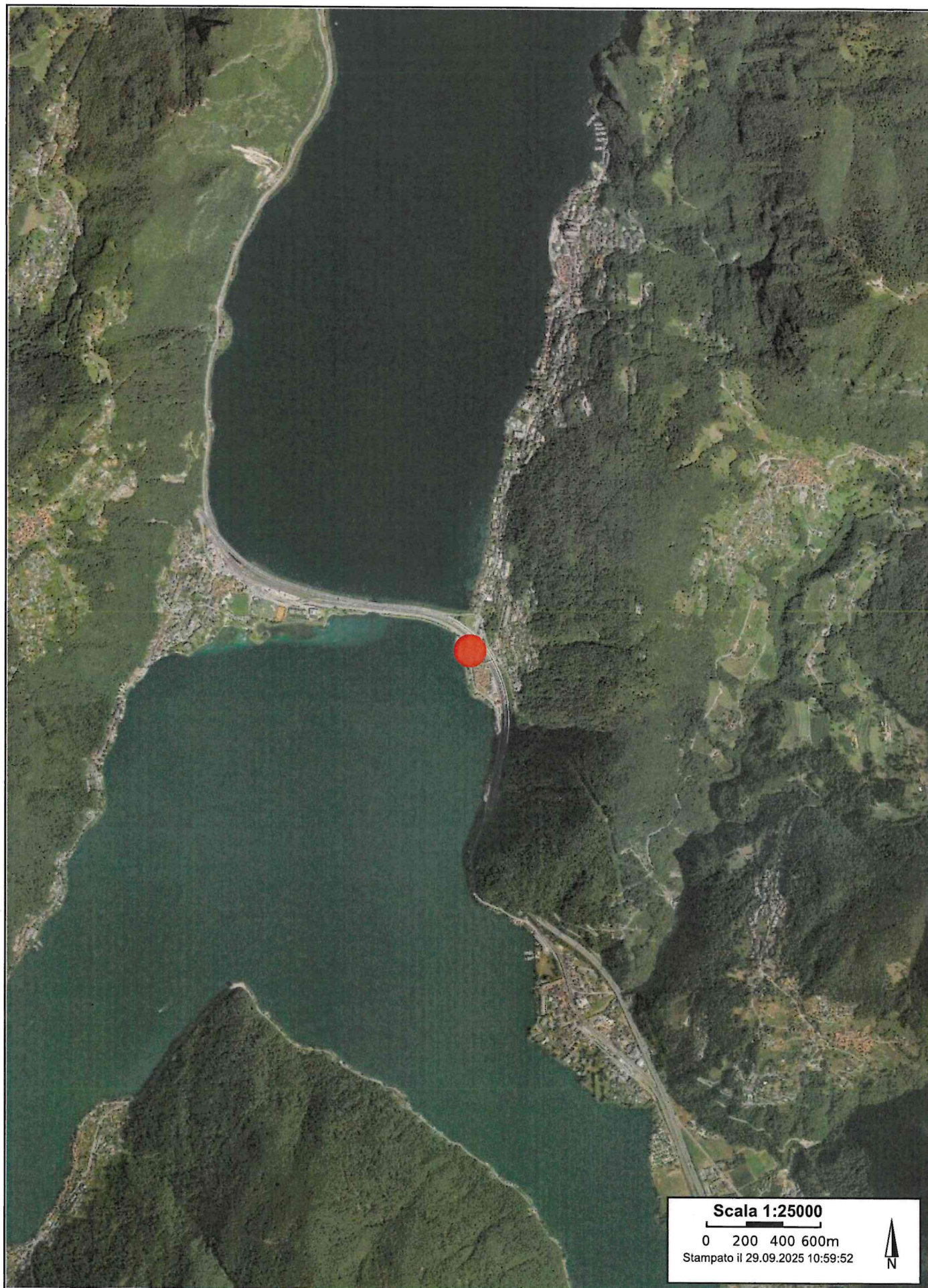
This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

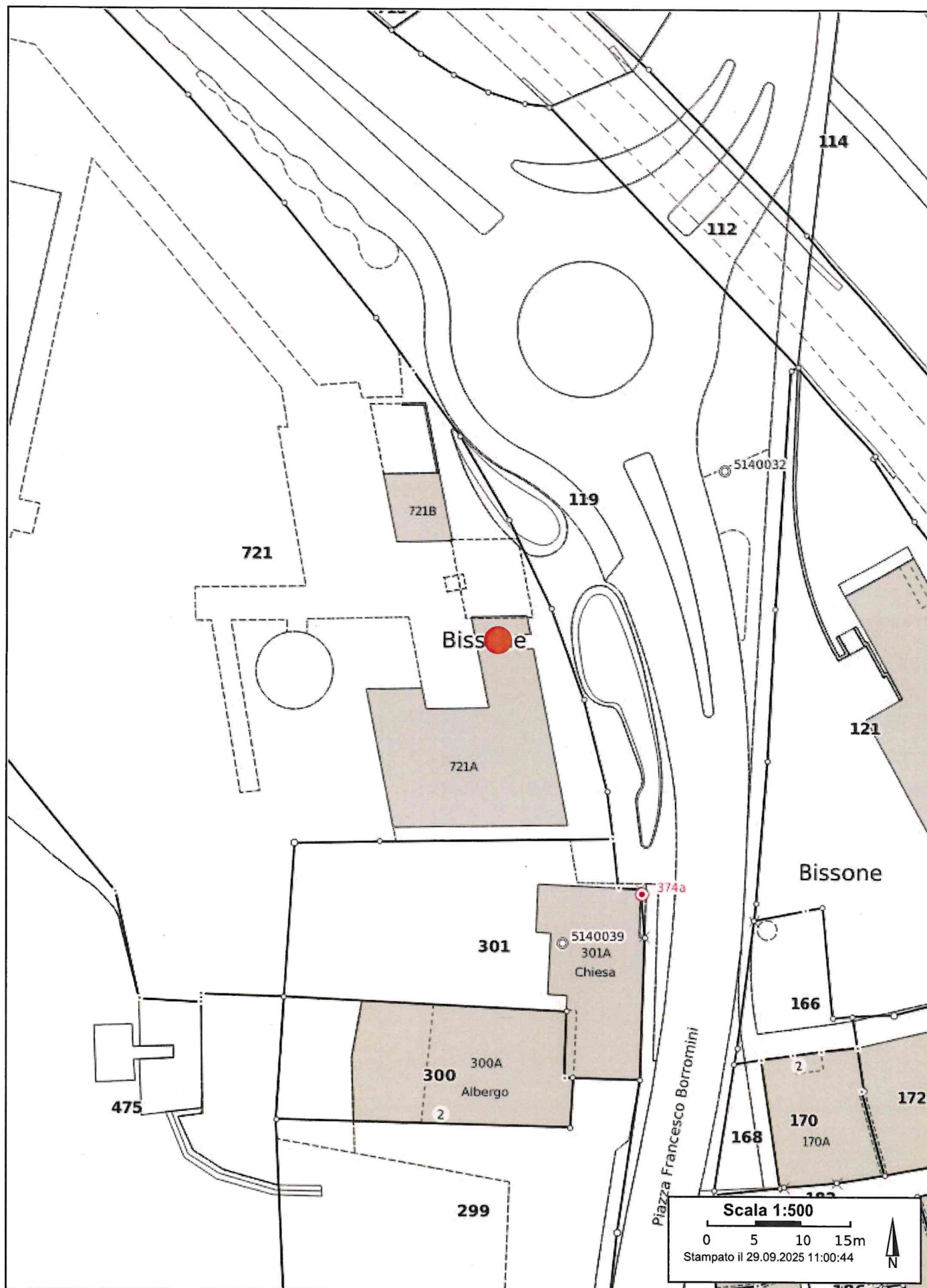
Costo dei lavori: CHF 86'696.20

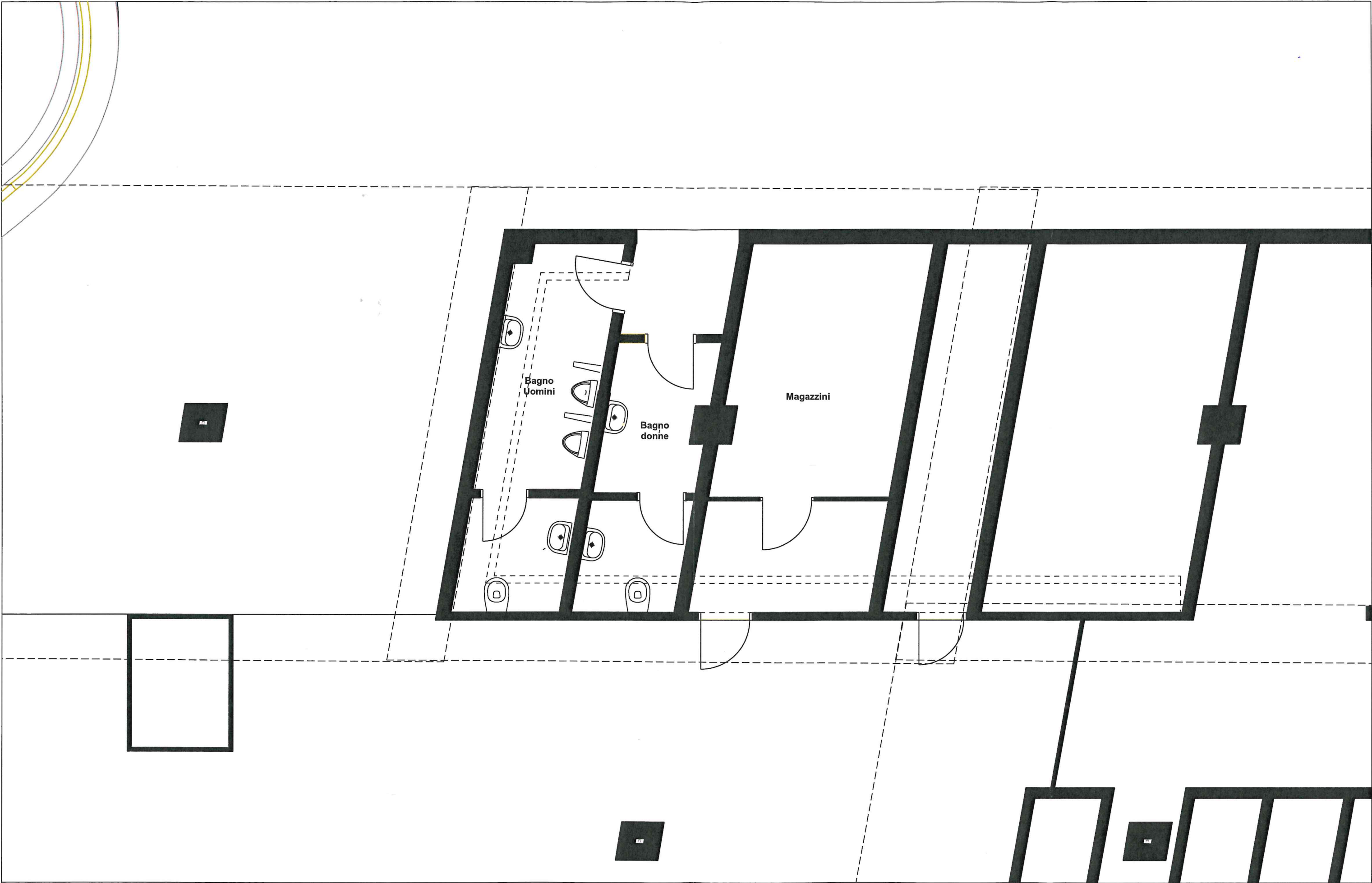
- Planimetria ufficiale di Piano Regolatore 1:500 / 1:1000
- Piante, Sezioni, Facciate in scala 1:100 con tutte le misure e quote dei manufatti
- Relazione tecnica indicante i materiali che si intendono utilizzare
- Tutti i documenti dovranno essere firmati dall'istante, dal proprietario/amministratore e dal progettista
- Eventuale conferma modinatura e documentazione fotografica

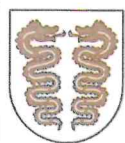
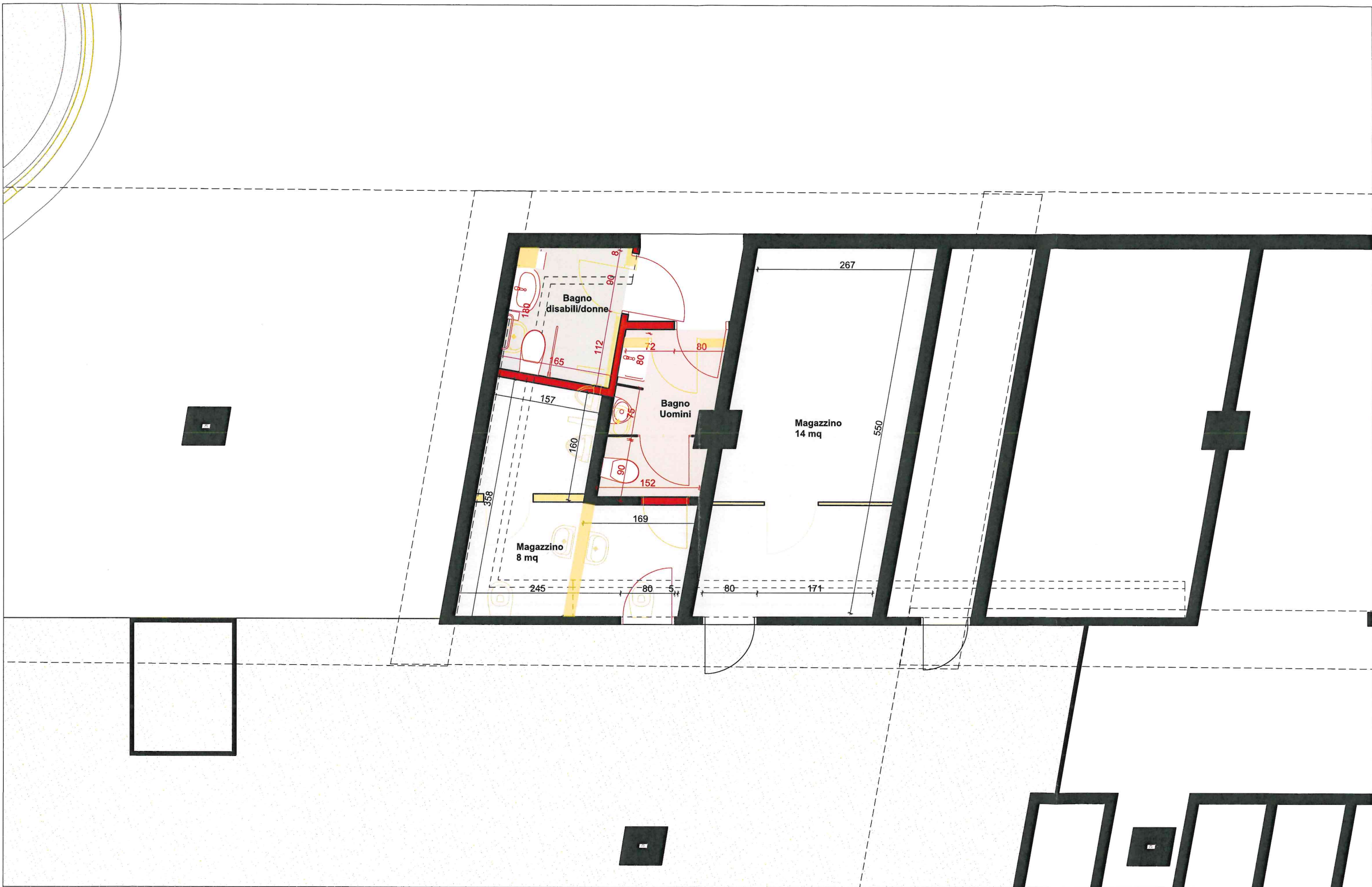
Formulari illeggibili o senza la relativa documentazione non saranno trattati e saranno rinviati al mittente per completamento.

I lavori non possono essere iniziati prima di aver ottenuto la relativa Licenza edilizia.









Comune di Bissone, Piazza Francesco Borromini 8, 6816 Bissone
Ufficio Tecnico Comunale
Tel. 091 822 80 83 - E-mail. utc@bissone.ch

Istante

Comune di Bissone

Proprietario

Repubblica e Cantone Ticino

Progettista

UTC Bissone - Arch. Andrea Grassi

Legenda:

- Esistente
- Demolizione
- Nuovo

PROGETTO

Notifica di costruzione
Bagni pubblici - Mapp. 721 RFD
Piazza Francesco Borromini, 6816 Bissone

19.08.2025

420x297

1:50

02

