



Ris.mun.no. 1969/2025

Brissago, 30 ottobre 2025

Messaggio municipale no. 1566 concernente la revisione del Regolamento del servizio porti comunali

Egregio Presidente,
Gentili ed Egregi Consiglieri comunali,

Il Municipio sottopone al vostro esame una revisione del *Regolamento del servizio porti comunali*, che concerne in particolare l'adeguamento dei canoni di locazione. La revisione si rende necessaria al fine di garantire, nel medio termine, la sostenibilità finanziaria del servizio porti comunali.

Situazione finanziaria

La situazione economica del servizio è attualmente stabile, grazie al capitale proprio accumulato nel corso degli anni. Tuttavia, il fondo di capitale proprio si è progressivamente ridotto a seguito degli importanti investimenti di manutenzione straordinaria effettuati negli ultimi anni, i quali hanno comportato un incremento dei costi di gestione corrente, in particolare per gli ammortamenti.

Nella tabella seguente sono riportati i dati consuntivi a partire dal 2020:

Consuntivo	Risultato d'esercizio	Capitale proprio a chiusura
2020	-21'110.30	702'286.20
2021	-26'315.01	675'971.19
2022	-129'133.24	546'837.95
2023	-68'894.81	477'943.14
2024	-57'326.73	420'616.41

Adeguamento dei canoni nel regolamento

La strategia del Municipio per ristabilire, a breve termine, l'equilibrio della gestione corrente si articola su due interventi principali.

Da un lato, il Municipio intende procedere in modo graduale alla disdetta dei contratti decennali, offrendo agli affittuari la possibilità di stipulare, in sostituzione, un contratto annuale. La disdetta comporta il rimborso del prestito garantito dall'affittuario e, per ragioni di sostenibilità finanziaria, il



processo dovrà essere pianificato su più anni, così da scaglionare nel tempo i rimborsi. Se in passato i contratti decennali avevano una funzione ben precisa – in un contesto caratterizzato da alti costi del denaro – oggi non risultano più giustificati. La sostituzione con contratti annuali consente invece di applicare canoni di locazione più elevati, assicurando quindi maggiori entrate per il servizio.

Parallelamente si rende necessario procedere a un immediato adeguamento dei canoni, sia annuali sia decennali. Il regolamento stabilisce i valori massimi, mentre la definizione dei canoni effettivi sarà di competenza del Municipio tramite l'Ordinanza di applicazione.

Con la modifica proposta, la pigione massima (iva esclusa) per la locazione annuale di un posto di attracco viene fissata come segue:

Ormeggio	Categoria	Canone (in CHF)
Molo e pontili interni	I	2'000.00
	II	3'000.00
	III	3'500.00
	IV	4'500.00
	V	5'500.00
Pontile scogliera ovest	I	2'000.00
	II	3'000.00
Gavitelli	I	600.00
	II	600.00
Cantieri nautici		8'000.00

I canoni massimi per i posti di attracco presso il molo, i pontili interni e il pontile scogliera ovest sono stati parificati, poiché tutte le strutture dispongono attualmente degli stessi servizi.

Con la modifica proposta, la pigione massima (iva esclusa) per la locazione decennale di un posto di attracco viene fissata come segue:

Categoria	Canone/anno (in CHF)	Prestito (in CHF)
I	-	-



II	2'000.00	15'000.00
III	2'500.00	17'000.00
IV	3'000.00	20'000.00
V	4'000.00	28'000.00

Con la modifica proposta, la tassa massima (iva esclusa) per l'attracco di natanti di passaggio o di natanti di turisti viene fissata come segue:

Periodo	Categoria	Tassa (in CHF)
aprile – settembre	Tutte	100.00 / 24 ore
ottobre - marzo	I e II	200.00 / mese
	III, IV, V	300.00 / mese

Revisione dell'Ordinanza di applicazione

È importante sottolineare che i canoni stabiliti nel Regolamento sono da intendersi, come già avviene attualmente, quali canoni annui massimi. I canoni effettivi saranno determinati dal Municipio mediante l'Ordinanza di applicazione. Sin d'ora si precisa che l'intento del Municipio è di procedere unicamente agli adeguamenti strettamente necessari a garantire un riequilibrio finanziario del servizio.

Ulteriori modifiche

Accanto all'adeguamento dei canoni, il Municipio intende procedere a una revisione parziale della definizione delle categorie I, II e III (art. 16) e, inoltre, all'eliminazione della categoria III per il *Pontile scogliera ovest* e i *Gavitelli* (di fatto inesistenti), nonché all'introduzione del divieto della pesca sportiva.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, vi invitiamo a deliberare come segue:

1. È approvata la revisione del Regolamento del servizio porti comunali.
2. La revisione entrerà in vigore a seguito dell'approvazione da parte dell'autorità cantonale competente.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: 
(Veronica Marcacci Rossi)  Il Segretario:
Avv. Giuseppe Cotti

Allegato: - regolamento revisionato

Il presente messaggio è demandato per esame e pravviso alla Commissione della Gestione e alla Commissione della Legislazione



COMUNE DI BRISSAGO

REGOLAMENTO DEL SERVIZIO PORTI COMUNALI

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BRISSAGO

in applicazione della Legge Organica Comunale (LOC) del 10 marzo 1987 e delle relative norme di applicazione,

RISOLVE

TITOLO I **Disposizioni generali**

Art. 1¹

Costituzione

Il servizio Porti Comunali è istituito e gestito dal Comune.

Art. 2¹

Scopo e campo di applicazione

Il presente regolamento disciplina i principi generali inerente alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione e al finanziamento delle infrastrutture del Servizio e ne regola i rapporti con gli utenti.

TITOLO II **Organizzazione**

Art. 3¹

Organi

Organi del Servizio sono:

- a) il Consiglio comunale;
- b) il Municipio;
- c) la Commissione di revisione;
- d) il Direttore.

Art. 4¹

Competenze del Consiglio comunale

¹Il Consiglio comunale:

- a) adotta i regolamenti del Servizio, li abroga, li modifica o ne sospende l'applicazione;
- b) approva i canoni di locazione, le tariffe e le tasse;
- c) esamina ed approva il conto preventivo ed il conto consuntivo;
- d) autorizza le spese di investimento;

- e) decide su tutto quello che non concerne la gestione ordinaria del Servizio;
- f) autorizza il Municipio a intraprendere o a stare in lite, a transigere o a compromettere; sono riservate le procedure amministrative.

²E' per il resto applicabile l'art. 13 cpv. 1 LOC.

Art. 5¹

Competenze del Municipio

- ¹ Il Municipio è responsabile dell'amministrazione del Servizio e lo rappresenta in giudizio.
- ² Il Municipio provvede al regolare funzionamento tecnico ed amministrativo del Servizio, in particolare:
 - a) presenta al Consiglio comunale il preventivo ed il consuntivo dell'anno amministrativo;
 - b) propone al Consiglio comunale la realizzazione di nuove opere e la richiesta dei relativi crediti;
 - c) allestisce il regolamento e le sue eventuali modifiche da sottoporre per l'approvazione al Consiglio comunale;
 - d) stabilisce, entro i limiti fissati dal presente regolamento, i canoni di locazione, le tariffe e le tasse;
 - e) nomina e gestisce il personale necessario secondo le modalità previste dal regolamento organico dei dipendenti del comune;
 - f) designa il direttore del Servizio;
 - g) delibera in tema di commesse pubbliche.

Art. 6¹

Compiti del Direttore

- Il Direttore collabora con il Municipio nella gestione del Servizio, in particolare:
 - a) formula preavvisi e proposte sui progetti inerenti alla manutenzione ed alla costruzione di nuove opere;
 - b) preavvisa i canoni di locazione, le tariffe e le tasse;
 - c) collabora alla stesura e alle modifiche dei regolamenti del Servizio.

Art. 7

Commissione di revisione

- La Commissione della gestione del Consiglio comunale funge da Commissione di revisione.

Art. 8¹

Contabilità dell'azienda

- La contabilità del Servizio è allestita secondo il modello contabile armonizzato ed è integrata a quella del Comune (art. 151 e ss. LOC).

Art. 9¹

Proventi

- ¹ Il Servizio deve coprire tutti i costi tramite i canoni di locazione e le tasse di utenza.
- ² L'utile d'esercizio sarà riportato in aumento dello specifico fondo di capitale proprio.
- ³ La perdita di esercizio sarà riportata in diminuzione dello specifico fondo di capitale proprio.

TITOLO III

Locazione

CAPITOLO 1

Condizioni generali

Art. 10

Contratto di locazione

- ¹ I posti di attracco sono attribuiti mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione.
- ² Per quanto non previsto dal presente Regolamento, le condizioni contrattuali sono fissate dal Municipio.

Art. 11

Assegnazione dei posti

- ¹ I posti di attracco sono assegnati dal Direttore nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) i conduttori devono essere persone fisiche e nel contempo proprietari del natante stazionato;
 - b) non può essere assegnato più di un posto d'attracco per persona;
 - c) i posti disponibili sono assegnati prioritariamente alle persone domiciliate nel Comune e quindi a quelle residenti.
- ² Il Direttore, se l'interesse pubblico o generale lo giustifica, può derogare a quanto previsto alle lettere a e b del cpv. 1 e stipulare contratti di locazione a condizioni speciali con enti pubblici, cantieri nautici, imprese di trasporto concessionate, ditte di noleggio autorizzate, associazioni e albergatori.
- ³ Nel caso in cui il numero di richieste supera quello di posti di attracco disponibili il Municipio allestisce una lista di attesa. I posti di attracco che si liberano vengono assegnati secondo l'ordine di iscrizione nella lista, considerate le dimensioni del natante e salvaguardato il rispetto del cpv. 1.

Art. 12

Cessione del contratto e sublocazione

- ¹ La cessione a terzi del contratto di locazione non è ammessa.
- ² La sublocazione è consentita unicamente ai beneficiari di un contratto speciale ai sensi dell'art. 11 cpv. 2, se il contratto lo prevede esplicitamente. I canoni di sublocazione non possono superare quelli previsti all'art. 17.

Art. 13¹

Durata

- ¹ I contratti sono stipulati per una durata di uno o di dieci anni.
- ² Con il contratto decennale il conduttore è tenuto pure a stipulare un prestito a favore del Comune, il quale sarà rimborsato, senza rifusione di interessi, al momento della scadenza o dello scioglimento del contratto.

Art. 14

Canone di locazione

- ¹ Il Municipio fissa mediante Ordinanza i canoni di locazione ed i prestiti nel rispetto ed entro i limiti di quanto previsto al Capitolo 2 del presente Titolo.
- ² Il Municipio adegua periodicamente i canoni di locazione ai mutamenti dei costi del capitale e dell'esercizio.

Art. 15¹**Assenza prolungata**

¹ Durante un'assenza prolungata, il Servizio ha facoltà di assegnare il posto ad un natante di passaggio.

² Il locatario non può vantare alcun diritto in merito all'effettiva occupazione del posto durante l'assenza del proprio natante.

CAPITOLO 2

Canone di locazione

Sezione 1

Porto alla Ressiga

Art. 16²**Categorie di natanti**

¹ Per fissare l'ammontare dei canoni di locazione e dei prestiti fanno stato le seguenti categorie:

Categoria	Larghezza del natante (in cm)
I	<u>fino a 190 (barche a remi con motore fino a 6 KW)</u> <u>fino a 200 (barche a remi con motore fino a 14.8 KW)</u>
II	<u>fino a 190 (natanti non appartenenti alla categoria I) da 201 a 215</u>
III	<u>da 191 a 230 da 216 a 230</u>
IV	da 231 a 280
V	da 281 e oltre

² Nel caso in cui la lunghezza del natante superi di quattro volte la larghezza, per la fissazione del canone di locazione fa stato la categoria superiore.

Art. 17³**Canone di locazione**

¹ Per la locazione annuale di un posto di attracco valgono i seguenti canoni massimi (IVA esclusa):

ha formattato: Apice

Ormeggio	Categoria	Canone (in CHF)
Molo e pontili interni	I	<u>1'000.00</u> <u>2'000.00</u>
	II	<u>2'000.00</u> <u>3'000.00</u>
	III	<u>2'500.00</u> <u>3'500.00</u>
	IV	<u>3'500.00</u> <u>4'500.00</u>
	V	<u>4'500.00</u> <u>5'500.00</u>
Pontile scogliera ovest	I	<u>500.00</u> <u>2'000.00</u>
	II	<u>1'500.00</u> <u>3'000.00</u>
	III	<u>2'000.00</u>
Gavitelli	I	<u>400.00</u> <u>600.00</u>
	II	<u>400.00</u> <u>600.00</u>
	III	<u>400.00</u>
Cantieri nautici	IV	<u>6'000.00</u> <u>7'000.00</u>
	V	<u>7'000.00</u> <u>8'000.00</u>

² Per la locazione decennale di un posto di attracco valgono i seguenti canoni e prestiti massimi (IVA esclusa):

Categoria	Canone/anno (in CHF)	Prestito (in CHF)
I	-	-
II	1'500.00-2'000.00	15'000.00
III	1'700.00-2'500.00	17'000.00
IV	2'000.00-3'000.00	20'000.00
V	2'800.00-4'000.00	28'000.00

³ Il canone di locazione include le spese accessorie per l'acqua corrente e l'elettricità dovute ad un normale utilizzo dell'imbarcazione, nonché le spese per l'illuminazione e la segnalazione del porto. È altresì inclusa la tassa per l'occupazione del demanio pubblico.

Art. 18²

Posti turistici

¹ Per l'attracco di natanti di passaggio o di natanti di turisti valgono le seguenti tasse massime (IVA esclusa):

ha formattato: Apice

Periodo	Categoria	Tassa (in CHF)
aprile - settembre	Tutte	40.00-100.00 / 24 ore
ottobre - marzo	I e II	60.00-200.00 / mese
	III, IV, V	120.00-300.00 / mese

² La tassa incassata è dovuta, in ragione del 30%, al locatario del posto di attracco.

³ L'attracco di natanti di passaggio o di natanti di turisti è ammesso di principio per una durata massima di 3 notti.

Sezione 2

Vecchio porto

Art. 19²

Categorie di natanti

¹ Nel vecchio porto possono essere ormeggiati i seguenti natanti:

ha formattato: Apice

- a) barche a remi;
- b) barche a remi con motore ausiliario;
- c) barche a remi di pescatori professionisti con motore ausiliario.

Formattato: Giustificato

² Per fissare l'ammontare dei canoni di locazione e dei prestiti fanno stato le seguenti categorie:

Categorie	Lunghezza (in cm)	Larghezza (in cm)
IA	fino a 400	fino a 160
IB	da 401 fino a 650	fino a 200-235.00

Art. 20²

Canone di locazione

Per la locazione annuale di un posto di attracco valgono i seguenti canoni massimi (IVA esclusa):

ha formattato: Apice

Categoria	Canone (in CHF)
IA	400.00-600.00
IB	500.00-700.00

TITOLO IV

Utilizzo delle infrastrutture

Art. 21

Applicazione

- ¹ Le disposizioni sull'utilizzo delle infrastrutture si applicano a tutta l'area portuale, inclusi gli stabili e le attrezzature a terra.
- ² Queste disposizioni sono vincolanti per tutti i locatari dei posti di attracco e per tutte le persone che si soffermano all'interno dell'area portuale.

Art. 22

Strada di accesso al porto alla Ressiga

- ¹ L'accesso al porto con veicoli e l'uso dello scivolo interno è autorizzato unicamente per il trasporto, il varo e l'alaggio di natanti con lunghezza fuori tutto non superiori ai 6 m.
- ² La piazza di giro adiacente al porto deve sempre essere mantenuta libera. È in particolare vietato il parcheggio di autoveicoli e di natanti di qualsiasi genere.

Art. 23

Accesso al porto alla Ressiga

- ¹ L'accesso al molo principale è libero.
- ² L'accesso ai pontili interni e ai bracci per l'attracco dei natanti è riservato ai locatari, nonché ai loro ospiti.
- ³ Le unità in entrata nel porto che non dispongono di un attracco a loro riservato devono rivolgersi al sorvegliante.
- ³ L'attracco permanente all'esterno del molo è vietato.
- ⁴ Se le condizioni meteorologiche lo permettono è ammesso l'attracco temporaneo all'esterno del molo, nello spazio appositamente apprestato, per la durata massima di quattro ore e limitatamente dalle 08.00 alle 23.45. L'ormeggio avviene ad esclusivo rischio dell'utente.

Art. 24

Immatricolazione

- I natanti stazionati negli impianti comunali devono essere immatricolati e muniti dei relativi contrassegni, ben visibili per consentirne l'identificazione. Sono eccettuati i natanti menzionati all'art. 16 cpv. 2 dell'Ordinanza federale dell'8 novembre 1978 sulla navigazione nelle acque svizzere (Ordinanza sulla navigazione interna, ONI).

Art. 25

Approdo e ormeggio

- ¹ I natanti devono essere ormeggiati al posto loro assegnato.
- ² Il cambiamento dei posti assegnati può avvenire solo con il consenso del Municipio.
- ³ Il Municipio può modificare in ogni tempo i posti di ormeggio, dandone comunicazione agli interessati.

⁴ La scelta del sistema di ormeggio è libera. Esso deve tuttavia essere realizzato a regola d'arte e non deve danneggiare l'infrastruttura usata e l'ormeggio di altre imbarcazioni. I natanti devono essere fissati adeguatamente ai supporti previsti per tale scopo utilizzando ormeggi della dovuta misura e forza.

⁵ È vietata qualsiasi modifica alle installazioni. Sono segnatamente vietati lavori di traforatura o altri interventi di tipo meccanico.

⁶ Al fine di evitare rumori le barche a vela devono essere munite di supporti che impediscano lo sbattere delle cordine contro gli alberi.

⁷ Ogni natante deve essere protetto su ambedue i lati con parabordi di materiale sintetico e di gomma commisurati alle dimensioni dell'imbarcazione.

⁸ La barra del timone deve essere tenuta salda e ferma mediante cima testata.

⁹ La prua dell'imbarcazione deve possibilmente essere rivolta verso i venti predominanti.

Art. 26

Circolazione

¹ All'interno del comprensorio e nelle immediate vicinanze delle infrastrutture portuali la velocità dei natanti non deve superare i 5 km/h.

² Gli accessi devono sempre essere mantenuti liberi.

Art. 27

Manutenzione e cura

¹ La manutenzione ordinaria è eseguita dal Comune.

² Ogni utente deve utilizzare con cura le infrastrutture a disposizione.

³ I proprietari dei natanti provvedono alla loro buona manutenzione.

⁴ Danni o difetti agli impianti o alle imbarcazioni devono essere tempestivamente notificati al servizio competente, rispettivamente al proprietario del natante danneggiato.

⁵ Natanti in cattivo stato di manutenzione, abbandonati, affondati o non correttamente ormeggiati sono rimossi a spese del proprietario.

ha formattato: Apice

Art. 28²

Ordine generale e divieti

¹ È vietato fare il bagno nelle infrastrutture portuali e nelle immediate vicinanze, così come praticare la pesca sportiva, come ~~È altresì vietato~~ praticare il surf a meno di 50 ml dal porto.

² I pontili, le rampe e i viali di accesso devono sempre essere tenuti sgombri.

³ Sono vietati i lavori di manutenzione e di riparazione che possono causare inquinamenti o eccessivi rumori; in particolare è proibito travasare carburante nei natanti o eseguire cambi dell'olio a motore, come pure pulire i natanti con detergenti o sostanze chimiche, se non nelle aree appositamente designate a tale scopo.

⁴ Difetti che possono causare perdite di olio o di carburante devono essere immediatamente eliminati.

⁵ È vietato l'attracco di imbarcazioni munite di toilettes e/o di lavelli con scarico in acqua. Le toilettes chimiche chiuse devono essere scaricate nei luoghi appositamente indicati senza provocare inquinamenti.

⁶ Le acque luride dei natanti (acque di sentina, oli) devono essere evacuate tramite un'apposita pompa.

⁷ Ogni utente è tenuto a salvaguardare scrupolosamente la pulizia sul lago e nell'area dell'infrastruttura; qualora dovesse lasciare tracce di sporco è suo compito provvedere all'immediata pulizia e alla rifusione di eventuali danni.

⁸ Equipaggi in tardo rientro sono tenuti ad evitare rumori inutili.

⁹ È inoltre vietato:

- a) l'attracco, anche temporaneo, se non di emergenza, di natanti estranei alle infrastrutture;
- b) autorizzare terze persone ad usufruire del proprio posto, anche per un breve periodo;
- c) lasciare inutilizzato il posto di attracco senza chiedere l'autorizzazione al Municipio.

Art. 29

Responsabilità

¹ L'uso delle infrastrutture avviene a rischio proprio dell'utente.

² Il proprietario del natante è responsabile dei danni che lo stesso causa nell'area infrastrutture, siano esse manufatti o altri natanti.

³ Il Comune non risponde in caso di avarie, incendi, furti o manomissioni alle imbarcazioni, siano esse causate da persone o da eventi naturali. Resta riservato l'art. 58 CO.

⁴ I proprietari che affidano i loro natanti a terzi sono personalmente responsabili per i danni da questi causati.

Art. 30

Inagibilità

In caso di inagibilità dei porti per mancanza di profondità d'acqua il locatario non può vantare alcuna pretesa.

TITOLO V

Disposizioni finali

Art. 31

Esecuzione

¹ Il Municipio è responsabile dell'applicazione del presente Regolamento ed emana le necessarie disposizioni esecutive. In particolare il Municipio fissa i canoni di locazione entro i limiti massimi stabiliti dal presente Regolamento. Nei limiti fissati dalla legge esso può delegare le competenze attribuitegli.

² Il mancato rispetto delle norme del presente Regolamento è punito con la multa ai sensi dell'art. 145 LOC.

³ È riservata l'applicazione delle disposizioni del Codice delle Obbligazioni per quanto concerne i contratti di locazione.

Art. 32

Entrata in vigore

¹ Il presente Regolamento entra in vigore con l'approvazione da parte del Consiglio di Stato o del Dipartimento da esso delegato.

² Il Regolamento "Azienda Porto Comunale" del 14 dicembre 1992 e ogni altra norma contraria al presente Regolamento sono abrogati.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente

Il Segretario

(E. Dellagiacoma)

(Avv. G. Cotti)

Approvato dal Consiglio comunale in data 3 ottobre 2017.

Approvato dalla Sezione degli enti locali in data 6 giugno 2018.

¹Modifiche approvate dal Consiglio comunale in data 30 marzo 2021 e ratificate dalla Sezione degli enti locali in data 12 ottobre 2021.

²Modifiche approvate dal Consiglio comunale in data X e ratificate dalla Sezione degli enti locali in data Y.

ha formattato: Apice