



DISCIPLINARE

PER LA CONCESSIONE IN USO
DELLE BAITE COMUNITARIE

Approvato dal Consiglio dei Regolani con delibera nr. 74 – 8/2014
nella seduta del 15 ottobre 2014

ARTICOLO 1 FINALITÀ E OGGETTO

1. La concessione in uso ai Vicini delle baite comunitarie ha la finalità di recuperare, migliorare e conservare fabbricati che appartengono al demanio collettivo dei Vicini della Comunità di Fiemme, coinvolgendo in tali opere i Vicini che, in quanto titolari dei beni collettivi, partecipano alla sorveglianza e gestione del patrimonio agro-silvo-pastorale e flori-faunistico della Magnifica Comunità di Fiemme, sul quale esercitano, al contempo, i tradizionali diritti di vicinia, definiti e regolamentati ai sensi degli articoli 6 e 7 dello Statuto della Comunità.
2. Il Consiglio dei Regolani adotta i provvedimenti attuativi del presente disciplinare, determinando, in particolare, gli importi dei rimborsi spese o dei corrispettivi richiesti e le modalità di presentazione delle domande.
3. Sono oggetto del presente disciplinare tutti gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio montano di proprietà della Comunità ad esclusione di corpi edilizi facenti parte delle stazioni d'alpeggio e concessi in uso esclusivo ai fini agricoli-pastorali alle società malghe e pascoli o agli agricoltori vicini della Magnifica Comunità secondo la disciplina di cui allo specifico "*Regolamento dei diritti di pascolo e di erbatico e modalità per l'esercizio di essi*".

ARTICOLO 2 CLASSIFICAZIONE DELLE BAITE

1. Le baite di montagna di proprietà della Magnifica Comunità di Fiemme sono classificate come di seguito:
 - a) **Baite ad accesso controllato:** rientrano in questa categoria le baite per l'uso esclusivo, di breve durata, per le quali, è necessaria una concessione temporanea rilasciata dalla Magnifica Comunità di Fiemme. È previsto il pagamento di una cauzione e di un corrispettivo.
 - b) **Baite in concessione:** rientrano in questa categoria le baite concesse per un uso esclusivo prolungato di più anni, con l'obbligo di esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile come specificati in ciascuna singola convenzione fra Magnifica Comunità di Fiemme e concessionario. È previsto il pagamento di una cauzione e di un corrispettivo.
 - c) **Baite a disposizione dell'Ente:** rientrano in questa categoria le baite per le quali non è possibile l'uso da parte di singoli Vicini o associazioni, essendo destinate esclusivamente per gli usi individuati dalla Magnifica Comunità di Fiemme, per esigenze lavorative, per progetti speciali o come sedi di rappresentanza dell'Ente.
 - d) **Baite ad accesso libero:** rientrano in questa categoria tutte le baite di montagna non appartenenti alle categorie precedenti, per le quali è consentito soltanto l'uso non esclusivo ad accesso libero.

2. La classificazione delle singole baite della Magnifica Comunità di Fiemme è rilevabile dalla scheda generale annuale redatta dall'Ufficio Tecnico Forestale e approvata dal Consiglio dei Regolani.

ARTICOLO 3 CRITERI GENERALI

1. La concessione in uso e gestione delle baite comunitarie che non sono destinate a soddisfare esigenze lavorative, di servizio e di istituto della Magnifica Comunità di Fiemme, avviene con precedenza in favore di **associazioni di Vicini fondate sul volontariato** o che praticano attività hobbistiche od amatoriali. Le medesime dovranno presentare una relazione con la storia, le finalità ed il programma delle iniziative/attività che intendono realizzare, e dalla quale risultino la composizione degli organi sociali e le capacità finanziarie dell'associazione medesima.
2. In second'ordine, ed in assenza di associazioni richiedenti, la concessione in uso e gestione può avvenire anche a favore di **privati Vicini**.
3. In assenza di associazioni di Vicini e di privati Vicini richiedenti, il Consiglio dei Regolani potrà valutare, senza alcun impegno, eventuali richieste di associazioni di non Vicini e privati non Vicini.

ARTICOLO 4 COMPETENZE DEL CONSIGLIO DEI REGOLANI

1. La concessione in uso e gestione delle baite è deliberata dal Consiglio dei Regolani, sentito l'Ufficio Tecnico Forestale, sulla base della documentazione acquisita e previo accertamento della sua conformità alla scheda generale annuale delle baite, e sulla base di progetti di lavori tesi alla sistemazione, alla ristrutturazione ed all'adeguamento delle baite, per riproporle all'agibilità tradizionale. Qualora la classificazione risultante dalla schedatura non sia compatibile con il tipo di concessione richiesta, il Consiglio dei Regolani ha comunque la facoltà, in caso di mutate esigenze/priorità dell'ente, di autorizzare ugualmente la concessione.
2. Il Consiglio dei Regolani verificherà, sentito il Consiglio della Regola in cui opera l'associazione o in cui risiede il privato, ed in base alla documentazione acquisita, che il richiedente offra adeguate garanzie di affidabilità, serietà, competenza e capacità di utilizzare la baita e di partecipare alla gestione del patrimonio collettivo, in conformità alle tradizioni ed alle norme statutarie e regolamentari.
3. Una volta deliberata la concessione, essa sarà formalizzata in apposito contratto di concessione fra la Magnifica Comunità di Fiemme e l'associazione o il privato concessionario. Il contratto deve armonizzarsi, recependoli, ai criteri contenuti nel presente Regolamento, nonché a quelli che saranno di volta in volta individuati o ritenuti opportuni dal Consiglio dei Regolani per ogni singola concessione.

ARTICOLO 5 OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

1. Il contratto di concessione deve indicare la denominazione tradizionale della baita, la classificazione, la località ed il comune catastale in cui è situata e, ove esista, il numero della particella edificale con cui è catastalmente censita.

2. Le baite vengono concesse in uso e gestione nello stato in cui si trovano e nella loro consistenza, possibilmente descritta ed indicata, anche graficamente, in planimetrie ed estratti mappa da allegare al contratto di concessione. Il Consiglio dei Regolani si riserva la facoltà di compilare un elenco indicante i lavori e le opere da eseguire a cura del concessionario.

ARTICOLO 6

BAITE AD ACCESSO CONTROLLATO (TIPO A)

1. Le baite ad accesso controllato sono concesse per l'uso esclusivo da parte di Vicini o associazioni di Vicini, per una durata di norma non superiore ai tre giorni.
2. Il richiedente, prima dell'uso, deve corrispondere alla Magnifica Comunità di Fiemme, a titolo di rimborso spese per il recupero anche parziale delle spese di custodia e di manutenzione degli accessi alle baite, l'importo determinato dal Consiglio dei Regolani. Parimenti egli dovrà corrispondere la cauzione eventualmente stabilita dal Consiglio dei Regolani.
3. La domanda può essere presentata presso gli uffici della Magnifica Comunità di Fiemme.
4. Le domande sono accolte in base ai seguenti criteri:
 - a. priorità in base alla data di presentazione della domanda;
 - b. è data precedenza comunque al richiedente, al quale, nel corso dell'anno solare non è già stata rilasciata concessione d'uso per una delle baite comunitarie;
 - c. esclusione dei titolari di concessioni d'uso esclusivo di baite, pluriennali o di durata breve.
5. Per motivate ragioni di interesse pubblico la Magnifica Comunità di Fiemme può revocare la concessione rilasciata. In tale caso, al richiedente spetta esclusivamente la restituzione dell'intera somma pagata.
6. Il concessionario ha il diritto d'uso esclusivo della baita per il periodo di concessione, al termine del quale deve riconsegnare il bene con le modalità stabilite dalla Magnifica Comunità di Fiemme. Il concessionario deve utilizzare l'immobile e le sue dotazioni con la diligenza del buon padre di famiglia, evitando di causare danni e pericoli, anche all'ambiente circostante. La baita e le dotazioni devono essere riconsegnate nello stato d'uso precedente ed adeguatamente pulite. Qualsiasi rifiuto deve essere asportato e smaltito a cura e spese del concessionario il quale provvederà inoltre a ripristinare la dotazione di legna dell'edificio.
7. In caso di inadempienza, la Magnifica Comunità di Fiemme invita il concessionario, nel caso di baita ancora libera, a ripristinare le condizioni originarie dell'immobile: qualora non stesso non provveda sarà trattenuta la cauzione versata.
8. Fermo restando il risarcimento degli eventuali danni causati, al concessionario che ha danneggiato la baita o le sue dotazioni, non potranno essere rilasciate concessioni d'uso di baite fino al completo risarcimento dei danni.
9. Con apposita convenzione, la Magnifica Comunità di Fiemme può affidare ad associazioni o soggetti privati, il controllo dell'uso e la custodia delle baite.

10. È fatto divieto in ogni caso di utilizzare la baita per scopi od attività illecite o comunque contrastanti con le finalità anzidette.

ARTICOLO 7 BAITE IN CONCESSIONE (TIPO B)

1. Fatti salvi i criteri generali stabiliti dall'articolo 3, la durata massima della concessione viene stabilita in anni 15 (quindici), decorrenti dalla data della concessione. La decorrenza avverrà in relazione all'entità e durata dei lavori di manutenzione straordinaria che il concessionario si è impegnato a realizzare a proprie spese o con eventuali interventi parziali a carico della Magnifica Comunità di Fiemme. La concessione può essere a titolo oneroso.
2. Gli interessati alla concessione presentano la domanda presso gli uffici della Magnifica Comunità di Fiemme.
3. In conformità alle rilevazioni eseguite ed alle indicazioni fornite dalla Magnifica Comunità di Fiemme mediante il suo Ufficio Tecnico Forestale, il concessionario è tenuto ad eseguire determinati lavori di ripristino e miglioramento, che saranno specificati nei singoli contratti di concessione, diretti a restituire alla baita sufficienti condizioni di staticità ed a conferire ad essa adeguata agibilità.
4. Tali lavori dovranno corrispondere, di norma, se la loro natura ed entità lo richiedono, ad appositi progetti redatti a spese e cura del concessionario, sulla base delle indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Forestale e dovranno essere regolarmente autorizzati o concessi a norma delle vigenti disposizioni in materia.
5. I lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario ed ultimati entro un termine massimo da stabilire al momento della concessione; eventuali proroghe potranno essere concesse dalla Magnifica Comunità di Fiemme, su richiesta del concessionario, soltanto in presenza di eccezionali ed imprevedibili circostanze di forza maggiore, non imputabili ad inerzia del concessionario.
6. All'atto della concessione, dovrà venire valutata e quantificata la spesa necessaria per eseguire i lavori. Nel caso in cui la concessione non sia a titolo oneroso (associazioni di Vicini fondate sul volontariato) la Magnifica Comunità di Fiemme si impegna in linea di principio a farsi carico delle spese di manutenzione straordinaria. Qualora invece la concessione sia a titolo oneroso la Magnifica Comunità di Fiemme valuterà la deduzione del relativo valore dall'importo complessivo ai fini di quanto previsto dal successivo paragrafo 9.
7. Il concessionario è individuato sulla base dei seguenti criteri:
 - a) In base alla data di presentazione della domanda;
 - b) Con esclusione dei titolari di concessioni d'uso esclusivo di baite di durata breve;
 - c) E' data preferenza al richiedente che non abbia mai ottenuto una concessione d'uso esclusivo pluriennale di una baita comunitaria.
8. Il provvedimento di concessione dovrà stabilire l'entità del canone che il concessionario dovrà versare, annualmente, alla Magnifica Comunità di Fiemme entro la data ivi stabilita.
9. Il canone annuo sarà determinato tenendo conto della spesa prevista per le opere di cui al paragrafo 6; si potrà anche convenire che il concessionario non sia tenuto a versare

alcun canone per una durata prestabilita, in maniera da raggiungere l'ammontare della spesa sostenuta per l'esecuzione dei lavori anzidetti; in questo caso, il concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone annuo soltanto a partire dallo scadere della durata sopra individuata.

10. La Magnifica Comunità di Fiemme può chiedere ai concessionari una cauzione a tutela di eventuali inadempienze contrattuali.
11. A garanzia invece dell'adempimento degli obblighi previsti ai precedenti paragrafi 3, 4 e 5, i provvedimenti di concessione dovranno stabilire, in relazione all'entità ed alla durata dei lavori di cui al paragrafo 3, l'ammontare della cauzione che il concessionario è tenuto a prestare. La cauzione sarà svincolata e rimborsata dopo che l'Ufficio Tecnico Forestale avrà accertato la regolare esecuzione, nei tempi previsti, delle opere di cui al precedente paragrafo 3.
12. La concessione d'uso esclusivo pluriennale può essere revocata per motivate ragioni, con preavviso non inferiore a trenta giorni. In caso di revoca, al concessionario è dovuto l'indennizzo pari al prodotto tra l'importo dei lavori effettivamente realizzati, aumentato del dieci per cento, e il quoziente tra il periodo residuo della concessione e il periodo già trascorso della medesima. Entrambi i periodi sono considerati in anni interi.
13. La concessione verrà inoltre revocata, senza che il concessionario abbia diritto ad alcun compenso o rimborso:
 - a) quando questi non abbia eseguito nei termini tutti i lavori previsti dalla concessione, ovvero li abbia eseguiti soltanto in parte ed in misura non sufficiente per le finalità cui essi sono diretti, o comunque in maniera difforme da quanto stabilito, sempreché non sussistano le condizioni per prorogare il termine massimo ivi previsto;
 - b) quando il concessionario non ottemperi, con la diligenza e la cautela dovute, agli obblighi stabiliti al precedente paragrafo 3;
 - c) quando il concessionario non provveda al puntuale pagamento del canone annuo e delle spese accessorie entro i termini previsti;
 - d) quando il concessionario faccia o consenta ad altri di fare reiteratamente un uso indebito delle chiavi della baita o delle stanghe poste sulle strade forestali di accesso alla baita.
14. Il concessionario potrà invece rinunciare in ogni momento alla concessione, anche prima della sua scadenza, senza però pretendere dalla Magnifica Comunità di Fiemme alcun rimborso delle spese sostenute per i lavori eseguiti sulla baita e per la cura e manutenzione successive.
15. Il concessionario deve provvedere a proprie spese alla costante manutenzione e cura della baita per conservarne la staticità e l'agibilità per gli scopi sopra indicati.
16. È fatto obbligo al concessionario di curare, inoltre, la pulizia delle zone circostanti, ed in particolare di: asportare ed eliminare i rifiuti di qualsiasi genere, procedere allo sfalcio periodico dell'erba ed all'eliminazione delle ramaglie, rispettare la natura e l'ambiente in genere, evitare e prevenire ogni fonte possibile di inquinamento, attuare, con particolare diligenza e cautela, tutte le misure per evitare pericoli di incendio o di degrado dell'ambiente.

17. Tutti i concessionari sono tenuti al rispetto del patrimonio collettivo, che comprende anche la baita in concessione, e sono direttamente responsabili dell'osservanza degli obblighi ad esso connessi e dei danni che derivassero dalla loro inosservanza. Gli eventuali danni dovranno essere eliminati dal concessionario; in caso di inadempienza e dopo sollecito scritto a provvedervi, la Magnifica Comunità di Fiemme procederà in proprio all'eliminazione del danno, addebitando le relative spese al concessionario, che sarà tenuto a risarcirle. Resta comunque salva la possibilità, per la Magnifica Comunità di Fiemme, di revocare la concessione, secondo quanto prevede il paragrafo 12.
18. Al concessionario verrà dato in consegna un esemplare della chiave, mentre un altro esemplare resterà depositato presso la Magnifica Comunità di Fiemme. Il concessionario ha la piena responsabilità della chiave consegnatagli; non la può duplicare né concederla ad altri, se non ad altro membro responsabile dell'associazione concessionaria. La Magnifica Comunità di Fiemme concedente si riserva di utilizzare la baita o le parti di essa oggetto di concessione per eventuali esigenze di istituto o di servizio (lavori boschivi in zona, calamità naturali, pronto soccorso, e simili), dandone tempestiva comunicazione al concessionario, il quale potrà verificare che l'utilizzo da parte della Comunità sia avvenuto senza danno alle parti concessionate ed agli oggetti ivi depositati.
19. Il concessionario dovrà esonerare la Magnifica Comunità di Fiemme da ogni responsabilità per perdite o furti di oggetti depositati nelle parti delle baite chiuse a chiave.
20. La scadenza opera di diritto, senza necessità di disdetta. La concessione può essere rinnovata espressamente anche prima della scadenza.
21. Alla scadenza della concessione – così come nei casi di revoca o di rinuncia – la baita ritornerà, nello stato strutturale in cui si trova, nella piena e libera disponibilità della Magnifica Comunità di Fiemme, senza che questa sia tenuta a rifondere in alcun modo le spese sostenute dal concessionario o indennizzarlo.
22. E' fatto divieto al concessionario di cedere ad altri la concessione, nonché di concedere la baita in locazione a terzi, affitto, comodato o comunque in uso e di farla oggetto di attività lucrative di qualsivoglia natura. Qualora concessionaria sia un'associazione, questa dovrà garantire l'uso e la gestione della baita indistintamente a tutti i suoi associati e non potrà richiedere alcun compenso per l'uso della stessa.

ARTICOLO 8 BAITE A DISPOSIZIONE DELL'ENTE (TIPO C)

1. Le baite classificate come a disposizione dell'Ente sono destinate esclusivamente o prevalentemente per gli usi individuati dalla Magnifica Comunità di Fiemme. La destinazione e le modalità di utilizzo sono stabilite dal Consiglio dei Regolani di volta in volta.

ARTICOLO 9 BAITE AD ACCESSO LIBERO (TIPO D)

1. L'uso non esclusivo delle baite ad accesso libero è consentito a chiunque, senza necessità di atto di assenso dell'amministrazione comunitaria. L'uso consentito non dà diritto di escludere altri che volessero utilizzare contemporaneamente la baita, compatibilmente con la priorità dell'accesso e la capienza della struttura. È vietata

qualsiasi forma d'uso di carattere prolungato o permanente, non conforme all'uso consuetudinario delle baite ad accesso libero.

2. L'utilizzatore è tenuto alla diligenza del buon padre di famiglia, evitando danneggiamenti all'edificio e alle dotazioni della baita. Al termine dell'uso la baita deve essere lasciata pulita. I rifiuti devono essere asportati e smaltiti a carico dell'utilizzatore. Dovrà inoltre essere ripristinata la dotazione di legna della baita.
3. Con apposita convenzione, la Magnifica Comunità di Fiemme può affidare ad associazioni o soggetti privati, il controllo dell'uso e la custodia delle baite.

ARTICOLO 10 RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONE DELLE BAITE

1. I provvedimenti di concessione contempleranno l'assunzione in capo al concessionario della piena e completa responsabilità per il corretto utilizzo della baita nella parte allo stesso riservata, esonerando espressamente la Magnifica Comunità di Fiemme, fino alla scadenza della concessione, da ogni responsabilità per danni che il concessionario avesse a subire dall'uso della baita.
2. La Magnifica Comunità di Fiemme concedente stipulerà apposito contratto di assicurazione delle baite contro i rischi da incendio e per danni a terzi il cui costo sarà contemplato nel canone d'affitto. Resterà eventualmente in carico al concessionario la stipula di una polizza di tutela contro la responsabilità civile.

ARTICOLO 11 PARTI DISPONIBILI PER L'USO COMUNE

1. Qualora le dimensioni e la struttura delle baite lo consentano, e quando la loro ubicazione lo renda opportuno, i progetti delle opere di cui all'articolo 7 potranno prevedere che parte della baita sia destinata all'uso comune ed a rimanere aperta ai passanti per momentanee esigenze di ristoro o di riparo dalle intemperie.
2. In via generale, a tali esigenze di uso comune potrà essere destinato, e previsto nei progetti delle opere di cui all'articolo 7, uno spazio aperto, esterno alla baita ed adiacente a questa, dotato possibilmente di idonea copertura e di arredi minimali in legno (panche e tavolo).
3. Il concessionario dovrà curarsi che anche le parti ad uso comune vengano mantenute costantemente in ordine.
4. Il concessionario si impegnerà inoltre a consentire che possano accedere temporaneamente alla parte della baita destinata all'uso comune anche altri utenti del territorio (viandanti ed escursionisti), i quali hanno il dovere di rispettare le strutture e l'ambiente circostante e di concorrere nella manutenzione e pulizia.

ARTICOLO 12 VIABILITÀ DI ACCESSO ALLA BAITA

1. La Magnifica Comunità di Fiemme rilascerà ai concessionari apposita attestazione che autorizza gli stessi, o il legale rappresentante dell'associazione concessionaria, al transito con veicoli a motore lungo le strade forestali di accesso alla baita concessa in uso.

2. Su richiesta dei concessionari, la Magnifica Comunità di Fiemme potrà consegnare loro, una sola copia delle chiavi delle stanghe, da utilizzare nei periodi di chiusura delle strade forestali di accesso, nel rispetto delle seguenti condizioni con una sola macchina per volta:
 - a) espressa dichiarazione scritta del concessionario di impegno ad utilizzare la chiave ed a non concederla ad altri; potrà essere consentito soltanto che la chiave consegnata al legale rappresentante di un'associazione concessionaria della baita venga utilizzata, per le medesime attività ed in alternativa al legale rappresentante (che ne rimane comunque responsabile), da un altro degli associati.
 - b) espressa dichiarazione scritta del concessionario di esonero della Magnifica Comunità di Fiemme da ogni responsabilità per i danni che egli avesse a subire durante il transito sulle strade forestali.

ARTICOLO 13 SEGNALETICA E CONTROLLO

1. La Magnifica Comunità di Fiemme provvederà ad installare sulla baita o nelle sue immediate vicinanze adeguata segnaletica indicativa ed informativa, contenente le principali notizie sull'ubicazione della baita e sulla sua concessione in uso, i principali criteri per il corretto utilizzo delle eventuali parti di uso comune, nonché le elementari norme di comportamento da osservare per il rispetto della natura e del patrimonio comunitario.
2. Il personale forestale, e quello comunque addetto alla sorveglianza ecologica sul territorio della Comunità, provvederà a controllare periodicamente lo stato di conservazione delle baite ed il rispetto, da parte dei concessionari, di tutte le norme contenute nel provvedimento di concessione.

ARTICOLO 14 SPESE

1. Tutte le spese necessarie e conseguenti all'adozione dei provvedimenti ed alla stipulazione dei contratti di concessione, nessuna esclusa, saranno poste a carico dei concessionari.

NORME TRANSITORIE

1. La normativa prevista dal presente disciplinare si applica alle nuove concessioni.