



Magnifica
Comunità
di Fiemme

DISCIPLINARE
per la concessione in uso di baite comunitarie

Testo vigente

delibere del Consiglio dei Regolani
n. 74-8/2014 del 15.10.2014 (approvazione)
n. 003-1/2024 del 28.02.2024 (revisione)

Articolo 1 – Finalità e oggetto del disciplinare

1. La concessione in uso 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 alla 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 dal Titolo II 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

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. In relazione alla natura del concessionario (associazione o singolo) e all'entità dei lavori concordati, può essere chiesto il pagamento di un canone di concessione.
 - 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 redatta dall'Ufficio Tecnico Forestale, e approvata dal Consiglio dei Regolani e tenuta costantemente aggiornata.

Articolo 3 – Criteri generali

1. Le baite non destinate a soddisfare esigenze lavorative, di servizio e di istituto sono concesse in uso e gestione alle associazioni di Vicini fondate sul volontariato o che praticano attività hobbistiche o amatoriali. Le associazioni richiedenti devono presentare una relazione che illustri la storia, le finalità e il programma delle iniziative e delle attività che intendono realizzare. Dalla relazione devono risultare la composizione degli organi sociali e le capacità finanziarie dell'associazione stessa.
2. In assenza di associazioni di Vicini 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 di privati non Vicini, purché abbiano un legame effettivo e comprovato con il territorio della Magnifica Comunità di Fiemme, valutato secondo le delibere di attuazione.

Articolo 4 – Competenze del Consiglio dei Regolani

1. Sentito l'ufficio tecnico forestale, il Consiglio dei Regolani delibera la concessione in uso delle baite previo accertamento della conformità alla scheda generale e sulla base della documentazione acquisita e di progetti per lavori tesi alla sistemazione, alla ristrutturazione e all'adeguamento delle strutture per riproporle all'agibilità tradizionale. Il Consiglio dei Regolani ha comunque la facoltà di autorizzare la concessione anche quando questa non è compatibile con la classificazione risultante dalla schedatura, previo motivato aggiornamento della scheda generale.
2. Sentito il Consiglio della Regola nella quale opera l'associazione o risiede il privato, e sulla base della documentazione acquisita, il Consiglio dei Regolani verifica 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. La concessione deve essere formalizzata in apposito contratto. Il contratto deve recepire i criteri di questo Regolamento e quelli individuati o ritenuti opportuni dal Consiglio dei Regolani in relazione al caso specifico.

Articolo 5 – Oggetto e finalità della concessione

1. Il contratto di concessione deve indicare la denominazione tradizionale della baita, la classificazione, la località e tutti i dati catastali.
2. Le baite sono 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 date in uso esclusivo per un massimo di tre giorni consecutivi.
2. Prima dell'uso il richiedente deve versare l'importo determinato dal Consiglio dei Regolani a titolo di parziale rimborso delle spese di custodia e di manutenzione delle baite. Parimenti, egli deve corrispondere la cauzione 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 ai Vicini e in ordine di data di presentazione della domanda;
 - b. è data precedenza comunque al richiedente che nell'anno solare non ha già goduto della concessione breve di una delle baite;
 - c. i titolari di concessioni d'uso esclusivo di baite possono chiedere l'uso temporaneo di baite di tipo (A) solamente se non vi sono altre richieste.
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 diritto di usare in via esclusiva la baita per il periodo assegnato. 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 restituite entro il termine stabilito e nello stato in cui sono state consegnate. Qualsiasi rifiuto deve essere asportato e smaltito a cura e spese del concessionario, che deve provvedere anche a ripristinare la scorta di legna da ardere dell'edificio.

7. In caso di inadempienza, la Magnifica Comunità di Fiemme invita il concessionario a ripristinare le condizioni originarie dell'immobile se la baita è ancora libera. In caso contrario o se il concessionario non ottempera alla richiesta, la cauzione viene introitata.
8. Al concessionario che ha cagionato danni alla baita o alle sue dotazioni non saranno rilasciate altre concessioni fino al completo risarcimento degli stessi.
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). Se sono stati concordati lavori di ripristino o di manutenzione straordinaria sull'immobile, da eseguirsi a carico e cura del concessionario, vengono assegnati 2 (due) ulteriori anni per detti lavori. La durata della concessione ha decorrenza dalla data indicata nell'atto oppure dalla data di scadenza dei due anni concessi per i lavori, indipendentemente dall'effettiva e avvenuta realizzazione degli stessi. 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 i lavori di ripristino e miglioramento specificati nel contratto, diretti a restituire alla baita sufficienti condizioni di staticità ed a conferire ad essa adeguata agibilità.
4. Tali lavori dovranno corrispondere, di norma, se richiesto dalla loro natura ed entità 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 in conformità con le vigenti disposizioni in materia.
5. I lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario ed ultimati entro un termine massimo di 2 (due) anni; eventuali proroghe potranno essere concesse dalla Magnifica Comunità di Fiemme, su richiesta del concessionario motivata da 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 e ritenuta ammissibile per eseguire i lavori. Nel caso di concessione a titolo oneroso, la Magnifica Comunità di Fiemme si impegna in linea di principio a farsi carico delle spese di manutenzione straordinaria. Se la concessione avviene a fronte dell'esecuzione di lavori, l'importo dei lavori concordati ed eseguiti sarà dedotto dal canone, secondo quanto previsto dal paragrafo 9 di questo articolo.
7. Il concessionario è individuato applicando il criterio della precedenza ai Vicini (associati e non) e, tra questi, priorità in base alla data di presentazione della domanda.
8. Il provvedimento di concessione dovrà stabilire l'entità del canone annuo da versare.
9. Il canone annuo sarà determinato tenendo conto della spesa prevista e ritenuta ammissibile a insindacabile giudizio dell'ufficio tecnico forestale per le opere di cui al paragrafo 6. In relazione all'esecuzione di lavori, potrà essere convenuta l'esenzione dal pagamento del canone annuo per una durata prestabilita e comunque non oltre i 15 (quindici) anni e un importo complessivamente non superiore alla spesa ritenuta ammissibile e effettivamente sostenuta, in questo caso, il concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone annuo soltanto a partire dallo scadere della durata sopra individuata. La spesa sostenuta dovrà essere puntualmente rendicontata e comprovata da idonea documentazione. Tutti i lavori eseguiti, autorizzati e per la spesa ritenuta ammissibile, sono acquisiti alla proprietà della Magnifica Comunità di Fiemme. Allo scadere della concessione, il concessionario non potrà asportare le finiture né chiedere indennizzo alcuno.
10. La Magnifica Comunità di Fiemme può chiedere ai concessionari una cauzione a garanzia del

- rispetto degli obblighi 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. Ai fini della determinazione dell'indennizzo dovuto si prendono in considerazione esclusivamente le opere concordate con la Magnifica Comunità di Fiemme e la relativa spesa ammessa.
 13. La concessione può essere 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 può 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 la 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 concedere ad altri, se non ad altro membro responsabile dell'associazione concessionaria. La Magnifica Comunità di Fiemme 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 sia avvenuto senza danno alle parti concesionate 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. È fatto divieto al concessionario di cedere ad altri la concessione, nonché di concedere la baita a terzi in locazione, affitto, comodato o comunque in uso e di farla oggetto di attività lucrative di qualsivoglia natura. Se la concessionaria è un'associazione, questa deve garantire l'uso e la gestione della baita indistintamente a tutti i suoi associati e non può 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 agli 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 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 vietato qualsiasi uso non conforme alla natura di baite ad accesso libero. Non è consentito utilizzare la baita in modo esclusivo e non è previsto il soggiorno prolungato per più di una notte.
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 e i rifiuti devono essere asportati e smaltiti a carico dell'utilizzatore. Dovrà inoltre essere ripristinata la dotazione di legna da ardere della baita.
3. La Magnifica Comunità di Fiemme può affidare con apposita convenzione a 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 devono prevedere l'assunzione in capo al concessionario della piena e completa responsabilità per il corretto utilizzo della baita nella parte allo stesso riservata, e l'esonero della Magnifica Comunità di Fiemme da ogni responsabilità per danni che il concessionario avesse a subire dall'uso della baita fino alla scadenza della concessione.
2. La Magnifica Comunità di Fiemme 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 e 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.

Norme transitorie

1. Questo disciplinare si applica alle nuove concessioni e a quelle che giungono a scadenza nel periodo di sua vigenza.