



Opuscolo

Sistemazioni private per i rifugiati provenienti dall'Ucraina

Data:

28 aprile 2022 / Versione 3

Riferimento: BWO-553-2194/1

1. Situazione iniziale

In seguito all'attacco russo all'Ucraina, numerose persone stanno lasciando la loro patria, cercando protezione in altri paesi. Anche in Svizzera, nei prossimi giorni e nelle prossime settimane, sono attese decine di migliaia di persone in cerca di protezione. In accordo con la Segreteria di Stato della migrazione (SEM) e l'Ufficio federale dell'abitazione (UFAB), le associazioni dell'industria immobiliare e dei proprietari e degli inquilini lanciano un appello ai loro membri per sostenere le autorità nella ricerca di alloggi per le persone in fuga dall'Ucraina.

Alfine di poter rilasciare a questi rifugiati tempestivamente e senza troppa burocrazia un titolo di soggiorno valido, il Consiglio federale ha attivato lo statuto S previsto dall'articolo 4 in combinato disposto con gli articoli 66 e seguenti della legge sull'asilo (LAsi). Mentre ai cittadini ucraini è normalmente permesso di permanere nell'area Schengen, e quindi anche in Svizzera, per un periodo di 90 giorni senza necessitare di un visto, lo statuto di protezione S permette loro di trattenerci in Svizzera oltre questa scadenza.

Fondamentalmente, sia stanze che appartamenti ammobiliati o non ammobiliati sono idonei ad alloggiare i rifugiati, ma è ad esempio possibile, in caso di stanze e appartamenti non ammobiliati, di richiedere aiuto presso le organizzazioni umanitarie e le autorità.

Si rende attenti al fatto che il presente opuscolo è pensato soprattutto per le persone al beneficio del permesso S. In considerazione dello statuto di protezione che viene loro offerto, raccomandiamo alle persone ucraine venute in Svizzera a causa della guerra in corso, di registrarsi e richiedere il permesso S.

2. Scopo di quest'opuscolo

Quest'opuscolo mira principalmente ai privati che desiderano offrire un alloggio, sia gratuitamente che in cambio di un corrispettivo, ai rifugiati provenienti dall'Ucraina. Esso non tratta i contratti alberghieri e di ristorazione.

3. Arrivo di rifugiati in Svizzera

All'arrivo in Svizzera le persone richiedenti protezione, possono registrarsi presso uno dei sei centri



federali d'asilo, dove, in seguito al controllo delle generalità e della situazione, viene loro concesso lo statuto S. Già dopo 48 ore, esse vengono assegnate ai rispettivi cantoni, che sono responsabili delle sistemazioni e dell'assistenza e i quali ne decidono luogo e modalità d'accoglienza.

Per quanto riguarda le sistemazioni, attualmente si applica quanto segue: durante la prima fase di registrazione dei rifugiati, la responsabilità incombe alla Confederazione (la Segreteria di Stato della migrazione SEM). In una seconda fase, i rifugiati vengono alloggiati in strutture cantonali o presso famiglie ospitanti etc., mentre in una terza fase, essi si trasferiscono in un'abitazione privata. Le ultime due fasi possono anche sovrapporsi o confluire.

4. Aspetti legali

4.1 Sistemazione privata gratuita

a) Sistemazione da parte dei proprietari di alloggi

In linea di massima, i proprietari di alloggi possono ospitare i richiedenti protezione aventi lo statuto S senza alcuna restrizione. Tuttavia in caso di proprietà per piani, occorre rispettare eventuali restrizioni previste dal regolamento condominiale, per cui è consigliabile informare gli altri condomini in anticipo, preferibilmente in modo informale, pragmatico e il più efficiente possibile.

Qualora si volesse procedere ad un cambio di destinazione dei locali, è necessario contattare preventivamente il comune.

b) Sistemazione da parte degli inquilini

In caso di alloggio di ospiti a titolo gratuito e per un periodo di tempo limitato, si applicano le regole del comodato ai sensi degli articoli 305 e seguenti del Codice delle obbligazioni (CO). Il conduttore è obbligato a trattare con cura la cosa locata ed il proprietario può opporsi a un sovraffollamento dell'ente locato. Di conseguenza, è essenziale informare il proprietario dell'ospitalità che si intende offrire.

4.2 Sistemazione privata a pagamento

Nel caso in cui per la sistemazione di una persona sia richiesto un corrispettivo, per proteggere i diritti di entrambi le parti, è opportuno disporre di un accordo scritto, ovvero un contratto di locazione o di sublocazione con il cantone o comune come conduttore.

Se l'ospitante è un conduttore, trattasi di un rapporto di sublocazione secondo l'articolo 262 del Codice delle obbligazioni (CO). Il contratto di sublocazione viene stipulato tra il conduttore principale ed il cantone o il comune come conduttore. Il proprietario deve essere informato del progetto di sistemazione; il contratto di sublocazione necessita del suo previo consenso. In caso di mancanza di approvazione alla sublocazione da parte del proprietario, il conduttore rischia la risoluzione del contratto di locazione.

4.3 Obbligo di segnalazione

Molti cantoni e comuni prevedono, sia per proprietari che per inquilini, l'obbligo di segnalazione in caso di alloggio *remunerato*, a cui a volte si aggiunge il pagamento delle tasse di soggiorno, per cui è necessario contattare le autorità cantonali o, eventualmente, comunali competenti.

Vista la situazione attuale, la segnalazione all'autorità competente è raccomandata anche in caso di alloggio *gratuito*.

4.4 Panoramica delle diverse tipologie di rapporti contrattuali

Locazione (Art. 253 e seguenti CO)	La locazione è il contratto per cui il locatore si obbliga a concedere in uso una cosa al conduttore e questi a pagargli un corrispettivo (pigione). Questa relazione contrattuale comporta vari diritti e obblighi per entrambe le parti (dovere di diligenza, obbligo di pagamento, risoluzione).
Contratto di sublocazione (Art. 262 CO)	La sublocazione è una locazione ordinaria tra il conduttore (principale) come parte locatrice e il subconduttore a cui viene sublocata la cosa. Alla sublocazione si applicano gli stessi diritti e obblighi della locazione (principale), ma il contratto esige il consenso del proprietario, che può essere negato per le ragioni menzionate dalla legge.
Comodato (Art. 305 e seguenti CO)	Il comodato è un contratto per cui il comodante si obbliga a concedere al comodatario l'uso gratuito di una cosa, e questi a restituirla la cosa stessa dopo essersene servito. Se un ospite viene accolto o una stanza viene messa a disposizione gratuitamente per un determinato lasso di tempo, dal profilo legale si tratta di un comodato.
Contratto di alloggio*	Questo contratto concluso tra l'oste e l'ospite regola la fornitura e il mantenimento dell'alloggio come anche la fornitura di altri servizi legati all'alloggio. Esso comporta il rispetto di eventuali regolamenti cantonali o comunali.
Contratto di alloggio per gli ospiti*	Anche questo contratto è concluso tra l'oste e l'ospite e combina il servizio principale di alloggio con la ristorazione di un ospite contro pagamento. Eventuali regolamenti cantonali o comunali vanno rispettati.

(*) Essendo i contratti di alloggio e di alloggio per gli ospiti contratti alberghieri e di ristorazione, non vengono trattati più in dettaglio per quanto riguarda le questioni relative alla sistemazione privata dei rifugiati ucraini.

4.5 Ulteriori informazioni e documenti

Una lista di domande frequenti (FAQ) è disponibile [qui](#).

4.6 Sistemazione privata gratuita

Qualora i rifugiati vengano sistemati privatamente (nel proprio appartamento [in affitto] / nella propria casa), a titolo gratuito e per un periodo di tempo determinato, ciò costituisce un comodato ai sensi dell'articolo 305 e seguenti del CO e l'accordo contrattuale è stipulato tra la persona ospitante e la persona richiedente protezione. Nel caso in cui la persona ospitante sia il conduttore, è consigliabile informare il proprietario in anticipo. Un modulo adatto a tale scopo è disponibile [qui](#).

4.6.1 Sistemazione privata a pagamento – fissazione del canone e obbligo di formulario

Nel caso di sistemazione privata a pagamento dei rifugiati, viene stipulato un contratto di locazione o di sublocazione (art. 253 segg. CO; art. 262 CO) tra il proprietario o il conduttore principale e il cantone o il comune responsabile, che a sua volta regola il rapporto giuridico con i rifugiati. In caso di sublocazione, il proprietario deve essere informato del progetto di sistemazione, essendo obbligatorio il suo consenso preventivo alla sublocazione. Se il proprietario non approva la sublocazione, il conduttore rischia la risoluzione del contratto di locazione.

Molti proprietari sono disposti ad offrire alle persone richiedenti protezione un alloggio ad un canone ridotto. A tale scopo uno sconto facoltativo risulta appropriato. Tale "sconto ucraino" permette di concedere una riduzione parziale del canone senza che esso venga ridotto in modo permanente. Inoltre, uno sconto facoltativo può essere vincolato a diverse condizioni individuali (ad esempio lo stato di protezione S, una certa durata o un certo reddito).

Questa procedura è particolarmente raccomandata per i proprietari nei cantoni in cui è obbligatorio il formulario. Da un lato, una possibile contestazione del canone iniziale da parte del conduttore successivo non si fonda sul canone ridotto, ma sul canone integrale. D'altra parte, l'abolizione dello sconto facoltativo è regolata dal contratto di locazione concordato e non deve essere segnalata tramite il formulario, in quanto non si tratta di un adeguamento o di una fissazione del canone.

I moduli per i contratti di locazione e sublocazione possono essere richiesti presso le associazioni competenti, ad esempio [CATEF](#), [ASI](#) e successivamente compilati con lo «sconto ucraino». Si raccomanda la seguente formulazione:

«Il (sub)locatore concede al conduttore uno sconto facoltativo di CHF XX. Questo sconto viene concesso per tutto il periodo in cui il cantone/comune XY, in qualità di conduttore, prende in affitto il bene per alloggiarvi persone richiedenti protezione con lo statuto S. Lo sconto facoltativo viene revocato qualora tali condizioni non siano più adempiute e non ha alcun effetto sul canone d'affitto iniziale.»