



Opuscolo

Sistemazioni private per i rifugiati provenienti dall'Ucraina

Data:

15 marzo 2022

Riferimento: BWO-553-2194/1

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 trattenersi 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.

1. 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.



2. Aspetti legali

2.1 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). L'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. Si raccomanda di stipulare il contratto in forma scritta.

2.2 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 con la persona ospitata o, se del caso, con il suo rappresentante (organizzazioni umanitarie senza scopo di lucro o autorità).

Se l'ospitante è un conduttore, trattasi di un rapporto di sublocazione secondo l'articolo 262 del Codice delle obbligazioni (CO). Il conduttore principale stipula un contratto di sublocazione con il suo conduttore (rifugiati dall'Ucraina o con il cantone). Il proprietario deve essere informato del progetto di sistemazione; il contratto di sublocazione necessita del suo accordo.

2.3 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.

2.4 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 ss. 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.

Domande e risposte

Cosa significa lo «statuto S»?

La legge sull'asilo prevede questo statuto all'art. 4 in combinato disposto con l'art. 66 e seguenti per le persone che sono state identificate dal Consiglio federale come bisognose di protezione a causa di un grave pericolo generale e che sono state dichiarate «persone bisognose di protezione». Esse possono essere ammesse rapidamente grazie ad una procedura d'asilo abbreviata. La durata di questa ammissione umanitaria temporanea dipende dagli sviluppi nel paese d'origine e, l'11 marzo 2022, è stata limitata dal Consiglio federale a un anno, con opzione di estensione o revoca.

I rifugiati con lo statuto S vengono assegnati a un cantone, hanno diritto al ricongiungimento familiare e sono autorizzati a svolgere un lavoro retribuito. Anche l'accesso al sistema scolastico è garantito. Essi ricevono una somma forfettaria per le loro spese di vita, comprese le spese di alloggio, che la SEM rimborsa al cantone responsabile. Il forfait medio (varia da cantone a cantone) è di 1535 franchi al mese per persona. La quota per l'alloggio è di 216,30 franchi a persona al mese.

Chi organizza l'alloggio per i rifugiati?

Normalmente, le persone bisognose di protezione sono collocate da organizzazioni umanitarie o da un'autorità cantonale, che di solito sono anche la parte contraente del contratto di locazione. I cantoni dispongono di tariffe forfettarie per l'alloggio. Le parti sono libere di determinare un (eventuale) compenso per l'uso della proprietà affittata. In tal caso, si applicano le disposizioni del diritto di locazione.

In che modo la (sub)locazione differisce dal comodato?

Se i rifugiati sono ospitati gratuitamente, non si tratta di un subaffitto, ma di un comodato. Il consenso del locatore non è obbligatorio. Tuttavia, è consigliabile informare il locatore.

Se le persone in cerca di protezione sono alloggiate a pagamento, questo costituisce una sublocazione. Secondo l'art. 262 CO, la sublocazione richiede il consenso del locatore. Egli può rifiutare il permesso di sublocare nei casi specifici menzionati restrittivamente dalla legge. In particolare se questo potrebbe comportare svantaggi sostanziali o se la pigione imposta ai rifugiati è troppo alta.

Quali caratteristiche speciali si applicano ai proprietari per piani?

In linea di principio, i proprietari per piani sono liberi di accogliere persone gratuitamente. Se l'alloggio è invece a pagamento, allora il contratto di locazione deve rispettare i punti essenziali previsti dal diritto di locazione. Inoltre, devono essere rispettate eventuali restrizioni all'uso previste dal regolamento condominiale, che rimangono valide anche nella situazione attuale. In caso di incertezze, è sempre consigliabile contattare l'amministrazione.

I rifugiati sono assistiti? E se sì, chi si occupa di loro?

Nell'ambito della responsabilità cantonale, le persone a cui è stato concesso lo statuto S sono assistite, sia da uffici cantonali o comunali che da organizzazioni non governative incaricate dal cantone.

Chi è responsabile dei danni alla proprietà affittata

Di regola, il cantone competente è parte contraente del rapporto contrattuale per una persona con lo statuto S. In quanto parte contraente, il cantone risponde di eventuali danni all'oggetto locato e fornisce per questo una garanzia adeguata secondo l'art. 257e CO. Può anche disporre di un'assicurazione di responsabilità civile.

Cosa si applica al contratto quando la persona bisognosa di protezione rimpatria?

Dato che il rapporto contrattuale è regolato dalle disposizioni legali del Codice delle Obbligazioni, non c'è una risoluzione «automatica» del contratto. Solo nel caso di un rapporto contrattuale a tempo determinato, esso termina senza l'azione delle parti. Nel caso di contratti a tempo indeterminato, invece, i termini di preavviso contrattuali e le disposizioni legali sulla disdetta previste dal contratto in essere (art. 310 per il contratto di comodato; artt. 271 e segg. CO) devono essere rispettati. Se entrambe le parti sono d'accordo, è però concepibile anche una rescissione dal contratto «immediata» per mutuo consenso. Vista la situazione esistente, è consigliabile trovare soluzioni accomodanti per tutte le parti coinvolte.

Ci sono altre informazioni sul vivere in Svizzera in ucraino?

L'Ufficio federale delle abitazioni ha pubblicato un opuscolo intitolato "Abitare in Svizzera". Presenta le informazioni di base più importanti sugli alloggi, così come le regole e le leggi nel settore della locazione. È disponibile in 19 lingue, ora anche in ucraino: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wie-wir-wohnen/infoblatt-wohnen/infoblatt.html>.