



## Domande e risposte riguardo all'alloggio di rifugiati dall'Ucraina

Versione del 30 giugno 2022

### Panoramica

#### Premessa

1. **Prima dell'arrivo dei rifugiati**
  - 1.1. Domande generali
  - 1.2. Domande per le cooperative
2. **Durante l'alloggio**
  - 2.1. Domande generiche
  - 2.2. Domande per le cooperative
3. **Al termine dell'alloggio**

### Premessa

**Le indicazioni che seguono (D&R) intendono fornire informazioni generali a livello nazionale. Si raccomanda agli interessati di informarsi anche presso i rispettivi cantoni di situazione delle abitazioni interessate, perché si registrano – localmente – anche differenze significative.**

#### 1. **Prima dell'arrivo dei rifugiati**

##### 1.1. **Domande generali**

#### **Cosa significa lo "statuto S"?**

L'art. 4 in combinato disposto con l'art. 66 e seguenti della legge sull'asilo prevede questo statuto per le persone identificate dal Consiglio federale come bisognose di protezione a causa di un grave pericolo generale e dichiarate "bisognose di protezione". Queste persone possono essere ammesse rapidamente e dopo una procedura d'asilo abbreviata. La durata di questa ammissione umanitaria temporanea dipende dagli sviluppi nel paese d'origine. L'11 marzo 2022, il Consiglio federale ha limitato lo [statuto S](#) a un anno e ne deciderà la proroga.



I rifugiati con lo statuto S vengono attribuiti ad un cantone, hanno diritto al ricongiungimento familiare e sono autorizzati ad esercitare un'attività lucrativa. Anche l'accesso al sistema scolastico è garantito. 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 1.535 franchi al mese per persona. La quota per l'alloggio è di 216.30 franchi a persona al mese.

### **I rifugiati possono affittare un appartamento sul libero mercato immobiliare?**

In linea di principio ciò è possibile. Ogni rifugiato registrato dispone di un documento d'identità svizzero, è coperto da un'assicurazione malattia e può aprire un conto bancario.

### **Dove vengono ospitati i rifugiati dall'Ucraina?**

Le persone in fuga dall'Ucraina che arrivano in Svizzera possono annunciarsi direttamente in uno dei sei centri federali d'asilo e registrarsi per lo statuto S. A breve termine, vengono alloggiati nei centri federali d'asilo. A medio termine (fino a 3 mesi), si prevede di ospitarli in grandi centri di alloggio (hotel, campi di vacanza, ecc.) e presso ospiti privati (appartamenti o anche camere singole). A lungo termine, tuttavia, per la sistemazione si cercano appartamenti affinché i rifugiati possano instaurare una routine quotidiana regolare (ricerca di lavoro, scuola, ecc.).

### **Come devo procedere per offrire un alloggio?**

Contattate direttamente [l'autorità competente del vostro cantone](#) e segnalate la vostra offerta di alloggio ai coordinatori cantonali per l'asilo e i rifugiati. Alcuni comuni e città hanno istituito dei propri punti di contatto per la sistemazione dei rifugiati.

Chiarite in anticipo che tipo di alloggio vorreste e potreste offrire ai rifugiati e per quale periodo di tempo (appartamento regolare, uso temporaneo, appartamento per ospiti). Verificate inoltre se ciò è compatibile con eventuali regolamenti o statuti. Eventualmente, l'argomento deve essere messo all'ordine del giorno delle assemblee generali o condominiali.

### **Per quale periodo di tempo le offerte di alloggio per i rifugiati sono richieste?**

Le autorità sono grate a tutti coloro che contribuiscono alla sistemazione *a lungo termine* delle persone provenienti dall'Ucraina, in particolare al momento in cui i rifugiati si spostano dall'alloggio per l'asilo dopo un breve periodo di permanenza in altri alloggi. Ovviamente, anche chiunque voglia mettere a disposizione un alloggio a *breve termine* può contattare le autorità.

### **Quali locali sono idonei?**

Generalmente, appartamenti e stanze ammobiliati e non ammobiliati sono idonei ad ospitare i rifugiati. Nel caso di alloggi a breve e medio termine, sono richieste soprattutto camere ammobiliate presso famiglie ospitanti. Riguardo agli appartamenti e alle stanze non ammobiliati, occorre mettersi in contatto con le organizzazioni umanitarie e le autorità al fine di arredare gli appartamenti e le stanze in maniera adeguata.

Le offerte di sistemazione vengono esaminate dalle autorità. Per ragioni di efficienza, la priorità è quindi data prima agli alloggi con più appartamenti, prima di considerare le offerte di alloggi individuali. È quindi possibile che passi un po' di tempo prima che le autorità si rivolgano a coloro che hanno offerto un alloggio.

## **Chi gestisce l'alloggio per i rifugiati?**

La procedura può variare da cantone a cantone e può anche mutare con l'evolversi della crisi. Di norma, i rifugiati vengono collocati da un'organizzazione umanitaria o da un'autorità (cantonale), che di solito è anche la parte contraente del contratto d'locazione. I cantoni hanno tariffe forfettarie nel campo dell'alloggio. Le parti sono libere di determinare un (eventuale) compenso per l'uso del bene locato. Per tutti gli altri aspetti, si applicano le disposizioni del diritto di locazione.

## **Chi coordina l'alloggio con gli osti privati?**

Nel caso in cui non sia possibile alloggiare privatamente tramite contatti personali, i rifugiati vengono assegnati a osti privati dai cantoni e dalle organizzazioni umanitarie.

## **Come vengono assegnati gli alloggi ai rifugiati?**

Dopo la loro registrazione, la Segreteria di Stato per la migrazione SEM assegna i rifugiati ai cantoni, a loro volta responsabili dell'alloggio. L'assegnazione viene effettuata dai cantoni in consultazione con gli osti o i proprietari.

## **È necessario concludere un accordo contrattuale?**

Un accordo scritto con i rifugiati – soprattutto in caso di alloggio gratuito – non è obbligatorio. Tuttavia, un tale accordo per iscritto viene raccomandato in caso di alloggio remunerato. È bene tenere presente che i rifugiati non sempre padroneggiano le lingue ufficiali locali.

## **Dove posso trovare modelli di contratto e moduli di notifica?**

Locazione: Per contratti di locazione in lingua italiana potete rivolgervi alla [Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria](#) o all'[Associazione Svizzera Inquilini](#).

Sublocazione: Potete trovare un modello di contratto di sublocazione presso l'[Associazione Svizzera Inquilini](#). La [SVIT](#) mette a disposizione un modello in italiano/ucraino. In caso di sublocazione, è indispensabile ottenere il previo accordo del locatore.

Modulo di notifica: Un modulo per segnalare i rifugiati al proprietario può essere trovato [qui](#).

## **Con chi viene stipulato il contratto? Chi è il conduttore?**

Il contratto di locazione dell'alloggio viene solitamente stipulato tra il cantone o il comune e il locatore. Nel caso di osti privati e della messa a disposizione di camere individuali, l'accordo si stipula tra osti e rifugiati.

## **Se metto a disposizione un alloggio ad un prezzo ridotto o gratuitamente: rischio dei problemi al momento di una locazione successiva (in particolare se il modulo di locazione iniziale è obbligatorio)?**

Se, al momento della locazione o della messa a disposizione gratuita dell'alloggio, vengono menzionate le circostanze speciali ("affitto a persone bisognose di protezione con status S") e risulta evidente che l'alloggio viene messo a disposizione ad un prezzo ridotto, ciò non influisce sul canone iniziale (cfr.

anche i consigli a riguardo, menzionati nell'[opuscolo](#)).

### **Devo affittare l'appartamento per un periodo limitato o illimitato?**

Si consiglia una prima delimitazione di 6 mesi, con eventuale scadenza adeguata alla rispettiva situazione, in caso di proroga. In particolare, se la fine della crisi si prospetta o se la fine della crisi non si prevede. A questo riguardo, bisogna anche tener conto della scadenza della concessione dello statuto S.

### **La notifica è obbligatoria?**

In molti cantoni e comuni vige l'obbligo di notifica nel caso di alloggi a titolo oneroso ed anche in caso di alloggio gratuito, occorre notificare le autorità competenti affinché ai rifugiati possa essere concesso lo statuto S.

## **1.2. Domande per le cooperative**

### **Quali opzioni esistono per i committenti di immobili d'utilità pubblica al fine di offrire alloggi ai rifugiati?**

Gli alloggi che si adattano alla sistemazione sono principalmente quelli temporaneamente sfitti, ad esempio prima della nuova costruzione di un edificio sostitutivo. A seconda degli statuti è anche possibile mettere a disposizione delimitata dei rifugiati gli alloggi sfitti, prima che questi vengano riaffittati in maniera regolare. Inoltre, anche gli appartamenti per gli ospiti possono essere messi a disposizione per ospitare i rifugiati. In ogni caso, bisogna verificarne la compatibilità con gli statuti ed i regolamenti di locazione. Una risoluzione dell'assemblea generale può essere necessaria a questo fine.

### **I committenti di immobili d'utilità pubblica devono stipulare un contratto di locazione con i rifugiati?**

Di norma, i contratti di locazione vengono stipulati con il cantone, il quale – a sua volta – regola il legame giuridico con il rifugiato. Tale pratica evita il sorgere di un contratto di locazione diretto o altro legame giuridico tra i committenti di immobili d'utilità pubblica ed il rifugiato. Inoltre possono essere applicati anche altri modelli. Ad esempio, un contratto di locazione tra i committenti di immobili d'utilità pubblica ed il rifugiato con garanzia delle autorità competenti o un contratto di ricettività. Riguardo alla locazione diretta, va sottolineato che in base alla legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, "Lex Koller"), i rifugiati ucraini generalmente non possono aderire come membri della cooperativa. È fondamentale stipulare accordi scritti relativi all'offerta di alloggio, alla durata, alla copertura dei costi e alla responsabilità. Altrettanto importante è che nel contratto sia menzionato il canone abituale e che, se del caso, venga concessa una riduzione temporanea sul canone (cfr.: locazione iniziale).

### **È giuridicamente lecito per i committenti di immobili d'utilità pubblica mettere a disposizione dei rifugiati alloggi sfitti, o ciò contrasta gli statuti?**

Questo dipende dalle disposizioni statutarie e dai regolamenti di locazione. In molte cooperative di abitazione, gli statuti prevedono che gli appartamenti possano essere locati solo ai membri della cooperativa, con casi eccezionali che devono essere debitamente giustificati. I rifugiati non possono essere ammessi come membri di una cooperativa senza ulteriori indugi, poiché la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE, "Lex Koller") si oppone all'adesione di rifugiati dall'U-

craina. Tuttavia, per poter assegnare degli alloggi a persone provenienti dall'Ucraina nella situazione attuale, in molti casi, sarà probabilmente necessario far decidere l'assemblea generale.

Nel caso di alloggi sfitti a causa di costruzioni sostitutive e dei corrispondenti usi temporanei, d'altra parte, solitamente esistono altre circostanze giuridiche e rischi rispetto alle normali proprietà in locazione. Anche qui, la situazione deve essere esaminata individualmente.

Oltre o insieme alle disposizioni statutarie ed ai regolamenti di locazione, devono essere chiarite anche le questioni finanziarie: La copertura di un'eventuale differenza rispetto al canone abituale dev'essere esaminata con attenzione. Soprattutto se il canone viene calcolato in base ai costi.

### **Le cooperative devono ottenere il consenso dei loro membri se vogliono fornire alloggi ai rifugiati, o può deciderlo il consiglio di amministrazione?**

Questo dipende in larga misura dallo scopo statutario, dai regolamenti di locazione, dalla situazione di remunerazione e dalla ripartizione statutaria delle competenze. La locazione è spesso una questione che riguarda il consiglio d'amministrazione. Se, secondo gli statuti, gli alloggi possono essere locati esclusivamente ai membri, bisogna ottenere l'accordo dei membri della cooperativa per locarle ai non membri per un periodo di tempo prolungato, o magari decidere una modifica degli statuti in occasione di un'assemblea generale. È consigliabile chiarire queste questioni in tempo e, se necessario, mettere la questione all'ordine del giorno dell'assemblea generale. Il testo di una possibile modifica degli statuti deve essere reso noto ai membri con sufficiente anticipo.

### **Cosa bisogna considerare se i membri della cooperativa desiderano ospitare privatamente i rifugiati nei loro appartamenti?**

Le cooperative dovrebbero in ogni caso informare i loro membri della necessità di ottenere il consenso della cooperativa per farlo. In conformità con gli obblighi di notifica della cooperativa, i membri devono informare la cooperativa di qualsiasi cambiamento nell'uso dei locali. Per legge, la sublocazione richiede il consenso preventivo del proprietario.

Raccomandiamo alle cooperative di considerare attentamente tali richieste di alloggi privati di volta in volta. Per assicurare la parità di trattamento dei membri della cooperativa, si deve tener conto delle prescrizioni per l'occupazione e di altri. In caso di alloggio privato, bisogna assicurarsi che la situazione dell'alloggio privato, l'ambiente diretto dell'alloggio e la situazione di vita personale lo permettano. Le persone interessate devono essere in grado di occuparsi delle persone che possono essere gravate dalla situazione da rifugiati.

Inoltre, raccomandiamo che l'alloggio sia concordato per iscritto e che ivi venga specificato quanto tempo duri, chi sosterrà quali costi, chi è responsabile di eventuali danni e come sarà garantita l'assistenza e la comunicazione con i rifugiati. Bisogna anche tenere presente che, il membro della cooperativa, in quanto conduttore, è responsabile nei confronti della cooperativa dell'uso diligente della cosa locata, e del rispetto del regolamento interno.

La cooperativa può rifiutare di autorizzare la sublocazione o l'alloggio privato se i criteri di assegnazione relative alla locazione non vengono rispettati o se ne possono derivare grossi inconvenienti. Gli svantaggi possono essere, per esempio, preoccupazioni dovute alla costellazione dei conduttori o della comunità nell'edificio (numero di persone già residenti nell'appartamento, condizioni difficili) o fattori personali individuali.

Per usufruire della grande solidarietà e disponibilità dei membri della cooperativa, può essere utile attirare l'attenzione dei membri su altre possibilità di assistenza, ad esempio il sostegno nell'arredamento degli alloggi sfitti.

## **2. Durante l'alloggio**

### **2.1. Domande generiche**

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

Se i rifugiati vengono alloggiati gratuitamente, ciò non costituisce una sublocazione, ma un comodato e il consenso del proprietario non è obbligatorio. Tuttavia, è consigliabile informare il proprietario (vedi [modulo di notifica](#)).

Se i rifugiati vengono ospitati in cambio di remunerazione, ciò costituisce una sublocazione secondo l'art. 262 CO che richiede il previo consenso del locatore. Il proprietario può rifiutare tale consenso, ma unicamente nei casi regolati dalla legge. Questo vale in particolare se il locatore potrebbe subire svantaggi sostanziali o se il canone richiesto dal sublocatore è eccessiva rispetto alla locazione principale.

#### **Quali sono le caratteristiche applicabili ai comproprietari per piani?**

In linea di principio, i comproprietari per piani sono liberi di accogliere persone gratuitamente. Tuttavia, nel caso di proprietà per piani, i principi corrispondenti del diritto di locazione devono essere osservati nel caso di ammissione remunerata (contratto di locazione). Inoltre, le restrizioni d'uso stabilite nel regolamento della proprietà per piani, che rimangono valide anche nella situazione attuale, devono essere rispettate. In caso di dubbio, è sempre consigliabile contattare l'amministrazione.

#### **A quanto può ammontare il canone e chi sostiene il carico dell'alloggio?**

Talvolta, i rifugiati ricevono dai cantoni (e questi a loro volta dalla Confederazione) una somma forfettaria per le spese di vita. Il contributo medio è di 1.535 franchi per persona al mese e varia da cantone a cantone. La quota per l'alloggio è di 216,30 franchi a persona al mese. Si può quindi supporre che nella maggior parte delle regioni della Svizzera non sia possibile ottenere un canone di mercato, per cui, si raccomanda di concedere uno sconto sul canone (cfr. i consigli nell'[opuscolo](#)).

Poiché i cantoni o le organizzazioni umanitarie sono i conduttori degli appartamenti, questi effettuano anche il pagamento.

#### **Chi paga il riscaldamento e le spese accessorie, come l'elettricità, l'acqua, l'internet, la TV, ecc.**

Affinché siano dovute solo le spese accessorie giustificate, è possibile concludere un contratto di locazione con uno sconto totale sull'affitto. Anche in questi casi, i pagamenti vengono effettuati dai cantoni o le organizzazioni umanitarie, conduttori degli alloggi.

#### **Chi è responsabile dell'arredamento degli alloggi?**

Generalmente, l'alloggio messo a disposizione non è ammobiliato. L'arredamento è a carico dei cantoni o delle organizzazioni umanitarie.

## **I rifugiati vengono assistiti? E se sì, chi si occupa di loro?**

Nell'ambito della competenza cantonale, le persone a cui è stato concesso lo statuto S sono assistite o dagli uffici cantonali o comunali o dalle organizzazioni non governative a cui il cantone ha affidato questo compito.

Oltre al sostegno fornito dalle autorità cantonali, i rifugiati potrebbero aver bisogno di altra assistenza e sostegno.

## **Chi è responsabile dei danni alla proprietà locata e della mancata remunerazione del canone?**

Nel quadro delle disposizioni legali usuali, il conduttore è responsabile dell'usura eccessiva della proprietà locata. Di regola, il cantone o il comune competente è parte contraente del rapporto contrattuale a favore di una persona con lo statuto S. In quanto parte contraente, il cantone o il comune risponde di eventuali danni all'oggetto locato, per cui fornisce una corrispondente garanzia conforme ai sensi dell'art. 257e CO, e dispone di un'assicurazione di responsabilità civile.

## **Si deve pagare una tassa di soggiorno?**

Una tassa di soggiorno è dovuta solo nell'ambito dei contratti di ospitalità.

## **Dove posso trovare informazioni in ucraino su come abitare in Svizzera?**

L'Ufficio federale delle abitazioni ha pubblicato un [opuscolo intitolato "Abitare in Svizzera"](#) che presenta le informazioni basilari più importanti sull'alloggio, così come le regole e le leggi nel settore della locazione. È disponibile in 19 lingue, tra quali ora anche in ucraino.

## **2.2. Domande per le cooperative**

### **È lecito che le cooperative mettano a disposizione dei rifugiati i loro appartamenti per gli ospiti per un periodo determinato?**

La risposta dipende dal caso singolo e deve essere chiarita soprattutto in base ai regolamenti d'uso e alle modalità di remunerazione o al trattamento di un'eventuale differenza rispetto alla remunerazione abituale.

### **Cosa accade se sono già state effettuate delle prenotazioni per gli appartamenti degli ospiti?**

In questo caso, sussiste l'obbligo contrattuale di mettere a disposizione l'appartamento dell'ospite in conformità con la prenotazione, pena la responsabilità della cooperativa per i danni derivanti dalla violazione di tale obbligo. Nel caso di prenotazioni già effettuate, è consigliabile trovare previamente una soluzione amichevole.

### **3. Al termine dell'alloggio**

#### **Cosa si applica al contratto quando il rifugiato rimpatria?**

In linea di principio, il contratto non viene risolto "automaticamente". Esso termina senza l'intervento delle parti, solo se è stato stipulato a tempo determinato. Nel caso di contratti stipulati a tempo indeterminato, invece, devono essere rispettati i termini di preavviso legali e contrattuali. È concepibile anche una rescissione "immediata" per mutuo consenso. Vista la situazione esistente, è consigliabile trovare soluzioni accomodanti per tutte le parti coinvolte.