Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR

Ufficio federale delle abitazioni UFAB

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

Versione del 28 aprile 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 generali
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?

Segnalate la vostra offerta di alloggio sui i siti web di Campax o dell'Aiuto svizzero ai rifugiati. Le abitazioni vengono automaticamente notificate al cantone competente, che a sua volta contatta i proprietari. Poiché il focus si concentra sull'alloggio a breve e medio termine, potrebbero passare alcune settimane prima che le autorità vi contattino in caso di necessità.

Anche i coordinatori cantonali per l'asilo e i rifugiati sono disponibili come persone di contatto. Inoltre, alcuni comuni e città hanno istituito dei punti di contatto per la sistemazione dei rifugiati. È anche possibile contattare direttamente l'autorità competente del vostro cantone o comune.

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 legalmente ammissibile per i committenti di immobili d'utilità pubblica mettere a disposizione dei rifugiati alloggi liberi, o questo viola gli statuti?

Questo dipende dalle disposizioni statutari e dai regolamenti di locazione. In molte cooperative di abitazione, secondo gli statuti, gli appartamenti possono essere locati solo ai membri della cooperativa, e le eccezioni devono essere debitamente giustificate. I rifugiati non possono essere accettati come soci 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'Ucraina. Tuttavia, per poter assegnare appartamenti 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 corrispondenti usi provvisori, d'altra parte, solitamente esistono altre circostanze legali e rischi rispetto alle normali proprietà in locazione. Anche qui, la situazione deve essere esaminata individualmente.

Oltre o insieme alle disposizioni statutari e ai regolamenti di locazione, devono essere chiarite anche le questioni finanziarie: C'è una differenza rispetto alla locazione abituale e come viene coperta? Soprattutto quando si applica la locazione dei costi, questo deve essere controllato attentamente.

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 dai regolamenti di competenza statutaria. La locazione è spesso una questione che riguarda il consiglio. Se, secondo lo statuto, gli alloggi possono essere locati solo ai membri, si dovrebbe ottenere il consenso dei membri della cooperativa per potere affittare un alloggio ai non membri per un periodo di tempo prolungato, o si dovrebbe addirittura approvare una risoluzione in un'assemblea generale per modificare lo statuto. È consigliabile chiarire queste domande in tempo utile e, se necessario, mettere la questione all'ordine del giorno dell'assemblea generale. Il testo di qualsiasi modifica degli articoli dell'associazione deve essere reso noto ai membri in tempo utile.

Cosa bisogna considerare se i membri della cooperativa vogliono ospitare privatamente i rifugiati nei loro appartamenti?

Le cooperative dovrebbero in ogni caso informare i loro membri che devono ottenere il consenso della cooperativa per questo. Secondo gli obblighi di notifica della cooperativa, i membri devono informare la cooperativa di qualsiasi cambiamento nell'uso della proprietà residenziale. Per legge, la sublocazione richiede il consenso preventivo del proprietario.

Raccomandiamo alle cooperative di considerare attentamente tali richieste di alloggi privati caso per caso. Nel senso della parità di trattamento dei membri della cooperativa, si deve tener conto del regolamento di occupazione e di altri regolamenti di locazione. Nel caso di un alloggio privato, bisogna notare che la situazione di vita privata, l'ambiente di vita diretto e la situazione di vita personale devono permetterlo. Le persone interessate devono essere in grado di trattare con persone che possono essere gravate dalla situazione da rifugiati.

Raccomandiamo anche che l'alloggio sia regolato per iscritto e che sia chiarito quanto tempo durerà, chi sosterrà quali costi, chi è responsabile dei danni e come saranno assicurate l'assistenza e la comunicazione con i rifugiati. Bisogna anche tener presente che il membro della cooperativa, in quanto conduttore, è responsabile nei confronti del proprietario senza scopo di lucro dell'uso attento della proprietà locata e del rispetto delle regole della casa.

La cooperativa può rifiutare il permesso per la sublocazione o l'alloggio privato se il regolamento di locazione non viene rispettato o se ne possono derivare svantaggi significativi. Gli svantaggi pos-

sono essere, per esempio, preoccupazioni dovute alla costellazione dei locatori o della comunità nella casa (numero di persone che già vivono nell'appartamento, circostanze difficili) o fattori personali individuali.

Per giovarsi della grande solidarietà e volontà di aiutare tra i membri della cooperativa, può essere utile indicare ai membri anche altri modi di fornire aiuto, per esempio il sostegno nell'arredare gli alloggi liberi.

2. Durante l'alloggio

2.1. Domande generali

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

Se i rifugiati sono alloggiati gratuitamente nella propria proprietà in locazione, ciò non costituisce una sublocazione, ma un comodato. Il consenso del proprietario non è obbligatorio. Tuttavia, è consigliabile informarlo (vedi modulo di notifica).

Se i rifugiati sono alloggiati nel proprio alloggio in locazione in cambio di remunerazione, questo costituisce una sublocazione. Secondo l'art. 262 CO, questa sublocazione richiede il consenso del locatore. Il proprietario può rifiutare il permesso di sublocare, ma i motivi sono definiti in modo restrittivo. Questo vale in particolare se il locatore subisce svantaggi sostanziali o se la pigione richiesta dal sublocatore è eccessiva rispetto alla locazione principale.

Quali caratteristiche speciali si applicano ai proprietari di condomini?

In linea di principio, i condomini sono liberi di accogliere persone gratuitamente. Tuttavia, nel caso della proprietà condominiale, i principi corrispondenti del diritto di locazione devono essere osservati nel caso di ammissione remunerata (contratto di locazione). Inoltre, devono essere rispettate le restrizioni normative sull'uso, che rimangono valide nella situazione attuale. Se c'è qualche incertezza, è sempre consigliabile contattare l'amministrazione.

Quanto può essere alta la pigione e chi paga l'alloggio?

I rifugiati ricevono in parte una somma forfettaria dai cantoni (e questi a loro volta dalla Confederazione) per le spese di vita. Il forfait medio (varia da cantone a cantone) è di 1.535 franchi per persona al mese. 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 una locazione di mercato. Si raccomanda di concedere uno sconto sulla pigione (cfr. i consigli nell'opuscolo).

Poiché i cantoni o le organizzazioni umanitarie sono locatori degli appartamenti, il pagamento viene effettuato da loro.

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

È possibile concludere un contratto di locazione con uno sconto totale sulla pigione. Così, sono dovuti solo i costi accessori provati. Poiché i cantoni o le organizzazioni umanitarie sono locatori degli alloggi, il pagamento viene effettuato da loro.

Chi è responsabile dell'arredamento degli alloggi?

Gli alloggi messi a disposizione di solito non sono arredati. L'arredamento è di competenza dei cantoni o delle organizzazioni umanitarie.

I rifugiati vengono 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. Questo può essere fatto da uffici cantonali o comunali o da organizzazioni non governative incaricate dal cantone.

Oltre al sostegno fornito dalle autorità cantonali, i rifugiati possono aver bisogno di ulteriore assistenza e servizi di supporto.

Chi è responsabile dei danni alla proprietà affittata e della perdita dell'locazione?

Il locatore è responsabile dell'usura straordinaria della proprietà locata nel quadro delle disposizioni legali usuali. Di regola, il cantone o il comune competente è la parte contraente in un rapporto contrattuale per una persona con lo statuto S. In quanto parte contraente, il cantone o il comune risponde di eventuali danni all'oggetto affittato e fornisce una corrispondente garanzia secondo l'art. 257e CO. Essi hanno anche un'assicurazione di responsabilità civile, se applicabile.

Si deve pagare una tassa di soggiorno?

Una tassa sugli ospiti è dovuta solo per i contratti di ospitalità.

Dove posso trovare informazioni su come vivere in Svizzera in ucraino?

L'Ufficio federale delle abitazioni ha pubblicato un opuscolo intitolato "Vivere in Svizzera" che 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.

2.2. Domande per le cooperative

È legalmente ammissibile che le cooperative mettano a disposizione dei rifugiati i loro appartamenti per gli ospiti per un certo periodo di tempo?

La risposta dipende dal caso individuale e deve essere chiarita in particolare sulla base dei regolamenti d'uso e delle modalità di remunerazione o su come trattare qualsiasi differenza dalla remunerazione abituale.

Cosa si applica se ci sono già prenotazioni per gli appartamenti degli ospiti?

In questo caso, c'è un obbligo contrattuale di mettere a disposizione l'appartamento dell'ospite in conformità con la prenotazione, altrimenti la cooperativa è responsabile del danno derivante dalla violazione del dovere. Nel caso delle riserve esistenti, sembra ragionevole trovare una soluzione amichevole in anticipo.

3. Al termine dell'alloggio

Cosa si applica al contratto quando il rifugiato rimpatria?

In linea di principio, non c'è una rescissione "automatica" del contratto. Solo nel caso di un rapporto contrattuale a tempo determinato, esso termina senza l'azione rispettiva delle parti. Nel caso di contratti a tempo indeterminato, invece, questi 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.