



Massagno, Aprile 2022

L'accoglienza di persone rifugiate dal punto di vista del diritto di locazione

Migliaia di rifugiati provenienti dall'Ucraina sono già oggi registrati in Svizzera, e il numero sta crescendo. Molti privati vorrebbero accogliere i rifugiati nel loro appartamento in affitto. Ma a cosa bisogna far attenzione da un punto di vista del diritto di locazione?

C'è grande solidarietà con i rifugiati della zona di guerra in Ucraina. Anche da noi, numerosi privati si sono fatti avanti per accogliere privatamente i rifugiati. Sono disponibili varie piattaforme a questo scopo. Ma che dire della situazione del diritto di locazione se si vive in un'abitazione in affitto? È permesso ospitare semplicemente dei rifugiati nel proprio appartamento in locazione?

Secondo gli esperti dell'aiuto ai rifugiati, la questione è chiara: poiché le persone provenienti dall'Ucraina possono entrare in Svizzera senza un visto e possono rimanere qui legalmente per 90 giorni, non hanno bisogno del consenso delle autorità. Dopo questi 90 giorni, dipende dallo status di residenza dei rifugiati.

Se volete accogliere i rifugiati gratuitamente, non avete bisogno del consenso del padrone di casa, perché si tratta di un alloggio gratuito per gli ospiti. Giuridicamente, questo è da classificare come un comodato ai sensi dell'art. 305 e seguenti del Codice delle Obligazioni e non è quindi rilevante ai sensi del diritto di locazione. Di conseguenza, il padrone di casa non può in linea di principio opporsi all'alloggio degli ospiti. Quindi: non si deve chiedere il permesso al padrone di casa se si intende accogliere dei rifugiati gratuitamente.

Tuttavia: vi consigliamo di stipulare un contratto di subaffitto con i rifugiati. Per un tale contratto, è necessario il consenso del padrone di casa. Il consenso può essere rifiutato solo se, come subaffittuario, ci si rifiuta di informare il padrone di casa sulle condizioni del subaffitto o se si vuole ottenere un profitto con la locazione. Oppure se il locatore subisce svantaggi sostanziali a causa del subaffitto, ad esempio se l'appartamento risultasse poi sovraffollato.

Facciamo presente che un accordo di sublocazione può essere concluso anche verbalmente. Inoltre, un corrispettivo non deve necessariamente essere un pagamento monetario, ma può anche consistere in un servizio. Non appena si approfitta di un servizio di assistenza all'infanzia o di un servizio di dog-sitting in cambio, per esempio, non si tratta più di un comodato gratuito. In tal caso, potrebbe già essere un subaffitto soggetto ad autorizzazione.

In ogni caso, vi consigliamo di fare un accordo contrattuale, anche se non chiedete un subaffitto; per esempio, concordando un periodo di preavviso. Questo serve anche alla sicurezza dei rifugiati, perché come ospiti non hanno la stessa protezione dei subaffittuari. Altrimenti, nel peggiore dei casi, rischiano di dover lasciare l'abitazione da un giorno all'altro.

Raccomandiamo inoltre che le potenziali famiglie ospitanti collaborino con le organizzazioni umanitarie, il comune o il cantone per evitare possibili conflitti.

Dove posso annunciarmi per essere un potenziale locatore?

- Campagna d'organizzazione Campax: <https://campax.org/it/>
- Organizzazione svizzera d'aiuto ai rifugiati: <https://www.osar.ch/> (in francese/tedesco/inglese)

Per ulteriori informazioni:

- Sito del Cantone Ticino dedicato al tema Ucraina:
<https://www4.ti.ch/di/ucraina/home/>
- Politica dell'alloggio della Confederazione - Abitazioni per i rifugiati dell'Ucraina:
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/ukraine.html>
- Opuscolo – Sistemazioni private per i rifugiati provenienti dall'Ucraina:
https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/it/dokumente/03_Wohnungspolitik/31_Wohnungspolitik_Bund/merkblatt_private_unterbringung.pdf.download.pdf/Merkblatt%20Private%20Unterbringung%20von%20FI%C3%BCchtenden%20aus%20der%20Ukraine%20ITA.pdf