

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IN GERMANIA

I PRINCIPALI ELEMENTI DA TENERE IN CONSIDERAZIONE PER CHI AFFITTA UN IMMOBILE IN GERMANIA

Introduzione

Chi intende affittare un immobile in Germania deve fare i conti con una regolamentazione molto diversa da quella italiana e considerare un contesto sociale e politico altrettanto differente. La Germania, infatti, è un paese in cui la maggior parte delle persone vive in affitto (circa il 58%) e non in case di proprietà; nei grandi centri urbani, la percentuale degli inquilini raggiunge anche l'80% della popolazione residente, come a Berlino ad esempio.

La regolamentazione normativa risente di questo elemento ed è infatti improntata a una generale tutela dell'inquilino e dei suoi diritti.

A tale attenzione, che si fonda su considerazioni storico-sociali, ha fatto seguito, più di recente, un ulteriore rafforzamento della regolamentazione, anche di carattere amministrativo, al fine di contrastare o quanto meno attenuare gli effetti di comportamenti speculativi sul mercato immobiliare da parte di grandi imprese immobiliari tedeschi e anche internazionali.

Ciò si percepisce maggiormente nei grandi centri urbani, dove le **tensioni abitative** sono sempre più forti e coinvolgono una larga parte della popolazione. Ad essere colpiti non sono solo i vecchi inquilini, che hanno o avevano contratti con canoni molto bassi e che magari devono abbandonare le loro case, ma anche i nuovi inquilini, chi accede al mercato per la prima volta, che deve fare i conti con grandi difficoltà per trovare un appartamento a prezzi abbordabili.

Chi possiede un appartamento e vuole metterlo a reddito è spesso attratto dalle formule più redditizie dei cosiddetti **"affitti brevi"**, ma bisogna conoscere bene la normativa per sapere cosa è consentito fare e cosa no e se serve un'autorizzazione. Esistono infatti regole per quanto riguarda le modalità di affitto, la durata e anche l'ammontare del canone.

È ancora recente l'eco del tentativo (poi naufragato perché dichiarato non costituzionale) da parte del Senato berlinese di fissare un tetto massimo ai canoni di affitto (Mietendeckel), questione che per lunghi mesi ha tenuto in sospeso sia i proprietari sia gli inquilini. Adesso il contesto interno e internazionale è molto cambiato, i prezzi per le compravendite sono in una fase di assestamento, ma il tema delle locazioni (e i relativi affitti) resta sempre molto caldo in Germania.

Lo Studio è a disposizione per fornire supporto legale e consulenza per la predisposizione di contratti di locazione e la gestione di questioni attinenti il rapporto tra proprietari e inquilini.

Il contratto di locazione a uso abitativo: cenni

Non è facile sintetizzare il complesso di regole della disciplina tedesca in materia di locazione a uso abitativo, molte delle quali non hanno corrispondenza nell'ordinamento italiano.

Partendo dalla differenza più evidente, di base **il contratto di locazione in Germania è a tempo indeterminato**, quindi non ha una durata stabilita dalla legge o dalle parti, ma semplicemente prosegue e può durare letteralmente anche una vita intera, senza necessità di rinnovi.

Questo elemento condiziona il resto dell'impianto normativo tedesco, poiché il legislatore ha dovuto poi definire in quali casi tale contratto a tempo indeterminato possa essere interrotto e ciò non solo nel caso di inadempimento del conduttore, ma anche per volontà e iniziativa del locatore, mediante **recesso**. Ci sono pertanto regole sconosciute all'ordinamento italiano, nel quale invece il contratto base (4+4) prevede in sostanza una stabilità del rapporto per "blocchi" temporali e consente una verifica di alcune situazioni (es. la necessità di uso proprio dell'immobile) solo a certe scadenze fisse, ma non infra periodo.

Allo stesso modo il legislatore tedesco ha definito i meccanismi attraverso cui è possibile modificare in corso di rapporto l'ammontare del canone, perché è evidente che un contratto che dura per decenni non può non tenere in considerazione strumenti di **adeguamento dell'affitto** (anche se molti "vecchi" inquilini beneficiano tutt'oggi di canoni davvero bassi, stabiliti magari venti o trent'anni fa). Il meccanismo del rinnovo del contratto e quindi la rinegoziazione

del canone, come avviene al termine del 4+4 italiano, è estraneo al sistema tedesco.

Ogni regola ha le sue eccezioni e quindi anche in Germania non è vietato stipulare **contratti di locazione a durata limitata**: trattandosi tuttavia di eccezioni rispetto all'ipotesi base, esse possono essere utilizzate entro limiti piuttosto stringenti e per specifici motivi previsti dal legislatore.

Gli elementi essenziali del rapporto di locazione

Vediamo in sintesi quali sono i principali elementi che occorre tenere presente al momento della stipula del contratto di locazione e in corso di rapporto:

La forma: il contratto di locazione è in linea di principio a forma libera, tuttavia è sempre opportuno stipularlo in forma scritta. In Germania non esiste la registrazione del contratto, né tanto meno la relativa imposta.

La durata: come già detto, il contratto base è a tempo indeterminato e il recesso dal rapporto da parte del locatore può essere esercitato solo nei casi previsti dalla legge. È possibile stipulare contratti a tempo determinato, purché ci siano dei motivi validi e dimostrabili (dal lato del locatore) che giustifichino la limitazione temporale del rapporto, ad esempio la necessità già programmata dal locatore di rientrarne in possesso per usarlo. È anche possibile stipulare contratti per uso temporaneo, qualora il conduttore abbia esigenze di soggiorno temporaneo in un determinato luogo, senza che questo diventi il centro stabile delle sue attività e dei suoi interessi.

Il recesso: può essere esercitato dal conduttore con un preavviso di 3 mesi e può essere esercitato dal locatore, con o senza preavviso. Il recesso senza preavviso (fristlose Kündigung) può essere esercitato nei casi di grave inadempimento del conduttore o di utilizzo non appropriato dell'immobile. Il recesso con preavviso può essere comunicato in alcune situazioni specifiche, tra le quali rientra anche la necessità di uso proprio dell'appartamento (Eigenbedarf) da parte del locatore o di suoi familiari. Tale necessità è esclusa nel caso in cui il locatore sia una società di capitali. La lunghezza del preavviso varia dai 3 ai 9 mesi, a seconda della durata del rapporto.

Il canone: in linea di principio è liberamente determinabile tra le parti. Tuttavia, soprattutto con riferimento ai centri urbani (ma non necessariamente solo le

grandi città), si applica una regolamentazione speciale (Mietpreisbremse) per cui il canone non può superare di una certa percentuale (10%) il prezzo registrato nella stessa area per la medesima tipologia di appartamento. Esistono però situazioni che sfuggono alla limitazione, ad esempio se l'edificio è di recente costruzione o se l'appartamento è stato ampiamente ristrutturato. Anche ad alcuni contratti a uso temporaneo non si applicano le limitazioni del canone, motivo per cui è una tipologia attraente per i locatori.

Le variazioni del canone: è possibile aumentare il canone di locazione in corso di rapporto. Anche qui ci sono presupposti normativi che giustificano l'aumento e limitazioni: a seconda delle situazioni e delle città si può aumentare del 15% o del 20% in un triennio (Kappungsgrenze). Anche la realizzazione di interventi di ristrutturazione può giustificare l'aumento del canone in corso di rapporto (si tenga conto che spesso i proprietari posseggono l'intero condominio e quindi possono decidere di fare interventi di ammodernamento a livello condominiale a proprio piacimento). È anche possibile stipulare contratti che fin dall'inizio prevedano un aumento graduale del canone di anno in anno (Staffelmiete) oppure indicizzati al costo della vita (Indexmiete).

Le spese condominiali: oltre al canone di locazione (Kaltmiete) l'inquilino è tenuto al pagamento delle spese condominiali (Betriebskosten, Nebenkosten), mediante anticipi mensili e con conguaglio annuale. Tale conguaglio deve essere comunicato all'inquilino entro la fine dell'anno successivo a quello di riferimento, altrimenti non sono più dovute le spese. Non tutte le spese condominiali sono a carico dell'inquilino e quindi vanno conosciuti i criteri di ripartizione.

Subaffitto e registrazione della residenza: in Germania è molto diffusa la condivisione di appartamenti (Wohngemeinschaft - WG), soprattutto da parte di giovani e studenti: esistono vari modi per regolare questi rapporti. Il rapporto di sublocazione (Untervermietung) ha delle particolarità che è bene conoscere e tendenzialmente va autorizzato dal locatore. Va anche tenuto conto che da alcuni anni è necessario il consenso del locatore per potersi registrare come residenti presso un determinato indirizzo. Questo aspetto è molto importante, in particolare per chi arriva in Germania, perché la registrazione della residenza (Anmeldung) è presupposto per compiere i primi passaggi necessari per integrarsi nella realtà tedesca, come ad esempio aprire un conto corrente, avere un codice fiscale e quindi anche trovare un lavoro.

La selezione degli inquilini: è prassi molto diffusa richiedere ai potenziali inquilini, prima della stipula del contratto, una serie dettagliata di informazioni circa la loro situazione patrimoniale, quindi anche la dichiarazione dei redditi, il contratto di lavoro e soprattutto la c.d. "Schufa", che è un report redatto da un'agenzia di credito privata (che si chiama appunto Schufa) che registra la presenza di eventuali posizioni debitorie pendenti, mancati pagamenti (ad esempio di precedenti bollette), pignoramenti. Ogni volta che si stipula un contratto con banche, operatori finanziari, telefonici, fornitori di energia e molti altri soggetti, viene chiesto (e praticamente "imposto") il consenso a comunicare a Schufa i dati relativi al rapporto. In pratica, se si è un cattivo pagatore, con una Schufa non "pulita", è molto difficile trovare casa.

Lo sfratto: nei casi di recesso dal rapporto di locazione e mancata liberazione dell'immobile è possibile far ricorso a una procedura giudiziale di sfratto (Räumung). Esiste una versione "berlinese" dello sloggio che consiste nella mera sostituzione della serratura da parte dell'ufficiale giudiziario; tutto rimane nell'appartamento e il conduttore ha poi tempo un mese per venire a ritirare i suoi beni, che altrimenti possono essere messi all'asta e il ricavato va al locatore.

Il regime degli affitti brevi: in alcuni centri urbani (ad esempio Berlino) sono state introdotte limitazioni amministrative alla possibilità di ricorrere agli affitti brevi per uso meramente speculativo: si pensi alle case affittate a giorni o settimane attraverso le piattaforme online (es. Airbnb). Chi vuole affittare in questo modo una seconda casa lo può fare solo per un periodo limitato di tempo nell'arco dell'anno (90 giorni) e deve essere registrato presso i competenti uffici amministrativi.

La compravendita di un appartamento affittato: l'acquisto di un appartamento in cui già vive un inquilino non interrompe il rapporto di locazione, che prosegue come prima. Se si pensa di acquistare un immobile affittato, per poi recedere dal contratto invocando la necessità di uso proprio, bisogna comunque verificare bene che sussistano i presupposti e inoltre che l'immobile non sia soggetto al termine di blocco (Sperrfrist), che può impedire il recesso anche per 10 anni.

Il Milieuschutz: sempre nei centri urbani, esistono strumenti per limitare gli effetti di grosse operazioni speculative immobiliari in quartieri popolari, ma di moda. Tali effetti - definiti con il termine gentrificazione - producono in sostanza il forzato abbandono dell'area da parte della popolazione già residente nell'area, per fare spazio a nuovi inquilini in grado di pagare canoni molto più alti. La protezione di

queste aree cittadine, individuate mediante specifici regolamenti, comporta la necessità di autorizzazione per chi intende compravendere aree edificabili, costruire o abbattere e ricostruire edifici, riconvertire strutture, ma anche effettuare ristrutturazioni interne ai condomini e agli appartamenti che ne modifichino la consistenza o lo "status" (ad esempio, installare un ascensore o accorpare più unità). Non esiste un catalogo preciso degli interventi soggetti ad autorizzazione, è opportuno rivolgersi agli uffici competenti per sapere se e come è possibile intervenire, per evitare di incorrere in sanzioni. In alcuni casi di vendita immobiliare è previsto anche un diritto di prelazione in favore dell'Amministrazione pubblica, che va rispettato per non rischiare di invalidare l'operazione.

La sintetica panoramica degli elementi più significativi da tenere in considerazione nei rapporti di locazione fa capire come ci siano molte differenze nel sistema tedesco rispetto all'ordinamento italiano.

Il nostro Studio si trova in Berlino e fornisce consulenza legale e fiscale con riferimento al diritto tedesco.

Assistiamo clienti che operano o intendono operare sul mercato tedesco per la realizzazione di progetti e operazioni commerciali. Forniamo consulenza in merito alla costituzione di società e della gestione delle questioni di governance societaria, della predisposizione di contratti commerciali. Assistiamo i clienti nella realizzazione di iniziative di investimento con particolare riferimento al settore immobiliare e nella gestione delle questioni normative e fiscali ad esse connesse. Assistiamo i clienti nella gestione di proprietà immobiliari in Germania, in particolare operazioni di compravendita e rapporti di locazione.