

Diritti alla casa e soprusi abitativi in Germania

Sfratti, pressioni immobiliari e affitti per i rifugiati.

Di Knut Unger, Witten Tenants Association

Questa breve e provvisoria relazione mira ad evidenziare i pericoli per la difesa del “diritto di ognuno a un posto sicuro in cui vivere in pace e in dignità” (Costituzione HIC) in Germania. Allo scopo, il documento tratta solo dei rischi generali a mantenere il proprio luogo abitativo, laddove sussistono pressioni legali e illegali a lasciare il posto.

Questa relazione quindi, non tratta di altri e più ovvi problemi sui diritti abitativi in Germania, come la condizione di senzatetto, l’abitazione indegna, l’aumento degli affitti e la sostenibilità dei costi (fino a che non si venga indotti ad andarsene) , il problema molto serio della segregazione, della discriminazione razziale, le ovvie violazioni dei diritti degli inquilini e dei rifugiati, le pesanti limitazioni alla partecipazione degli abitanti, l’emergente corruzione, la privatizzazione e la globalizzazione del diritto alla casa, e i conseguenti aumenti degli affitti e dei servizi, la demolizione e la ripianificazione degli stabili in edifici di lusso, la gentrificazione ecc. ecc. L’attenzione “sulla pressione a lasciare il posto in cui si vive” riguarda il termine “sfratto”, sebbene gli sfratti forzati siano solo la punta dell’iceberg sulla questione generale delle pressioni operate sugli inquilini.

In questa relazione, non siamo in grado di fornire un resoconto completo dei generali meccanismi e delle condizioni sfavorevoli che a lungo termine inducono a questa pressione. Siamo solo provando a focalizzare su sviluppi importanti che sono stati fonte di maggiore interesse negli ultimi due anni. Nel frattempo rivolgiamo la nostra attenzione a quei tipi di pressione che in qualche modo risultano quantitativamente significativi, nel senso che riguardano molte persone.

Inoltre individuiamo i risultati importanti di complessi sviluppi, ma a stento pretendiamo di spiegarne le ragioni complicate. Tuttavia è necessario spiegare alcuni dei contesti fondamentali e l’uso e il significato dei termini in suddetti contesti. In particolar modo, è necessario spiegare la cornice legale e la specificità del fenomeno dello “sfratto” in Germania, specialmente in forma di “pressione a lasciare il proprio posto abitativo” e di “affitto dei rifugiati”. Non sono qui disponibili dati statistici per il fenomeno qui descritto.

Nel chiedere a qualsiasi funzionario se sussistano “sfratti forzati”, come da Commento generale No. 7, lui o lei probabilmente negherebbe in merito, e potrebbe fornire corrette dimostrazioni legali in riferimento al (a) allo sviluppo del sistema legale di protezione in Germania e (b) delle forze di mercato.

a. Sistema Legale

1. La Germania ha ratificato tutti i più importanti trattati internazionali, tranne quello che riguarda la situazione dei rifugiati nella Convenzione di Ginevra.

2. Per il sistema legale è più importante che il capitolo dei diritti fondamentali della Costituzione Tedesca (Grundgesetz, GG), che fra gli altri garantisce:

- Il rispetto e la protezione della dignità umana come il più alto dovere dello stato. La popolazione tedesca si impegna ai diritti umani come la base di qualsiasi comunità umana. I diritti fondamentali sono punti di riferimento fondativi di tutta la legislazione, esecutiva e giudiziaria (GG1) (Sebbene non sussista nella Costituzione nessun esplicito “diritto alla casa”, si accetta generalmente che la dignità umana comprenda il diritto alla casa)
- Il diritto alla vita e il diritto al libero sviluppo della personalità. La libertà delle persone viene tutelata fino a che questa non viola i diritti degli altri. Le limitazioni solo solo imposte dalla legge (GG2). (Ciò significa che le condizioni abitative devono garantire un’esistenza dignitosa e la libertà personale. I diritti di proprietà, così come i diritti di residenza, possono essere soggetti a restrizioni solo se essi violano i diritti degli altri. La libertà personale di occupare una casa può essere soggetta a limitazioni solo dalla legge).
- Uguaglianza legale tra uomini e donne, sotto la tutela e il sostegno dello Stato: è proibita qualsiasi discriminazione sulla base del genere, della razza, della lingua, delle origini, della fede, di opinioni religiose o politiche, dell’invalidità. (GG3) (di recente il Parlamento ha varato un’importante legge antidiscriminazione, che si basa su una legge dell’Unione Europea (EU), la quale comprende il dovere per gli affittuari a evitare forme di discriminazione nella cessione di una proprietà. Dopo molti dibattiti, gli affittuari hanno difeso il diritto di influenzare la configurazione dei vicinati, ed evitare la ghettizzazione. Così le linee protettive della legge antidiscriminazione sono più deboli di quanto ci si possa aspettare.)
- Tutti i diritti civili (libertà di espressione, libertà di organizzazione, libertà di associazione e di assemblea, libertà di stampa, etc.) (significa che i locatari, i senzatetto, tutti coloro soggetti a sfratto etc. hanno il diritto di organizzarsi in protesta pacifica, etc. la legge prevede eccezioni e limitazioni per coloro che non sono cittadini.
- Libertà di residenza per tutti i cittadini tedeschi nel territorio della nazione: questo diritto può essere limitato dalla legge solo in casi in cui le condizioni di vita non sono adeguate, o in caso di pericolo per l’ordine costituzionale, di epidemie, disastri naturali, per la protezione dei giovani e per la protezione contro il crimine (GG11). (tutto ciò potrebbe incentivare pretesti per gli sfratti forzati, ma in realtà, queste limitazioni non sono state mai utilizzate a tale scopo. Una seria mancanza è quella per la quale la libertà di residenza non viene garantita a tutti gli abitanti. In realtà, coloro che richiedono asilo, anche dopo anni di residenza senza un permesso speciale, in genere non hanno il diritto di lasciare la città di residenza senza un permesso speciale, e ciò causa loro molti problemi. Inoltre, i richiedenti asilo in parte sono costretti a vivere in specifici compound, e quindi vengono trattati come prigionieri. Ma qui non riportiamo queste serie violazioni di diritti umani fondamentali).
- La casa privata (Wohnung) come “inviolabile” (GG13): La Grundgesetz contiene molti paragrafi che regolano il diritto della polizia a ispezionare un’abitazione, a scopo di ricerca di criminali, etc. (questo aspetto è fonte di costante dibattito). Sono permesse altre limitazioni, allo scopo di evitare urgenti pericoli di ordine pubblico, soprattutto per risolvere il problema della mancanza di abitazioni (Questo articolo è uno dei fondamenti della protezione legale contro gli sfratti. Qualsiasi violazione della casa privata che non sia esplicitamente permessa dalla legge è pertanto illegale. Ciò significa per esempio, che gli inquilini, i locatari come sempre hanno i mezzi legali per proteggere la casa contro invasioni illegali da parte dei proprietari, degli speculatori etc. Il paragrafo elabora anche un punto per il sequestro di una dimora in caso di urgente bisogno di abitazioni. Il diritto di sequestro è stato un argomento

molto importante e controverso durante la crisi delle abitazioni dal 1989 al 1995, quando alcuni comuni hanno provato a sequestrare abitazioni private vuote, per i senzatetto e per gli immigrati).

- Proprietà ed eredità, mentre il contenuto e le limitazioni di questi diritti vengono definiti dalla legge (GG14,1). (Una decisione importante dell'Alta Corte ha chiarito che il diritto di proprietà include il diritto di possesso dell'affitto. La legge ha fornito una forte protezione dei diritti dei locatari.)
- “Property binds. L'uso della proprietà dovrebbe servire a beneficio del pubblico (GG14,2)” (Questo è un punto centrale, e viene spesso utilizzato per le limitazioni ai diritti di proprietà nella sfera abitativa e urbana)
- Che l'espropriazione sia permessa soltanto a scopo di benefici per il pubblico /comunità. E' permessa solo su base legale, con regolazioni per l'estensione e la compensazione (GG14,3). (Questo provvedimento protegge contro l'espropriazione, ma permette le espropriazioni per scopi pubblici, come nei casi di sviluppo urbano, con regolazioni nelle legislazioni su pianificazioni urbane, etc.)
- Che, a scopo di socializzazione, di terra, risorse naturali e mezzi di produzione da un'esplicita legge o compensazione possa essere trasformata in forme di bene pubblico o comune o in altre forme di economia sociale (GG15). (Un argomento importante è emerso in modo tale che la Costituzione permette una trasformazione legale in un'economia socialista democratica. I dibattiti hanno focalizzato sulla socializzazione della terra. Tuttavia, la Costituzione evita esplicitamente parole come “nazionalizzazione” e “socializzazione” non significa di proprietà dello stato, ma permette una terza strada tra controllo dello stato e capitalismo.)

Le Costituzioni di alcuni stati federati tedeschi (all'interno della Repubblica Federale) comprendono “ il diritto alla casa”. Ma questo provvedimento ha poca importanza di ordine pratico. Per esempio, Amburgo ha di recente dichiarato che non privatizzerà il mercato delle abitazioni, sulla base di principi costituzionali. Tuttavia, lo stato di Hessen ha fatto esattamente il contrario.

Il sistema delle leggi nazionali ha preso forma sotto questi principi costituzionali. Qui, presenteremo le caratteristiche principali della legge civile, delle procedure civili, della legge penale e di altre regolazioni applicabili.

2. Legge Civile

Il codice civile Tedesco regola tutti i tipi di contratti privati.

I proprietari sono protetti contro gli sfratti, per i diritti di proprietà. Eccezioni legali (espropriazione legale) di norma sono rilevanti per i diritti alla casa.

- Un problema serio è la perdita della proprietà in caso di bancarotta (Per il processo di sfratto, si veda sotto).
- L'occupazione informale (squatting) non è soggetta a regolamentazione legislative. Non sussiste diritto di occupazione, se l'occupazione illegale non genera un contratto, fino a che l'affittuario non concorda un usufrutto provvisorio.

Comprende un capitolo importante sui contratti di affitto, che dichiara:

- La preconditione per l'obbligo legale di un locatario a lasciare la casa è la fine o la decadenza di un legale contratto di affitto. Durante la validità del contratto di affitto, l'affittuario non ha diritto di chiedere che il locatario lasci la casa.
- La forma più comune di contratto di affitto è illimitata. Il proprietario/a ha il diritto di chiedere un aumento dell'affitto se può provare che l'affitto individuale è al di sotto della media degli affitti. L'aumento è comunque soggetto a limitazioni.. In caso di disputa legale la corte civile decide. L'aumento dell'affitto comporta un cambiamento del contratto, ma non la sua interruzione.
- La legislazione civile, sotto determinate condizioni, permette anche contratti limitati nel tempo. Durante questo periodo, né al locatario, né al proprietario è permesso interrompere il contratto. Se si verificano le condizioni di decadenza del contratto, allora il contratto può avere termine.
- I subaffittuari di un locatario sono meno protetti.

Il proprietario può avere le seguenti ragioni legali per far decadere un normale contratto di affitto:

- Il proprietario ha bisogno dell'appartamento o della casa per i suoi familiari: se il proprietario desidera occupare egli stesso/essa stessa la casa, può far decadere il contratto di affitto. L'interesse deve essere accertato, e il proprietario, di fatto, deve occupare l'appartamento, altrimenti sarebbe frode criminale e il locatario potrebbe reclamare compenso. Contro la notifica di sgombero, il locatario può emanare un'obiezione in cui si riferisce alle specifiche conseguenze personali e/o sociali (per esempio, età, invalidità, nessun'altra possibile alternativa) . In questo caso la legge prova a considerare gli interessi di entrambe le parti e decide se il proprietario ha il diritto di sfrattare. Le persone anziane, in molti casi, possono sperare di ottenere una decisione della corte a loro favore. In molti casi il processo si conclude in un compromesso, che può comprendere il ricorso a un periodo esteso, in cui il locatario deve lasciare l'abitazione o, spesso, una compensazione monetaria.
- Il mantenimento dell'abitazione non è economico: in questo caso le procedure sono simili.
- La conversione di un immobile in affitto in condominio di proprietà determina uno specifico problema di massa: gli acquirenti dell'appartamento spesso vogliono utilizzarlo per i propri scopi. E quindi hanno il diritto di interrompere il contratto di affitto: nel caso di una conversione in condominio, la legge nazionale regola i diritti, di modo che l'affittuario sia protetto contro lo sgombero richiesto dal padrone per un periodo di tre anni dal primo acquisto dello stabile soggetto a conversione. La legge nazionale permette persino agli stati federati di stabilire periodi di protezione più lunghi, per città con particolari problemi abitativi. Questi periodi, per le aree urbane, variano dai sei ai dieci anni. (lo stato di Nord-Rhine-Westphalia – contro ingenti proteste – di recente ha abolito questo regolamento all'inizio del 2007. Migliaia di locatari soggetti a conversione sono ora pressati ad andarsene entro i tre anni. L' iniziativa popolare per case e lavori sicuri - una formale campagna di petizioni diffusa in tutto il paese - lotta per il ripristino di questa importante protezione dell'affitto). La regolamentazione non copre mai la vendita di case in affitto più piccole alle famiglie. I locatari (in questo caso, nessuna conversione in condominio ma vendita di case più piccole, che prima avevano fatto parte del piano di vendita) , non godono di uno speciale periodo di protezione.

- Piccole case (di due appartamenti, o di un massimo di tre appartamenti, in casi specifici) in cui vi abitano sia gli affittuari che il proprietario: in questo caso l'affittuario ha il diritto di interrompere il contratto senza dare motivazioni. Il periodo di interruzione di tre mesi più lungo del normale.
- Il periodo ordinario per un normale sgombero dell'abitazione (il periodo fra emanazione della notifica e la data in cui il locatario deve andarsene) è di 3-9 mesi , a seconda del periodo di permanenza. Oltre a queste diffuse modalità di sgombero, la Germania presenta tipologie straordinarie che sono legittimate se l'affittuario viola il contratto di affitto. Queste le due principali ragioni
 - Disturbo della quiete: Per esempio, il locatario minaccia i vicini di violenza o fa rumore, compie danni alla casa etc. E' importante per una minoranza di persone svantaggiate (consumatori di alcool o droghe, per esempio):
- Debito di affitto: se il debito ammonta a più dell'affitto di due mesi, l'affittuario può emanare una domanda di sfratto straordinaria (di un periodo più breve del normale) . Se il locatario paga il suo debito, la notifica si annulla. Eccezione: la ripetizione o un permanente ritardo di un pagamento nel corso di un lungo periodo. Oltre alle ragioni del proprietario, il debito di affitto costituisce la ragione principale di sfratti legali, e costituisce il rischio principale di condizione di senza tetto.
- Affitti a uso non abitativo o contratti di cessione (negozi, garage, giardini, case di vacanza, ecc. ecc.) sono molto meno protetti. In genere il contenuto del contratto è libero. Se non sussiste nessuna regolazione specifica i contratti di leasing possono essere interrotti senza ragione. Il periodo spesso dipende dalla frequenza del pagamento.

3. Legge sui procedimenti civili e conseguenti regole sullo sfratto.

La legge sulle procedure civili nei casi civili regola le fasi da una notifica di sfratto a una decisione del tribunale, e le conseguenze. Il seguente paragrafo evidenzia tale processo, e si riferisce ad altre legislazioni e regolazioni, specialmente nell'ambito della legge sociale e di regolamentazioni di ordine pubblico.

Se il locatario non lascia la casa entro il periodo di sfratto dopo una notifica di sfratto, l'affittuario ha il diritto di appellarsi al tribunale per un ordine di sfratto . L'affittuario deve provare di fronte alla corte che lui/lei ha una causa legale per ragioni ordinarie o straordinarie di sfratto. Ciò può avvenire su presentazione della formale notifica di sfratto , dandone le adeguate ragioni, e dimostrando qualsiasi altra condizione materiale. In caso di un'obiezione alla richiesta ordinaria di un affittuario affinché il locatario lasci le premesse, la corte valuta gli interessi della controparte. In caso di debito di affitto, il locatario può evitare uno sfratto e rinforzare il proprio contratto su condizione di pagare l'affitto fino a che la corte apra il caso.

La corte informa l'ufficio territoriale per l'assistenza sociale dei procedimenti che possano portare a casi di senza tetto. Nel bisogno l'ufficio può intervenire e pagare i debiti. Le possibili decisioni della corte possono includere: sfratto, diritto a rimanere per il locatario oppure una mediazione tra le parti.

Nel caso la corte decida per lo sfratto, deve inoltre decidere sui tempi. Deve tenere in considerazione

le situazioni personali e la possibilità di trovare per tempo alternative. È inoltre obbligata ad evitare azioni che possano portare alla condizione di senzatetto. La corte è obbligata ad informare di tale rischio i Servizi Sociali. Le persone che perdono la causa debbono pagare le spese legali.

Se, a seguito di una decisione di sfratto, il locatario non dovesse trovare un alloggio alternativo, può appellarsi alla corte richiedendo una proroga dello sfratto.

Se non dovesse lasciare entro il periodo statutario (con eventuale proroga), il proprietario dell'immobile ha diritto di appellarsi alla corte per richiedere uno sfratto esecutivo. Queste procedure possono essere estremamente rapide.

L'ordine di sfratto (che può non essere immediato) è consegnato al locatario. Se questi non dovesse lasciare l'immobile volontariamente il dipartimento comunale responsabile organizzerà uno sfratto forzato.

Il comune è obbligato a non sfrattare una persona in strada (Regolamento d'ordine pubblico), ma a portarlo presso una sistemazione provvisoria qualora non ci fosse una migliore alternativa.

Il comune si assicurerà che il mobilio e gli effetti personali che non possono essere portati presso questa sistemazione provvisoria siano conservati in deposito.

Tutte le spese saranno pagate dallo sfrattato.

Se il locatario resiste violentemente, le autorità comunali incaricheranno la polizia di effettuare lo sfratto forzato.

4. Codice Penale

Di grande importanza è la protezione della proprietà privata. Ogni violazione illegale della proprietà privata è punita dalla legge. Le autorità perseguiranno una "interruzione della pace domestica" (Hausfriedensbruch) se il danneggiato lo richiede. In tali casi il soggetto interessato può chiamare la polizia. Alcuni esempi sono:

- Il proprietario entra senza autorizzazione nell'appartamento,
- Il proprietario entra senza autorizzazione nel giardino di casa,
- Un senzatetto pernotta non autorizzato in proprietà privata,
- Occupazione abusiva di abitazioni sfitte,
- Occupazione abusiva di terreni destinati a roulotte o camper (campeggio).

Importanti previsioni di legge proibiscono la coercizione del locatario. Tali casi includono, per esempio:

- Il proprietario costringe il locatario sotto minaccia alla firma di una dichiarazione in cui si impegna a lasciare l'appartamento;
- Uno speculatore forza il locatario alla firma di un contratto di acquisto sotto minaccia di danneggiamenti o altre azioni pericolose;
- Il proprietario danneggia il giardino del locatario;
- Occupanti danneggiano l'immobile.

Importanti sono state le conseguenze penali inflitte agli squatters. Nel caso 1981 dei movimenti degli squatters in Germania nel 1981, politici e la polizia hanno tentato di imporre il principio che nessun

alloggio possa essere occupato illegalmente per un periodo maggiore di 24 ore. Appena il proprietario ha informato la polizia, gli occupanti sono stati sfrattati con violenza e spesso sono stati arrestati. Molti occupanti sono stati puniti ai sensi di legge. Oggi molti delle occupazioni di vecchia data sono state regolarizzate mediante contratti di locazione o di compravendita. Recenti nuove occupazioni sono state delle eccezioni. Tuttavia ogni anno si verificano alcuni casi di sfratto.

5. Altri regolamenti di rilievo

Insedimenti non regolamentati sono proibiti dalla legge. Deve essere richiesto ed ottenuto un permesso dall'Ufficio Comunale che si occupa della pianificazione del territorio per ogni costruzione ad uso abitativo (sono incluse baracche come pure entro certi limiti gli accampamenti permanenti)

Costruzioni illegali possono essere soggette ad abbattimento e/o sfratto. È in uso un complesso sistema di regole per le costruzioni, per le proprietà oltre ad altre restrizioni:

- L'ottenimento delle concessioni edilizie è regolato, tra l'altro, dalle leggi sullo sviluppo urbano. Le costruzioni sono permesse solo in zone di sviluppo dotate di piano regolatore, oppure in zone all'interno del centro abitato se, le previste abitazioni, corrispondono stilisticamente alla tipologia di quelle confinanti. La costruzione di immobili ad uso abitativo non sono permesse in aree destinate ad altri usi (zone commerciali, industriali, parco pubblico) e nelle periferie urbane (aree agricole, foreste ecc).
- Generalmente è permesso pernottare in spazi pubblici di città, paesi, frazioni. Tuttavia alcune città hanno sviluppato un sistema di ordinanze comunali per disincentivare accampamenti, pernottamenti, "accattonaggio aggressivo", consumo di alcol, in strada. Di conseguenza molti senza tetto sono esclusi forzatamente da queste aree. Molte città hanno inoltre adottato delle ordinanze contro il campeggio temporaneo o la sosta notturna di roulotte. Spazi pubblici privatizzati (come gallerie cittadine o stazioni dei treni) spesso hanno regolamenti ancor più restrittivi per l'uso di questi spazi da parte di senzatetto.
- In caso di strutture pericolose (ad es. in caso di scarsa manutenzione), gli uffici tecnici comunali sono autorizzati a chiudere o impedirne l'accesso, cosa che in effetti porta allo sfratto degli abitanti.
- Senzatetto che vivono alloggi temporanei, che possono essere dormitori, ma anche appartamenti molto simili a normali appartamenti in affitto, non godono dei diritti dei locatari in quanto non hanno un contratto di affitto. Possono essere sfrattati senza preavviso se il comune ha necessità di tali spazi. In questi casi l'unica possibilità è impugnare l'ordinanza presso il tribunale amministrativo. Come l'esperienza ha dimostrato le possibilità di ottenere il riconoscimento di qualche diritto alla casa sono veramente piccole. Il problema oggi non è ad un livello critico in quanto dopo la crisi delle case del 1995, la situazione degli alloggi temporanei è migliorata. Ci sono effettivamente meno senzatetto molti dei quali hanno avuto accesso ad una sistemazione ordinaria.
- La stessa situazione esiste per i richiedenti asilo e qualche immigrato clandestino (tollerato). Questi possono essere obbligati a vivere in alloggi senza alcun contratto o diritto. Anche in questo caso la situazione è migliorata dopo la fine della crisi, ovviamente con misure tese a prevenire l'immigrazione tramite l'abolizione degli attuali diritti d'asilo.

Sommario: Sfratti legali forzati

A fronte di argomenti per i quali le protezioni legali di fatto eliminerebbero in Germania gli sfratti forzati, un paio di possibilità comunque rimangono:

- La forte repressione di tutte le forme di occupazione non regolamentata, inclusi spazi o case vuote ed il vagabondaggio;
- Il deficit di diritti per gli abitanti di alloggi temporanei (cioè senzatetto e rifugiati)
- Sfratti forzati a seguito di causa legale persa dal locatario.

b. Forze di mercato

La situazione del mercato immobiliare in Germania è migliorata di molto dalla fine della crisi del 1995, specialmente alla luce delle statistiche nazionali sulle unità familiari in termini di appartamenti o dei spazio (metri quadri). Nella Germania orientale, e molto più in anche in alcune parti della Germania occidentale, il problema maggiore non è la completa mancanza di case, quanto quelle sfitte e la quantità di case troppo grandi per nuclei familiari sempre più piccoli. Tuttavia questa non è la vera fotografia nelle regioni ricche come Monaco, Francoforte, Colonia-Düsseldorf e Amburgo. Lì la gente soffre la mancanza di case a prezzi ragionevoli e la situazione sembra peggiorare. Inoltre, anche in regioni meno prospere, il fatto che le case non abitabili siano sfitte non sta certo ad indicare che il mercato offra possibilità di alloggi a buon prezzo a tutti coloro che ne hanno bisogno. Il mercato immobiliare in Germania varia inoltre localmente molto rendendo difficile la comprensione dei suoi effetti.

In molte parti della Germania lo sviluppo del mercato immobiliare più un miglioramento della protezione sociale ha ridotto il problema dei senzatetto. Per molte persone non affette da disturbi psichici è possibile trovare un appartamento in molte città. Tuttavia sempre più persone necessitano di un aiuto specie nei pagamenti. Detto ciò, è naturale che l'aumento del canone d'affitto, corretto dal punto di vista strettamente legale, in molti casi porterà ad un cambio "volontario" di casa, senza cioè che si arrivi ad un procedimento presso un tribunale che potrebbe nel caso peggiore portare ad un ordine di sfratto. Questo sta a significare che anche sotto pressione molte persone hanno la possibilità di trovare alternative che, strettamente in termini materiali, possono essere anche considerate adeguate.

Anche il mercato è una delle ragioni - accanto alla repressione - per le quali in Germania ci sono veramente poche occupazioni illegali. Questi casi possono ancora andare incontro ad uno sfratto. Le poche occupazioni presenti sono oggi in misura preponderante non l'espressione di bisogni materiali, ma delle idee di una piccola minoranza fautrice di uno stile di vita alternativo alle forme ordinarie di alloggiamento. Il mercato immobiliare ordinario oggi offre anche alcune nicchie per uno stile di vita alternativo, e le persone hanno imparato a perseguire i propri obiettivi rimanendo all'interno delle opportunità legali.

Tutto questo però non è il risultato di reali diritti, ma dello sviluppo del mercato e di qualche miglioramento nella assistenza sociale nonché dei modelli di sistemazione abitativa disponibili.

Non appena il mercato immobiliare renderà più difficile l'accesso alle case (ed investitori internazionali e politici ci stanno lavorando), il problema di un deficit di diritti riaffiorerà

nuovamente, anche attraverso un aumento di sfratti forzati.

Il fatto che la situazione riguardo gli sfratti forzati non sia comparabile con altre nazioni a sud o ad est è soprattutto dato dalla totale assenza di un segmento alternativo degli alloggi. In Germania la quasi totalità dello stato di residenza presso una abitazione è formalizzata, quindi legale. Questo non è solo il risultato di forti diritti ed il sostegno pubblico ad una edilizia adeguata. È anche il risultato del lato buio di questo processo: la forte repressione di ogni forma di alloggio informale per più di un secolo.

Durante un periodo di rapida urbanizzazione industriale e di uno atteggiamento lassista verso i poteri economici nel XIX secolo rapidamente sorsero quartieri degradati per operai con le loro baracche in affitto. Anche allora lo sviluppo urbano era fortemente controllato da uno stato di polizia, come pure dal potere industriale. A partire dagli anni 1870-1880 la Germania ha prodotto sempre lo stesso tipo di piano regolatore che ha fissato rigidi criteri per lo sviluppo urbano. Politiche centrate su “ordine e legge” sono continuate assumendo regolamenti contro il pericolo della “vita in strade” della popolazione agli inizi del ‘900, queste politiche impegnarono le municipalità a fornire alloggi. Anche dopo la fine della II Guerra Mondiale, quando la massiccia distruzione rese necessario prendere in considerazione un gran numero di soluzioni temporanee, non si crearono movimenti significativi al di fuori dell’ordinaria normalità. Con un paio di leggi e progetti strategici, lo stato riuscì nuovamente ad accorpate tutte le forme alternative di alloggio entro il modello obbligatorio di “una famiglia–una casa”, sia essa in affitto o di proprietà. Tuttavia, la stretta osservanza della normalità rimane oggi la stella polare della politica della casa.

Stanti queste condizioni di lungo periodo la repressione non può essere descritta come “sfratto forzato”. Nessuno possedendo un po’ di energia oltre il desiderio anarchico di incolpare il sistema rimarrebbe in una casa posta sotto sfratto. Tenterà comunque di mantenere una certa normalità prevenendo lo scenario peggiore. In questo senso il sistema offre un gran numero di soluzioni possibili.

c. Sfratti forzati illegali

Sfratti illegali avvengono al di fuori dei regolamenti nella forma di potenziali atti criminali da parte di proprietari o di altri fornitori di alloggio. Questi sfratti non avvengono in massa e spesso sono diretti verso persone prive di protezione legale o supporto.

I principali fattori probabilmente coinvolti negli sfratti illegali sono:

- Violenza sulle donne all’interno del nucleo familiare o da parte del partner; anche se a volte donne scappano da case gestite da donne;
- Altri conflitti familiari e relazionali che costringono le persone a lasciare l’abitazione;
- Cambio di serratura illegale, demolizioni, ecc. di appartamenti o spazi dei locatari da parte di proprietari e speculatori.

II. Pressioni per lasciare casa / i rifugiati dell’affitto

Mentre il numero degli sfratti legalmente accettabili In Germania è limitato, il discorso cambia se si tiene in considerazione che tali sfratti sono solo la punta di un iceberg fatto di pressioni legali,

extralegali, trainate dal mercato e da regolamenti atti ad spingere all'abbandono della propria dimora.

Come già descritto, lo sfratto è solo l'ultimo passo di una intera serie di procedimenti. Solo una piccola categoria di persone "aspetta" fino a che effettivamente questo si compia. Il termine entro il quale lasciar casa viene comunicato al termine una causa legale persa dall'affittuario su di un ordine di sfratto entro un certo tempo. La persona interessata può anche ottenere assistenza sociale se necessaria.

La stragrande maggioranza delle persone interessate non aspetterà nemmeno l'ingiunzione di sfratto. La reazione normale ad un inasprimento del contratto di affitto (per quelli che hanno sufficienti informazioni e risorse) sarà quella di cercare supporto legale. Se trovano un avvocato competente questi li informerà della loro possibilità di successo o meno in una causa legale. Se la possibilità di successo non sussiste questi lasceranno casa evitando di pagare costi che lieviterebbero rapidamente iniziando un procedimento legale.

Quello che è sicuramente più stupefacente rispetto questo comportamento razionale, è che molti affittuari lasciano effettivamente i propri appartamenti anche in presenza di buone possibilità di vedere riconosciuto il loro diritto a rimanere. Anche possedendo le informazioni necessarie e supporto legale, molti preferiscono lasciare, piuttosto che iniziare la disputa.

In casi di grosse trasformazioni di un quartiere in una zona residenziale di proprietari (cioè trasformazioni di immobili in condominio, "bonifica sociale" di quartieri, o altri progetti immobiliari di vendita), i residenti originari abbandonano la zona ancor prima di ricevere qualsiasi ingiunzione a lasciar casa, o altre informazioni chiare che qualcun altro avrà bisogno della loro casa. Fuggono dai cambiamenti nella composizione sociale del loro vicinato. Quindi evadono da un possibile conflitto così vicino e pericoloso per l'integrità della sfera privata.

Anche per questi motivi è necessario indicare le cause principali di pressione sugli affittuari:

1. Trasformazione in Condominio o altre forme di proprietà immobiliare

Come descritto prima, i proprietari che inaspriscono i contratti di affitto al fine di ottenere indietro gli immobili per i propri bisogni sono il pericolo maggiore e spesso causa della perdita di casa da parte di un residente in un'ordinaria zona di case in affitto. Chi affitta un appartamento in un condominio dovrebbe essere al corrente che questa tipologia di casa potrebbe non essere molto sicura, in quanto, il diritto del proprietario di averlo indietro potrebbe diventare un grosso problema, se allo stesso tempo molti appartamenti in affitto vengono trasformati e venduti. In questo caso l'affittuario che fin ora credeva che la sua situazione fosse tranquilla si trova rapidamente ad affrontare una nuova situazione.

La trasformazione in condominio o altre tipologie proprietarie è stato un grande problema nel mercato immobiliare tedesco per lungo tempo. È stato (un problema) cruciale in zone ricche come Monaco, ove la maggior parte delle case in affitto a prezzi ragionevoli sono state poi trasformate in condomini ove quasi più nessuno delle comunità residenti originali abita più.

Il problema è persino aumentato nel corso degli ultimi due anni in regioni meno ricche come il

distretto della Ruhr.

Il motivo consiste nel fatto che parti importanti del business abitativo hanno cambiato le loro strategie di affari e al momento cercano di guadagnare molto di più con la trasformazione e la vendita degli appartamenti, originariamente in affitto, a clienti finali.

In parte, questo business della conversione non viene portato a termine dal proprietario iniziale, ma da un investitore intermediario che compra un lotto di case, che poi converte e vende all'utente finale. Nel caso di Viterra, circa un terzo della disponibilità abitativa nel distretto della Ruhr (circa 60.000 unità abitative) era stato venduto nel corso di cinque anni o ai consumatori finali, o agli investitori intermediari. Le conseguenze per i locatari variano a seconda della strategia degli investitori. Tuttavia, il sistema dei profughi dell'affitto in virtù delle conversioni di proprietà assoluta risulta evidente.

Nel caso dell'importante operatore edilizio locale, Häusserbau, che trasforma in proprietà ordinaria con minore protezione legale, molti locatari se ne vanno anche prima che l'operatore cominci a liberarsi di loro in vari modi. Nel distretto della Ruhr, possiamo stimare in un paio di migliaia le famiglie che hanno perso la casa per una tale pressione.

2. Vendite agli investitori che si orientano verso la conversione e la vendita

L'intero processo si amplifica molto attraverso le importanti vendite di stock abitativi pubblici e altri locativi a fondi di capitale internazionale privato.

Sin dal 2004, circa mezzo milione di appartamenti in Germania sono stati venduti a investitori internazionali come Fortress, Terra Firma, Morgan Stanley, Cerberus e altri. Tutti i nuovi proprietari prediligono le conversioni di proprietà assoluta, anche se con una distribuzione temporale diversa. Di seguito alcuni esempi:

- Nel caso di Annington, che è il nome di Viterra, e altre compagnie acquistate da Terra Firma: la società ha interrotto le vendite in blocco e ora si concentra sulle conversioni in condomini con diritto di prelazione per i locatari. Per alcune delle loro disponibilità abitative, Terra Firma offre specifiche garanzie. Sembra che Terra Firma cerchi di evitare che gli inquilini se ne vadano.
- Immeo, che è il nuovo nome del ramo immobiliare della ThyssenKrupp, dopo la sua cessione alla Morgan Stanley ed a banche locali: subito dopo l'operazione finanziaria ha cominciato a vendere le case di operai di Essen, gli inquilini sentono fortemente la pressione a lasciare casa.
- Fortress, che ha comprato un paio di aziende pubbliche: la società ha cominciato la vendita in parti principali e ora cerca di commercializzare l'intero stock abitativo in borsa.

3. La pressione sugli inquilini disoccupati causata dal peggioramento del sostegno all'abitazione

Nel 2005 il governo tedesco ha introdotto una modifica sostanziale al sistema di previdenza sociale, in special modo per i disoccupati di lungo termine. È una delle conseguenze per cui potenzialmente più di 10 milioni di disoccupati o poveri, che dipendono dallo stato, sono sotto pressione nel dover lasciare le loro case e andare a vivere in appartamenti più economici.

La “riforma Hartz IV” molto controversa all’inizio del 2005 ha sostituito la tradizionale assicurazione per i disoccupati a lungo termine con un sistema previdenziale di sostegno finanziario minimo unito all’obbligo di svolgere qualsiasi lavoro, anche senza sicurezza e con compensi bassissimi. Il sostegno finanziario consiste in aiuti basilari per i costi della vita, che sono al di sotto del livello di povertà, e un’altra sovvenzione per i costi riguardanti l’abitazione (affitto o mutuo, riscaldamento). Soprattutto la sovvenzione per i costi abitativi è limitata. Le autorità locali e gli uffici del lavoro decidono i dettagli. Se i costi abitativi sono più alti del livello definito localmente i disoccupati sono costretti a ridurre questi costi al livello stabilito entro un periodo di tempo massimo di 6 mesi. Se non vi riescono subaffittando parte del loro appartamento o trasferendosi in un appartamento meno costoso, l’ufficio taglia la sovvenzione dei costi per la casa e l’affitto deve essere pagato con la bassa sovvenzione di base.

L’argomento fu molto controverso e ci furono movimenti di protesta in tutto il paese. Persino i tribunali posero dei limiti all’arbitrarietà delle autorità. Come risultato la rappresentazione delle conseguenze è piuttosto diversa. Per un certo periodo di tempo sembrò che un paio di autorità locali cercarono di evitare pressioni sugli abitanti disoccupati. Ma nel frattempo la situazione sembra peggiorare. Un esempio: a gennaio l’ufficio nella città di Bochum (Ruhr District) ha emesso 1400 notificazioni chiedendo una riduzione dei costi abitativi. Dopo molte proteste la riunione del comitato sociale municipale ha deciso alcuni miglioramenti, ma la situazione resta molto seria.

La situazione diventa più drammatica a causa delle “riforme” permanenti della disastrosa legislazione. Solo entro quest’anno (2006) il parlamento nazionale ha deciso due modifiche complesse della legislazione e il governo progetta di farne un’altra.

A marzo la “riforma” ha interrotto l’erogazione della sovvenzione finanziaria per i costi relativi alla casa dei giovani al di sotto dei 26 anni. In parallelo, sono state rafforzate le sanzioni per i disoccupati che non eseguono gli ordini degli uffici del lavoro.

Ad agosto un’altra “riforma” limitava il sostentamento all’affitto per un nuovo appartamento ai costi di un appartamento iniziale, anche se il nuovo affitto è al di sotto dei limiti locali generali. Ora, anche i disoccupati che vivono in alloggi di seconda scelta, hanno molte difficoltà nel migliorare le loro condizioni abitative. Aumentava nuovamente la pressione su coloro che non ottengono nessun lavoro. Nel frattempo gli uffici si sono persino permessi di tagliare i sostegni per le case il che significa che coloro che li subiscono possono incorrere in serio indebitamento per l’affitto, venire sfrattati e diventare senzatetto.

Finora l’interesse locale sulle sovvenzioni locative più basse è stato rivisto per il fatto che le autorità locali riprendono dallo stato il 30% dei costi. Se i costi di sostegno abitativo nazionale vengono tagliati, alcune amministrazioni comunali fallirebbero e per quella ragione devono provare a tagliare i sussidi per le case dei disoccupati.

Questo problema è solo un esempio delle massicce conseguenze delle politiche neo-liberali in Germania, politiche che danneggiano la previdenza sociale, mantengono bassi i salari e globalizzano gli affari e riducono le tasse per le imprese.

Knut Unger, 2006

Witten Tenants Association

Habitat Netz e.V.

www.mvwit.de

unger@mvwit.de