

GERMANIA**Tribunale costituzionale federale, ordinanza dell'8 gennaio 2026 (1 BvR 183/25), sulla legittimità costituzionale del “freno ai canoni di locazione”**

20/02/2026

La seconda Camera del primo Senato del Tribunale costituzionale federale (*Bundesverfassungsgericht* – BVerfG) ha rigettato in quanto inammissibile il ricorso per *Verfassungsbeschwerde* promosso contro il c.d. “freno ai canoni di locazione” (*Mietpreisbremse*), previsto nel *Land* di Berlino sulla base di una disposizione di legge federale.

Il § 556d del codice civile tedesco (BGB) prevede che nelle zone con “mercati immobiliari in tensione”, il canone di locazione per i contratti appena stipulati non possa superare del 10% un valore di riferimento dato dalla media dei canoni di locazione richiesti al livello locale per immobili di analoga tipologia e contestualmente conferisce ai governi dei *Länder* la facoltà di individuare con un’ordinanza della durata massima di cinque anni le zone interessate. Questa norma era stata inizialmente introdotta nel 2015 con durata limitata fino al 2020 ed è stata prorogata dapprima fino al 2025 e, da ultimo, fino al 2029. Nel 2020 il governo berlinese ha adottato un’ordinanza con cui, in sostanza, applicava il “freno ai canoni di locazione” a tutto il territorio della città-Stato.

La ricorrente rappresentava di essere la proprietaria di un appartamento dato in locazione a Berlino e lamentava la lesione del proprio diritto di proprietà garantito dall’art. 14 della Legge fondamentale (LF).

Il BVerfG ha dichiarato inammissibile il ricorso in quanto manifestamente infondato e ha confermato il precedente della [pronuncia del 18 luglio 2019](#), con cui aveva già rigettato una questione di legittimità costituzionale sul “freno ai canoni di locazione” ritenendo la misura adeguata a perseguire uno scopo legittimo e conforme al principio di proporzionalità. Secondo la Camera, il limite posto dalla legge ai canoni di locazione non costituisce una misura gravemente incisiva sul diritto di proprietà, dal momento che mira soprattutto a impedire lo sfruttamento, da parte dei proprietari di alloggi dati in locazione, di situazioni di carenza di offerta sul mercato immobiliare. Un simile utilizzo della proprietà non gode di alcuna tutela costituzionale, a fronte della rilevanza sociale assunta dall’alloggio per le persone che ne hanno bisogno. Lo scopo perseguito dal legislatore è infatti del tutto legittimo, dal momento che serve, in un’ottica di Stato sociale, ad appianare una situazione di squilibrio creata da un mercato immobiliare in cui una scarsa offerta è contrapposta da una domanda elevata. L’intervento del legislatore tiene inoltre conto delle

istanze socio-politiche relative ai fenomeni di “gentrificazione” (*Gentrifizierung*) dei centri urbani. D’altra parte, la legge non fissa il limite in un valore assoluto slegato dall’andamento del mercato e ha una durata limitata nel tempo, con conseguente necessità di rivalutazione periodica della ragionevolezza della misura.

La pronuncia e il relativo comunicato-stampa possono essere letti a questo [link](#).

Edoardo Caterina