

LEGGE

del ...

sulle locazioni a breve termine^{1), 2)}

Articolo 1. La legge stabilisce le norme che disciplinano le locazioni a breve termine.

Articolo 2. La locazione a breve termine è un servizio, fornito dietro pagamento di un corrispettivo, che comporta la locazione di una casa indipendente ammobiliata, di un appartamento o di una parte di esso, di seguito denominati "i locali", nell'ambito di un unico contratto per un periodo non superiore a 30 giorni, eseguito su base permanente o temporanea, tramite una piattaforma di commercio online ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 8, della legge del 30 maggio 2014 sui diritti dei consumatori (Gazzetta ufficiale [Dziennik Ustaw] del 2024, voce 1796, e del 2025, voce 1172) o in qualsiasi altro modo. La locazione può includere anche altri servizi, come la pulizia o la fornitura della biancheria da letto.

Articolo 3. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle strutture che forniscono servizi alberghieri ai sensi della legge del 29 agosto 1997 relativa ai servizi alberghieri e ai servizi degli accompagnatori turistici e delle guide turistiche (Gazzetta ufficiale del 2023, voce 1944).

Articolo 4. 1. Il prestatore di locazioni a breve termine può essere una persona fisica, una persona giuridica o un'unità organizzativa priva di personalità giuridica, indipendentemente dalla base giuridica su cui si basa l'utilizzo del bene immobile.

2. I locali che costituiscono la residenza permanente del locatore ai sensi dell'articolo 25, paragrafo 1, della legge del 24 settembre 2010 sull'anagrafe (Gazzetta

¹)Il presente regolamento è stato notificato alla Commissione europea in data ... con il numero ..., ai sensi dell'articolo 4 del regolamento del Consiglio dei ministri del 23 dicembre 2002 relativo alle modalità di funzionamento del sistema nazionale di notifica delle norme e degli atti giuridici (Gazzetta ufficiale, voce 2039; e del 2004, voce 597), che attua la direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015, che prevede una procedura d'informazione nel settore delle regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione (GU L 241 del 17.9.2015, pag. 1).

²) La presente legge modifica le seguenti leggi: la legge del 24 giugno 1994 sulla proprietà dei locali e la legge del 15 dicembre 2000 sulle cooperative edilizie.

ufficiale del 2025, voci 274, 1006, 1176, 1191, 1216 e 1301) possono essere dati in locazione a breve termine a condizione che la durata totale della locazione a breve termine non superi i 3 mesi per anno civile.

Articolo 5. 1. L'esercizio di un'attività che comporta la locazione a breve termine di locali, ad eccezione della locazione a breve termine di cui all'articolo 4, paragrafo 2:

- 1) situati all'interno di un edificio per il quale è stata costituita un'associazione condominiale, richiede il consenso di tale associazione;
- 2) gestiti da una cooperativa edilizia, richiede l'approvazione del consiglio di amministrazione di tale cooperativa edilizia.

2. L'associazione condominiale o il consiglio di amministrazione di una cooperativa edilizia potrebbe rifiutare il consenso se la locazione a breve termine violasse le norme in materia di salute, sicurezza antincendio e altri requisiti stabiliti in regolamenti separati o nella risoluzione di cui all'articolo 7, paragrafo 2, o se la locazione a breve termine dei locali avesse perturbato in precedenza l'ordine pubblico o compromesso la sicurezza. L'eventuale rifiuto di concedere il consenso deve essere motivato.

3. L'approvazione o il rifiuto è espresso sotto forma di risoluzione notificata al richiedente entro 6 mesi dalla data di trasmissione della domanda. Il mancato rispetto del termine ultimo di cui alla prima frase è considerato consenso. Qualora non sia possibile notificare una risoluzione al richiedente secondo le modalità stabilite dalla cooperativa edilizia o dall'associazione condominiale per la notifica dei documenti, si applica mutatis mutandis l'articolo 44 della legge del 14 giugno 1960 – Codice di procedura amministrativa (Gazzetta Ufficiale del 2024, voce 572; e del 2025, voce 769).

4. Il richiedente può impugnare una risoluzione dell'associazione condominiale o del consiglio di amministrazione di una cooperativa edilizia dinanzi al tribunale distrettuale entro sei settimane dal ricevimento della risoluzione, adducendo come motivo la sua contrarietà alla legge.

5. Prima di iniziare una locazione a breve termine, il locatore è tenuto a fornire all'associazione condominiale o alla cooperativa edilizia un numero di telefono al quale può essere contattato il responsabile della gestione della locazione a breve termine.

Articolo 6. All'ingresso dei locali dati in locazione a breve termine, il locatore deve esporre un avviso in cui si precisa che i locali sono dati in locazione a breve termine.

Articolo 7. 1. Il consiglio comunale stabilisce, mediante risoluzione, le norme dettagliate che disciplinano le locazioni a breve termine all'interno del comune.

2. Nella risoluzione di cui al paragrafo 1, il consiglio comunale può, in particolare, introdurre:

- 1) il divieto di mettere a disposizione i locali per le locazioni a breve termine in alcune zone del comune;
- 2) il limite del numero di giorni di locazione a breve termine all'anno per locali diversi da quelli di cui all'articolo 4, paragrafo 2;
- 3) i requisiti minimi per la superficie utile dei locali dati in locazione a seconda del numero di persone a cui possono essere dati in locazione;
- 4) ulteriori requisiti in materia di sicurezza antincendio, in particolare per quanto riguarda l'installazione di impianti a gas o di caminetti a legna nei beni immobili.

Articolo 8. 1. L'esercizio di un'attività di locazione a breve termine richiede l'iscrizione nel registro delle locazioni a breve termine, di seguito denominato "il registro", tenuto dal capo dell'autorità locale (capo del comune, il sindaco) del comune in cui sono ubicati i locali soggetti alla locazione a breve termine.

2. La decisione di iscrivere dei locali nel registro è emessa al ricevimento di una domanda contenente:

- 1) il nome o la ragione sociale del richiedente;
- 2) l'indirizzo o la sede legale del richiedente;
- 3) i dati relativi ai locali che saranno dati in locazione:
 - a) l'indirizzo,
 - b) se la locazione comprenderà gli interi locali o solo una parte di essi,
 - c) la superficie utile,
 - d) la durata della locazione nel caso di una persona fisica, nelle circostanze di cui all'articolo 4, paragrafo 2;
- 4) nome, cognome e numero di telefono al quale è possibile contattare il responsabile della gestione della locazione a breve termine.

3. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) un documento che confermi il titolo di proprietà dei locali;

- 2) una risoluzione di consenso del consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia o dell'associazione condominiale, ove richiesta, oppure una dichiarazione attestante che la risoluzione di autorizzazione non è stata notificata entro il termine di cui all'articolo 5, paragrafo 3, prima frase;
- 3) una dichiarazione attestante che i locali sono la residenza permanente del richiedente, ai sensi dell'articolo 4, paragrafo 2.

4. La dichiarazione di cui al paragrafo 3, punti 2) e 3), è soggetta alla responsabilità penale in caso di dichiarazioni false. La persona che trasmette la dichiarazione inserisce la seguente clausola: "Sono consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false". Tale clausola sostituisce l'avviso dell'autorità sulla responsabilità penale in caso di dichiarazioni false.

Articolo 9. La registrazione è valida per un periodo determinato non superiore a 10 anni. La domanda di rinnovo dell'iscrizione deve essere trasmessa dal locatore secondo la procedura di cui all'articolo 8, al più tardi un mese prima della scadenza dell'iscrizione nel registro. Le registrazioni successive sono effettuate conformemente alle norme di cui alla prima e alla seconda frase.

Articolo 10. Il locatore è tenuto a segnalare al registro qualsiasi modifica dei dati di cui all'articolo 8, paragrafo 2, entro 14 giorni dal verificarsi di tali modifiche.

Articolo 11. Il capo del distretto o del comune o il sindaco rifiuta l'iscrizione nel registro se la domanda di iscrizione non soddisfa i requisiti di cui all'articolo 8 o se non sono trascorsi 12 mesi dalla cancellazione dal registro a causa della violazione delle disposizioni della presente legge, della risoluzione di cui all'articolo 7, paragrafo 1, o se, a seguito dell'ispezione effettuata, si constata che l'uso dei locali per la locazione a breve termine non soddisfa i requisiti sanitari, di sicurezza antincendio o altri requisiti previsti dalla legge.

Articolo 12. 1. Il capo del distretto o del comune o il sindaco può cancellare i locali dal registro, mediante decisione, in caso di ripetute violazioni dell'ordine o della sicurezza in almeno tre occasioni o in applicazione delle disposizioni della risoluzione di cui all'articolo 7, paragrafo 1.

2. Una richiesta motivata di cancellazione dal registro può essere trasmessa dall'associazione condominiale o dalla cooperativa edilizia che gestisce l'edificio in cui si trovano i locali utilizzati per la locazione a breve termine.

Articolo 13. 1. L'iscrizione nel registro deve contenere i dettagli di cui all'articolo 8, paragrafo 2.

2. L'iscrizione nel registro, la cancellazione dal registro e la modifica dei dati del registro su richiesta del locatore sono soggette a una tassa fino a 100 PLN stabilita con risoluzione del consiglio comunale. I proventi derivanti dalla suddetta tassa sono messi a bilancio dal comune.

Articolo 14. 1. Il capo del distretto o del comune o il sindaco o le persone da essi autorizzate, nonché le unità competenti del corpo nazionale dei vigili del fuoco, dell'Ispettorato sanitario dello Stato, delle autorità preposte all'ispezione edilizia e degli organi di amministrazione dell'architettura e dell'edilizia, hanno il diritto di verificare, nell'ambito della loro giurisdizione locale, il rispetto dei requisiti relativi ai locali in cui si svolgono le locazioni a breve termine. Se i locali utilizzati per la locazione a breve termine non soddisfano i requisiti, l'autorità incaricata dell'ispezione, a meno che non si tratti del capo del distretto o del comune o del sindaco, ne informa il capo del distretto o del comune o del sindaco interessato.

2. Le autorità di cui al paragrafo 1 possono svolgere le seguenti attività di controllo:

- 1) ispezionare tutte le strutture relative all'uso dei locali ispezionati;
- 2) richiedere la presentazione dei documenti che attestino la conformità ai requisiti necessari per l'esercizio della locazione a breve termine nei locali.

3. Le ispezioni sono effettuate d'ufficio o a seguito di una relazione delle autorità competenti o dei residenti di abitazioni plurifamiliari o unifamiliari, nonché su richiesta di un'associazione condominiale o dell'organo direttivo di una cooperativa edilizia che gestisce l'edificio comprendente i locali in cui ha luogo la locazione a breve termine.

4. Il capo del distretto o del comune o il sindaco o le persone da essi autorizzate hanno il diritto di agire in qualità di pubblico ministero in un procedimento relativo a un reato connesso all'esercizio di locazioni a breve termine.

5. Il capo del distretto o del comune o il sindaco richiede al corpo nazionale dei vigili del fuoco, all'Ispettorato sanitario dello Stato e alle autorità di controllo e ispezione o agli organi

di amministrazione dell'architettura e dell'edilizia di adottare le misure del caso nell'ambito delle rispettive competenze, qualora, a seguito di un'ispezione, tali autorità accertino che il soggetto ispezionato abbia violato le disposizioni della legge o sussista un ragionevole sospetto che tale violazione possa essersi verificata, e trasmette il fascicolo del caso.

6. Il capo del distretto o del comune o il sindaco può chiedere assistenza al comandante della polizia locale competente, se ciò è necessario per effettuare ispezioni nei locali in cui ha luogo la locazione a breve termine.

7. Su richiesta del capo del distretto o del comune o del sindaco, il comandante della polizia locale è tenuto a fornire assistenza di polizia agli ispettori durante lo svolgimento delle ispezioni nei locali in cui vengono svolte le locazioni a breve termine.

8. Su richiesta del capo del distretto o del comune o del sindaco, il comandante della polizia competente a livello locale è tenuto a fornire informazioni in merito all'intervento motivato di uno o più agenti di polizia nel corso di un incidente che costituisce un reato, un reato minore, una minaccia o qualsiasi altro fatto pertinente per l'ordine pubblico e la pubblica sicurezza, al fine di determinare la natura, il tipo e le circostanze dell'incidente o delle misure volte a ripristinare l'ordine pubblico e la pubblica sicurezza in locali in cui ha luogo la locazione a breve termine, nonché le modalità di conclusione dell'intervento di polizia o del procedimento penale.

Articolo 15. 1. L'operatore che presta servizi di locazione a breve termine è tenuto a includere nelle sue offerte di locazione informazioni relative al numero di iscrizione dei locali nel registro, specificando l'autorità competente responsabile della tenuta del registro, nonché informazioni sugli oneri locali applicabili a causa dell'ubicazione dei locali e delle norme stabilite nella risoluzione di cui all'articolo 7, paragrafo 1.

2. Gli imprenditori che agiscono in qualità di intermediari nella conclusione di contratti di locazione a tempo determinato attraverso un mercato online sono tenuti, su richiesta del capo del distretto o del comune o del sindaco, a fornire, entro un mese, un elenco dei beni immobili indicati nelle offerte di locazione pubblicate su tale piattaforma, conformemente alla competenza territoriale di tale autorità.

Articolo 16. 1. Chiunque gestisca una locazione a breve termine senza essere iscritto nel registro, o per un periodo superiore a tre mesi nel caso di cui all'articolo 4, paragrafo 2, o in violazione delle disposizioni della risoluzione di cui all'articolo 7, o che non adempia agli

obblighi di cui all'articolo 6, all'articolo 10 o all'articolo 15, paragrafo 1, è punito con una sanzione pecuniaria fino a 50 000 PLN.

2. Il procedimento relativo ai fatti di cui al paragrafo 1 si svolge conformemente alle disposizioni della legge del 24 agosto 2001 — Codice di procedura per i reati minori (Gazzetta ufficiale del 2025, voci 860 e 1178).

Articolo 17. All'articolo 12, il paragrafo 3 della legge del 24 giugno 1994 sulla proprietà dei locali (Gazzetta ufficiale del 2021, voce 1048; e del 2023, voce 1688) è sostituito dal seguente:

"3. Una risoluzione dei proprietari dei locali può prevedere un aumento del contributo a carico dei proprietari di locali ad uso commerciale e di locali destinati alla locazione a breve termine ai sensi della legge del ... sulle locazioni a breve termine (Gazzetta Ufficiale, voce ...), qualora ciò sia giustificato dalla destinazione d'uso di tali locali."

Articolo 18. Nella legge del 15 dicembre 2000 sulle cooperative edilizie (Gazzetta ufficiale del 2024, voce 558; e del 2025, voce 1077), all'articolo 4, dopo il paragrafo 4¹ è inserito il seguente paragrafo 4²:

"4². L'importo delle tariffe di cui ai paragrafi 1, 2 e 4 può essere maggiorato in considerazione dei maggiori costi di gestione e manutenzione dei beni immobili di proprietà di una cooperativa o dei beni immobili comuni, derivanti dalla prestazione di servizi di locazione a breve termine nei locali stessi ai sensi della legge del ... sulle locazioni a breve termine (Gazzetta Ufficiale, voce ...)."

Articolo 19. I soggetti che erano impegnati in locazioni a breve termine prima della data di entrata in vigore della legge possono continuare a farlo senza essere iscritti nel registro, in base alle norme vigenti, per un periodo di 12 mesi dalla data di entrata in vigore della legge.

Articolo 20. La legge entra in vigore sei mesi dopo il giorno dell'annuncio.