



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

Numero di notifica : 2026/0236/PL (Poland)

Proposta di legge di iniziativa parlamentare sulla locazione a breve termine (proposta di legge n. 2353)

Data di ricezione : 11/05/2026

Termine dello status quo : 12/08/2026

Message

Messaggio 001

Comunicazione della Commissione - TRIS/(2026) 1301

Direttiva (UE) 2015/1535

Notifica: 2026/0236/PL

Notifica di un progetto di testo da parte di uno Stato membro

Notification – Notificación – Notifizierung – Нотификация – Oznámení – Notifikation – Γνωστοποίηση – Notificación – Teavitamine – Ilmoitus – Obavijest – Bejelentés – Notifica – Pranešimas – Paziņojums – Notifika – Kennisgeving – Zawiadomienie – Notificação – Notificare – Oznámenie – Obvestilo – Anmälan – Fógra a thabhairt

Does not open the delays - N'ouvre pas de délai - Kein Fristbeginn - Не се предвижда период на прекъсване - Nezahajuje prodlení - Fristerne indledes ikke - Καμία έναρξη προθεσμίας - No abre el plazo - Viivituste perioodi ei avata - Määräaika ei ala tästä - Ne otvara razdoblje kašnjenja - Nem nyitja meg a késéset - Non fa decorrere la mora - Atidējimai nepradedami - Atlikšanas laikposms nesākas - Ma jiftaħ il-perijodi ta' dewmien - Geen termijnbegin - Nie otwiera opóźnień - Não inicia o prazo - Nu deschide perioadele de stagnare - Nezačína oneskorenia - Ne uvaja zamud - Inleder ingen frist - Ní osclaíonn sé na moilleanna

MSG: 20261301.IT

1. MSG 001 IND 2026 0236 PL IT 11-05-2026 PL NOTIF

2. Poland

3A. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departament Obrotu Towarami Wrażliwymi i Bezpieczeństwa Technicznego, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: notyfikacjaPL@mrit.gov.pl

3B. Kancelaria Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, Biuro Legislacyjne
(przedstawiciel wnioskodawcy: Poseł Kamil Wnuk)

4. 2026/0236/PL - B00 - Costruzioni

5. Proposta di legge di iniziativa parlamentare sulla locazione a breve termine (proposta di legge n. 2353)

6. Servizi di locazione a breve termine di case unifamiliari, abitazioni o parti di esse, arredate, fornite nell'ambito di un unico contratto per un periodo non superiore a 30 giorni, a titolo permanente o temporaneo, tramite mercati online.

7.



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno

Servizi della società dell'informazione

intende disciplinare gli obblighi delle piattaforme online che operano in qualità di intermediari nel settore della locazione a breve termine (obblighi di informazione e di segnalazione, nonché adeguamenti dell'interfaccia online).

Il progetto di legge contiene requisiti che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 15, paragrafo 2, della direttiva 2006/123/CE, in particolare:

- 1) articolo 15, paragrafo 2, lettera a) – restrizioni quantitative: la possibilità per i consigli comunali locali di imporre limiti al numero di giorni e mesi di locazioni a breve termine e di designare le zone in cui tali locazioni sono vietate;
- 2) articolo 15, paragrafo 2, lettera g) – requisiti di registrazione: obbligo di iscrizione all'elenco centrale delle strutture ricettive turistiche e di ottenere un numero di identificazione.

Il progetto di legge costituisce inoltre un atto nazionale di attuazione che recepisce il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (GU UE L del 2024, pag. 1028), che si applica a decorrere dal 20 maggio 2026. Detto regolamento ha effetto diretto; tuttavia esso impone agli Stati membri di designare le autorità competenti, istituire un unico punto di accesso digitale e garantire meccanismi di monitoraggio e di applicazione degli obblighi delle piattaforme online. La proposta di legge recepisce tali requisiti nell'ordinamento giuridico polacco.

Proporzionale.

8. Il progetto di legge contiene requisiti che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 15, paragrafo 2, della direttiva 2006/123/CE, in particolare:

- 1) articolo 15, paragrafo 2, lettera a) – restrizioni quantitative: la possibilità per i consigli comunali locali di imporre limiti al numero di giorni e mesi di locazioni a breve termine e di designare le zone in cui tali locazioni sono vietate;
- 2) articolo 15, paragrafo 2, lettera g) – requisiti di registrazione: obbligo di iscrizione all'elenco centrale delle strutture ricettive turistiche e di ottenere un numero di identificazione.

Il progetto di legge costituisce inoltre un atto nazionale di attuazione che recepisce il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (GU UE L del 2024, pag. 1028), che si applica a decorrere dal 20 maggio 2026. Detto regolamento ha effetto diretto; tuttavia esso impone agli Stati membri di designare le autorità competenti, istituire un unico punto di accesso digitale e garantire meccanismi di monitoraggio e di applicazione degli obblighi delle piattaforme online. La proposta di legge recepisce tali requisiti nell'ordinamento giuridico polacco.

La proposta di legge riguarda i servizi della società dell'informazione nella misura in cui disciplina gli obblighi delle piattaforme online che operano in qualità di intermediari nel settore della locazione a breve termine (obblighi di informazione e di segnalazione, nonché adeguamenti dell'interfaccia online).

9. La proposta di legge disciplina la locazione a breve termine di beni immobili residenziali (per un massimo di 30 giorni). Essa definisce i termini: beni immobili, locatario, locatore, piattaforma online, numero di identificazione e unico punto di accesso digitale, in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un bene immobile che funge da residenza permanente del locatore può essere dato in locazione a breve termine per un massimo di tre mesi all'anno. È necessario il consenso dell'associazione o della cooperativa edilizia. Il locatore stabilisce una serie di regole condominiali (orario di quiete di almeno 8 ore, norme sull'uso dei beni immobili). La proposta di legge specifica gli obblighi del locatario. I consigli comunali possono, mediante risoluzione (una legge locale), imporre restrizioni, divieti o zone in cui è vietata la locazione, limiti relativi a giorni e mesi, nonché requisiti in materia di superficie utile e sicurezza antincendio; l'istituzione di tali zone richiede la consultazione dei residenti (con un preavviso di almeno 21 giorni). Sono in corso di creazione un elenco centrale delle strutture ricettive turistiche (un registro pubblico) e un unico punto di accesso digitale, gestiti dal ministro del Turismo. La registrazione viene effettuata dal capo dell'amministrazione comunale (sindaco del comune) entro 30 giorni, con l'assegnazione di un numero di identificazione. Le piattaforme online devono adeguare l'interfaccia e trasmettere i dati in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un sistema sanzionatorio che prevede ammende amministrative fino a 50 000 PLN. Imposta di bollo per la registrazione: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesi, periodo di



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

transizione: 12 mesi.

La mancanza di una regolamentazione nazionale delle locazioni a breve termine comporta: una carenza di beni immobili in locazione a lungo termine, violazioni dell'ordine e della sicurezza nei condomini, un mercato grigio, un'eccessiva pressione turistica e conflitti (con i vicini). Allo stesso tempo, non esistono ancora norme di attuazione del regolamento (UE) 2024/1028, in vigore dal 20 maggio 2026. La proposta di legge conferisce poteri alle autorità locali, rafforza il ruolo delle comunità e delle cooperative edilizie, istituisce un sistema di registrazione centrale in linea con la normativa dell'Unione europea e introduce obblighi di informazione e segnalazione per le piattaforme online. Il regolamento è proporzionato; non elimina le locazioni a breve termine, ma introduce ordine nel mercato, seguendo l'esempio delle misure adottate in altri Stati membri.

9 bis. La proposta di legge disciplina la locazione a breve termine di beni immobili residenziali (per un massimo di 30 giorni). Essa definisce i termini: beni immobili, locatario, locatore, piattaforma online, numero di identificazione e unico punto di accesso digitale, in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un bene immobile che funge da residenza permanente del locatore può essere dato in locazione a breve termine per un massimo di tre mesi all'anno. È necessario il consenso dell'associazione o della cooperativa edilizia. Il locatore stabilisce una serie di regole condominiali (orario di quiete di almeno 8 ore, norme sull'uso dei beni immobili). La proposta di legge specifica gli obblighi del locatario. I consigli comunali possono, mediante risoluzione (una legge locale), imporre restrizioni, divieti o zone in cui è vietata la locazione, limiti relativi a giorni e mesi, nonché requisiti in materia di superficie utile e sicurezza antincendio; l'istituzione di tali zone richiede la consultazione dei residenti (con un preavviso di almeno 21 giorni). Sono in corso di creazione un elenco centrale delle strutture ricettive turistiche (un registro pubblico) e un unico punto di accesso digitale, gestiti dal ministro del Turismo. La registrazione viene effettuata dal capo dell'amministrazione comunale (sindaco del comune) entro 30 giorni, con l'assegnazione di un numero di identificazione. Le piattaforme online devono adeguare l'interfaccia e trasmettere i dati in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un sistema sanzionatorio che prevede ammende amministrative fino a 50 000 PLN. Imposta di bollo per la registrazione: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesi, periodo di transizione: 12 mesi.

La mancanza di una regolamentazione nazionale delle locazioni a breve termine comporta: una carenza di beni immobili in locazione a lungo termine, violazioni dell'ordine e della sicurezza nei condomini, un mercato grigio, un'eccessiva pressione turistica e conflitti (con i vicini). Allo stesso tempo, non esistono ancora norme di attuazione del regolamento (UE) 2024/1028, in vigore dal 20 maggio 2026. La proposta di legge conferisce poteri alle autorità locali, rafforza il ruolo delle comunità e delle cooperative edilizie, istituisce un sistema di registrazione centrale in linea con la normativa dell'Unione europea e introduce obblighi di informazione e segnalazione per le piattaforme online. Il regolamento è proporzionato; non elimina le locazioni a breve termine, ma introduce ordine nel mercato, seguendo l'esempio delle misure adottate in altri Stati membri.

9 ter. La proposta di legge disciplina la locazione a breve termine di beni immobili residenziali (per un massimo di 30 giorni). Essa definisce i termini: beni immobili, locatario, locatore, piattaforma online, numero di identificazione e unico punto di accesso digitale, in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un bene immobile che funge da residenza permanente del locatore può essere dato in locazione a breve termine per un massimo di tre mesi all'anno. È necessario il consenso dell'associazione o della cooperativa edilizia. Il locatore stabilisce una serie di regole condominiali (orario di quiete di almeno 8 ore, norme sull'uso dei beni immobili). La proposta di legge specifica gli obblighi del locatario. I consigli comunali possono, mediante risoluzione (una legge locale), imporre restrizioni, divieti o zone in cui è vietata la locazione, limiti relativi a giorni e mesi, nonché requisiti in materia di superficie utile e sicurezza antincendio; l'istituzione di tali zone richiede la consultazione dei residenti (con un preavviso di almeno 21 giorni). Sono in corso di creazione un elenco centrale delle strutture ricettive turistiche (un registro pubblico) e un unico punto di accesso digitale, gestiti dal ministro del Turismo. La registrazione viene effettuata dal capo dell'amministrazione comunale (sindaco del comune) entro 30 giorni, con l'assegnazione di un numero di identificazione. Le piattaforme online devono adeguare l'interfaccia e trasmettere i dati in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un sistema sanzionatorio che prevede ammende amministrative fino a 50 000 PLN. Imposta di bollo per la registrazione: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesi, periodo di transizione: 12 mesi.

La mancanza di una regolamentazione nazionale delle locazioni a breve termine comporta: una carenza di beni immobili in locazione a lungo termine, violazioni dell'ordine e della sicurezza nei condomini, un mercato grigio, un'eccessiva pressione turistica e conflitti (con i vicini). Allo stesso tempo, non esistono ancora norme di attuazione del regolamento



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

(UE) 2024/1028, in vigore dal 20 maggio 2026. La proposta di legge conferisce poteri alle autorità locali, rafforza il ruolo delle comunità e delle cooperative edilizie, istituisce un sistema di registrazione centrale in linea con la normativa dell'Unione europea e introduce obblighi di informazione e segnalazione per le piattaforme online. Il regolamento è proporzionato; non elimina le locazioni a breve termine, ma introduce ordine nel mercato, seguendo l'esempio delle misure adottate in altri Stati membri.

9 quater. La proposta di legge disciplina la locazione a breve termine di beni immobili residenziali (per un massimo di 30 giorni). Essa definisce i termini: beni immobili, locatario, locatore, piattaforma online, numero di identificazione e unico punto di accesso digitale, in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un bene immobile che funge da residenza permanente del locatore può essere dato in locazione a breve termine per un massimo di tre mesi all'anno. È necessario il consenso dell'associazione o della cooperativa edilizia. Il locatore stabilisce una serie di regole condominiali (orario di quiete di almeno 8 ore, norme sull'uso dei beni immobili). La proposta di legge specifica gli obblighi del locatario. I consigli comunali possono, mediante risoluzione (una legge locale), imporre restrizioni, divieti o zone in cui è vietata la locazione, limiti relativi a giorni e mesi, nonché requisiti in materia di superficie utile e sicurezza antincendio; l'istituzione di tali zone richiede la consultazione dei residenti (con un preavviso di almeno 21 giorni). Sono in corso di creazione un elenco centrale delle strutture ricettive turistiche (un registro pubblico) e un unico punto di accesso digitale, gestiti dal ministro del Turismo. La registrazione viene effettuata dal capo dell'amministrazione comunale (sindaco del comune) entro 30 giorni, con l'assegnazione di un numero di identificazione. Le piattaforme online devono adeguare l'interfaccia e trasmettere i dati in conformità del regolamento (UE) 2024/1028. Un sistema sanzionatorio che prevede ammende amministrative fino a 50 000 PLN. Imposta di bollo per la registrazione: 100 PLN. Vacatio legis: 6 mesi, periodo di transizione: 12 mesi.

La mancanza di una regolamentazione nazionale delle locazioni a breve termine comporta: una carenza di beni immobili in locazione a lungo termine, violazioni dell'ordine e della sicurezza nei condomini, un mercato grigio, un'eccessiva pressione turistica e conflitti (con i vicini). Allo stesso tempo, non esistono ancora norme di attuazione del regolamento (UE) 2024/1028, in vigore dal 20 maggio 2026. La proposta di legge conferisce poteri alle autorità locali, rafforza il ruolo delle comunità e delle cooperative edilizie, istituisce un sistema di registrazione centrale in linea con la normativa dell'Unione europea e introduce obblighi di informazione e segnalazione per le piattaforme online. Il regolamento è proporzionato; non elimina le locazioni a breve termine, ma introduce ordine nel mercato, seguendo l'esempio delle misure adottate in altri Stati membri.

10. Riferimenti ai testi di base:

11. No

12.

13. No

14. No

15. Sì

16.

Aspetto OTC: No

Aspetto SPS: No

Commissione europea

Punto di contatto Direttiva (UE) 2015/1535

email: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu