

**Ordinanza  
sui contratti-quadro di locazione  
e sul conferimento dell'obbligatorietà generale  
(OCQO)**

del 31 gennaio 1996 (Stato il 1° aprile 1996)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visti gli articoli 3 capoverso 5 e 16 della legge federale del 23 giugno 1995<sup>1</sup>  
sui contratti-quadro di locazione e sul conferimento dell'obbligatorietà (legge),

*ordina:*

**Sezione 1: Disposizioni generali**

**Art. 1**

<sup>1</sup> Fatte salve disposizioni contrarie del contratto-quadro medesimo, quest'ultimo è applicabile a tutti gli oggetti presi in locazione all'interno del suo campo di validità territoriale.

<sup>2</sup> Il campo di validità materiale del contratto-quadro può essere delimitato dalle parti a determinate categorie di oggetti presi in locazione. Tali oggetti possono essere suddivisi e riuniti in categorie in virtù di un uso similare; sono in particolare autorizzate le seguenti categorie di oggetti:

- a. abitazioni;
- b. abitazioni la cui costruzione è stata promossa dall'autorità pubblica;
- c. abitazioni la cui locazione dipende dall'esistenza di un altro rapporto giuridico fra le parti contraenti, quali cooperative d'abitazione, abitazioni di servizio e abitazioni date in locazione congiuntamente ad un'offerta di servizio;
- d. abitazioni ammobiliate;
- e. alloggi di vacanze;
- f. locali commerciali, in particolare anche locali destinati all'esercizio di una professione, a servizi, ad uffici, all'industria alberghiera nonché costruzioni industriali.

## Sezione 2: Deroga a disposizioni imperative

### Art. 2 Autorizzazione

<sup>1</sup> La richiesta di deroga alle disposizioni imperative deve essere presentata all'Ufficio federale delle abitazioni (Ufficio federale).

<sup>2</sup> I richiedenti devono inoltre allegare:

- a. gli statuti;
- b. la prova che essi rappresentano il numero legale minimo di locatari e locatori;
- c. la prova che essi tutelano da almeno dieci anni per via statutaria gli interessi dei locatori e dei locatari;
- d. ulteriori prove necessarie alla verifica dell'adempimento delle altre condizioni.

<sup>3</sup> Nel caso di un contratto-quadro di locazione regionale, le parti devono inoltre addurre la prova che il campo di validità territoriale comprende almeno 30 000 alloggi o 10 000 locali commerciali (art. 1 cpv. 3 lett. c della legge).

<sup>4</sup> L'Ufficio federale verifica d'ufficio se le rimanenti esigenze legali sono soddisfatte.

### Art. 3 Consultazione dei Cantoni

La richiesta deve essere sottoposta per avviso ai Cantoni interessati. Il termine di consultazione é di almeno 30 giorni.

### Art. 4 Decisione del Consiglio federale

<sup>1</sup> Il Consiglio federale decide in merito alla richiesta.

<sup>2</sup> La decisione é motivata e immediatamente comunicata alle parti richiedenti.

<sup>3</sup> L'autorizzazione entra in vigore 30 giorni dopo la sua notificazione alle parti.

### Art. 5 Sorveglianza

<sup>1</sup> L'Ufficio federale controlla periodicamente se i criteri per l'autorizzazione sono ancora adempiti.

<sup>2</sup> Qualora tali criteri non fossero più adempiti o lo fossero soltanto parzialmente, il Consiglio federale può, previa consultazione dei Cantoni interessati e delle parti contraenti, revocare l'autorizzazione oppure, se le parti sono d'accordo, modificarla.

<sup>3</sup> L'articolo 4 capoversi 2 e 3 é applicabile per analogia.

### **Sezione 3: Conferimento dell'obbligatorietà generale**

#### **Art. 6** Presentazione della richiesta

<sup>1</sup> La richiesta di conferimento dell'obbligatorietà generale deve essere introdotta dinanzi all'Ufficio federale o all'autorità cantonale competente. Essa deve rispettare le condizioni elencate nell'articolo 8 della legge e contenere la prova richiesta dall'articolo 2.

<sup>2</sup> L'autorità competente verifica d'ufficio se le condizioni poste dall'articolo 6 della legge sono soddisfatte e applica la procedura prevista.

#### **Art. 7** Durata degli effetti di un conferimento di obbligatorietà generale

<sup>1</sup> L'autorità competente pubblica il testo della dichiarazione di obbligatorietà generale (art. 11 della legge) e la mette in vigore al più presto 30 giorni dopo la pubblicazione. I Cantoni possono mettere in vigore la dichiarazione di obbligatorietà generale solo previa approvazione della Confederazione.

<sup>2</sup> Qualora l'autorità competente revocasse (art. 12 cpv. 4 della legge) o abrogasse (art. 14 cpv. 1 della legge) la dichiarazione di conferimento dell'obbligatorietà generale, tale decisione entra in vigore al più presto 30 giorni dopo.

<sup>3</sup> Se la durata di validità (art. 14 cpv. 2 della legge) di una dichiarazione di obbligatorietà generale è scaduta, tale scadenza deve essere pubblicata al più tardi 30 giorni prima.

<sup>4</sup> L'autorità competente verifica periodicamente se le condizioni per il conferimento dell'obbligatorietà generale sono ancora soddisfatte.

### **Sezione 4: Entrata in vigore**

#### **Art. 8**

La presente ordinanza entra in vigore il 1° marzo 1996.

