



# La cacciata

**U**na delle norme più “resistenti”: l’articolo 35 della Legge n. 253/1950, secondo cui non può essere disposta l’esecuzione dello sfratto da locali adibiti a esercizio di farmacia senza la previa autorizzazione sanitaria, ha avuto un momento di crisi, per così dire, normativa. È stato soppresso con la Legge n. 133/2008 (Allegato A, lettera h, voce 1076) ed è resuscitato con la Legge n. 9/2009 (articolo 3, in riferimento all’Allegato A, Legge n. 133/2008).

A tacere del “buco nero” che si pone tra le due normative (6 agosto 2008 - 20 febbraio 2009) una tale resurrezione ha un senso, ma pone dei precisi limiti, secondo la giurisprudenza che si è formata in mezzo secolo di pronunce di varie giurisdizioni e livelli su tale ingerenza dell’Autorità

amministrativa su di un provvedimento dell’Autorità giudiziaria.

Tale vincolo normativo - con cui è stata operata una degradazione di un diritto soggettivo perfetto all’esecuzione di un giudicato civile in un diritto affievolito, in quanto subordinato a una autorizzazione amministrativa di natura discrezionale e, in forza di questa, suscettibile di riespansione (Tar Toscana, Sez. III, 21 novembre 1998, n. 393) - non contrasta con la normativa speciale sulle locazioni di cui alla Legge n. 392/1978 (Tar Puglia, Bari, Sez. I, 25 luglio 2001, n. 3126) e ha superato il vaglio costituzionale per la preminenza del pubblico interesse alla presenza e all’ubicazione del servizio farmaceutico sul territorio rispetto alle situazioni giuridiche soggettive nascenti dal rapporto di locazione (Corte Costituziona-

le, Ord. 11/23 dicembre 1987, n. 579). La questione è stata riproposta sotto il profilo dell’ingiusta compressione dei diritti del locatore che si traduce nel trasferimento, senza limiti di tempo, della libera disponibilità dei locali in favore del conduttore farmacista (Tar Toscana, Sez. III, 28 dicembre 2000, n. 2701), ma la relativa questione è stata ritenuta infondata (Corte Costituzionale, Ord. 31 luglio 2002, n. 416). Ma ciò non pone certo il farmacista “conduttore” al riparo dal locatore.

## COGNIZIONE ED ESECUZIONE

Sul piano civilistico, viene tenuta distinta la fase di cognizione relativa alla formazione del provvedimento giudiziale di rilascio dell’immobile a uso di farmacia, da quella di esecuzione di tale provvedimento.

## L'esecuzione dello sfratto da locali adibiti a esercizio di farmacia non può essere disposta senza la previa autorizzazione sanitaria

A CURA DELLO STUDIO DELL'AVVOCATO B. R. NICOLOSO  
FIRENZE - ROMA

Sotto il primo profilo, si ritiene che il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza (articolo 29, Legge n. 392/1978) possa essere esercitato dal locatore anche con riguardo a locali adibiti a farmacia, non potendosi invocare, quale presupposto ovvero condizione della relativa azione, la autorizzazione di cui all'articolo 35, Legge n. 253/1950 (Cass. Civ., Sez. III, 27 aprile 1994, n. 3976), ben potendo il Giudice di cognizione fissare la data di esecuzione del rilascio dell'immobile locato (Cass. Civ., Sez. III, 26 ottobre 1993, n. 10619).

Sotto il secondo profilo, non si dubita che il provvedimento amministrativo richiesto per la esecuzione dello sfratto di locali adibiti a uso di farmacia riguardi la fase esecutiva del procedimento e che il diritto del locatore sia attenuato dall'esigenza pubblicistica di evitare che il servizio farmaceutico possa risultare compromesso con un necessario contemperamento dell'interesse privato del locatore e dell'interesse pubblico (Cass. Civ., Sez. III, 26 ottobre 1993, n. 10619).

Sul piano amministrativo è, invece, indiscusso che la locazione dei locali a uso farmacia, per la natura del servizio ivi esercitato, sia soggetta al vincolo pubblicistico che condiziona il loro rilascio a un'autorizzazione amministrativa (Tar Toscana, Sez. III, 11 febbraio 1992, n. 74) da parte della competente autorità. Questa è stata originariamente individuata nel Prefetto, sul presupposto che l'esecuzione dello sfratto potrebbe trascendere finalità meramente sanitarie (Tar Abruzzo, Pescara, 14 giugno 1983, n. 13), ma è stata successivamente ascritta all'Autorità sanitaria indicata nelle leggi regionali sul decentramento amministrativo delle relative fun-

zioni (articolo 32, comma 2, Legge n. 833/1978), che viene privilegiata in quanto la materia si riconnette a una specifica ed esclusiva esigenza di carattere sanitario (Cons. Stato, Sez. IV, 11 luglio 1984, n. 548).

Tale autorità - generalmente individuata nel Sindaco, quale Autorità sanitaria locale - deve verificare se nella sede farmaceutica in cui è ubicata la farmacia siano disponibili altri locali per il suo esercizio e deve tenere in preminente considerazione le necessità della popolazione in ordine all'assistenza farmaceutica locale e alla conseguente necessità (o meno) della presenza della farmacia in rapporto alle relative esigenze (Tar Emilia Romagna, Bologna, Sez. II, 15 ottobre 1997, n. 656) e alla sua ubicazione (Tar Toscana, Sez. III, 21 novembre 1998, n. 393) e quelle della categoria deputata a soddisfarle (esprese attraverso il parere tecnico dell'Ordine dei farmacisti, previsto dall'articolo 25 del Rd n. 1706/1938 in relazione all'interesse pubblico a una equilibrata distribuzione delle farmacie sul territorio: Tar Puglia, Sez. I, Bari, 27 dicembre 1989, n. 605).

E solo dopo tale accertamento può concedere o negare motivatamente (Tar Lazio, Latina, 22 febbraio 2001, n. 162), ma non certo *sine die* (Tar Toscana, Sez. III, 16 aprile 2004, n. 1156), l'autorizzazione, in relazione al verificarsi di tali presupposti, rimanendo esclusa in questo ambito la rilevanza degli eventuali vincoli storico-ambientati di cui alla Legge n. 1089/1938 che non si estende all'attuale destinazione d'uso dei locali, considerata come una prosecuzione della attività anticamente svolta nell'immobile (Cons. Stato, Sez. IV, 18 settembre 1998, n. 1266).

### IL RISARCIMENTO DEL DANNO

Ciò vale a escludere che il titolare di farmacia possa vantare, in ordine alla disponibilità dei locali condotti in locazione, una posizione privilegiata rispetto ad altri conduttori di immobili in cui venga esercitata un'attività commerciale (sia pure non collegata allo svolgimento di un servizio pubblico, come la farmacia). Infatti, se è legittimo (anche sul piano costituzionale) il vincolo pubblicistico posto all'esecuzione dello sfratto dei locali a uso di farmacia, che rimane (appunto) condizionata a una specifica autorizzazione amministrativa, appare del pari legittimo non solo che il locatore possa munirsi di un titolo da far valere nei suoi confronti in via esecutiva (previa autorizzazione) ovvero in sede di risarcimento dei danni da indebito arricchimento (Corte Costituzionale, 1 aprile 1992, n. 149), ma che l'autorizzazione amministrativa all'esecuzione dello sfratto possa essere concessa o negata (solo) in relazione all'esistenza/inesistenza dei presupposti di fatto, correlati all'esigenza dell'assistenza farmaceutica sul territorio che giustifichino il provvedimento.

Mentre resta esclusa dalla logica della tutela pubblicistica della farmacia ogni attenuazione della responsabilità del titolare di farmacia quale conduttore per il ritardato rilascio dei locali a uso di farmacia (articolo 1591, Cod. Civ.), che si traduce nel risarcimento del danno patito dal locatore a far data dal giorno del rilascio della autorizzazione alla esecuzione dello sfratto (Cass. Civ. Sez. III, 14 agosto 1991, n. 8842) non potendo essere attribuita, sotto questo profilo, rilevanza alcuna alla mancanza di tale autorizzazione, che incide sull'attuazione della azione esecutiva di rilascio, ma non esclude la mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato e quindi sulla sua responsabilità per il ritardato rilascio (Cass. Civ., Sez. III, 9 ottobre 1998, n. 10032): ciò anche per l'ipotesi di sospensione dell'esecuzione (Corte Costituzionale, 9 novembre 2000, n. 482).

Non si può parlare, allora, di una "cacciata" della farmacia *ad nutum* del locatore, ma nemmeno di una illimitata tutela del farmacista nell'opporvisi.