

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3947

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

AUGELLO, BISAGNO, FOTI, ALLOCCA, SINESIO, BOFFARDI, RUSSO GIUSEPPE, ASTONE

Presentata il 17 febbraio 1983

Modifiche ed integrazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente la disciplina delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI COLLEGHI! — La disciplina dettata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di locazioni di immobili urbani, richiede una sollecita revisione al fine di tutelare l'interesse pubblico al pieno e corretto espletamento del servizio farmaceutico.

La legge summenzionata nulla dispone, infatti, riguardo agli immobili adibiti ad esercizio di farmacia, implicitamente posti sullo stesso piano degli esercizi commerciali in genere, dimostrando con ciò il legislatore di aver del tutto trascurato i caratteri peculiari della farmacia, la quale si pone principalmente quale istituzione diretta al soddisfacimento delle pubbliche esigenze della sanità.

La farmacia, proprio perché diretta all'espletamento di un pubblico servizio, è del resto soggetta ad una peculiare disciplina che ne regola l'accesso alla

titolarità, tramite concorso pubblico; la limitazione del numero degli esercizi, stabilito in base a criteri principalmente demografici; l'apertura, l'esercizio e la chiusura, anche attraverso la predisposizione di orari, turni e ferie obbligatorie e, infine, ma soprattutto, l'ubicazione tramite l'espletamento di un procedimento amministrativo, culminante nella predisposizione, in sede regionale, della cosiddetta pianta organica delle farmacie.

La farmacia, infatti, non può essere aperta ovunque il suo titolare ritenga più opportuno o conveniente, perché ben diversamente, ogni farmacia afferisce ad una « sede farmaceutica », una porzione cioè del territorio comunale, entro i cui confini l'esercizio deve essere istituito e gestito: al rispetto di tali esigenze provvede la summenzionata pianta organica, la quale indica appunto il numero delle sedi, il perimetro di ciascuna di esse e

il numero delle farmacie in fatto aperte e funzionanti.

Senonché, la scelta dei locali ove ubicare la farmacia non è libera neppure nell'ambito della sede di pertinenza, giacché una norma di legge (l'articolo 1, quarto comma, della legge 2 aprile 1968, n. 475) impone che ogni esercizio farmaceutico sia istituito « ad una distanza dagli altri non inferiore a 200 metri e comunque in modo da soddisfare le esigenze degli abitanti della zona ».

Si spiega pertanto come l'autorità amministrativa competente in sede regionale sia chiamata a vigilare su questa scelta, talché potrà essere negata l'autorizzazione all'esercizio della farmacia tutte le volte che i locali prescelti dal titolare non siano idonei in concerto a soddisfare le cennate « esigenze degli abitanti della zona ». Nella valutazione di tale idoneità assume un rilievo determinante, oltreché la « centralità » dei locali prescelti rispetto alla « sede » da servire, altresì la loro maggiore o minore accessibilità per gli « abitanti della zona », per il che è ovviamente necessario tener conto, volta a volta, delle direttrici di marcia e di spostamento della popolazione, e perciò, in definitiva, della maggiore o minore importanza sotto tale profilo — della via indicata dal titolare della farmacia per ubicarvi l'esercizio (appariranno pertanto ottimali, quanto all'ubicazione, i locali posti in una strada di grande scorrimento, rispetto a locali siti, ad esempio, in una via di scarsissimo traffico, ove una farmacia potrebbe servire a poco o nulla).

Insomma, quando l'autorità amministrativa — a conclusione di questo complesso procedimento — rilascia l'autorizzazione all'esercizio di una farmacia, vuol dire che quella valutazione ha dato risultati positivi, che cioè il locale prescelto, « quel » locale dunque, appare idoneo a soddisfare le finalità pubbliche di cui si è detto, e che la farmacia è ubicata in modo ottimale, talché ogni eventuale successivo trasferimento dell'esercizio da « quel » locale (si tratti di trasferimento necessitato, coatto, o volontario, non fa differenza) non potrà avvenire se non con

una nuova autorizzazione amministrativa, ed in seguito ad una nuova valutazione.

E tanto questo è vero che il legislatore, già in passato, si è preoccupato di introdurre una particolare forma di tutela in favore di tale categoria di immobili, stabilendo espressamente che « non può essere disposta l'esecuzione della sentenza di sfratto da locali adibiti ad esercizio di farmacia senza la previa autorizzazione prefettizia » (articolo 35 della legge 23 maggio 1950, n. 253).

Tale disposizione necessita, dunque, di essere espressamente riproposta nell'ambito della legge 27 luglio 1978, n. 382, anche se necessariamente modificata in relazione all'avvenuto trasferimento delle competenze in materia di servizio farmaceutico previsto dalla legge di riforma sanitaria (articolo 32 della legge 23 dicembre 1978, n. 833), con la conseguenza che si è fatto riferimento, in merito all'individuazione dell'autorità competente ad emettere il provvedimento autorizzatorio all'azione di rilascio, all'« autorità sanitaria locale competente per materia e per territorio ».

Si è, inoltre, provveduto ad introdurre un'ulteriore modifica alla pregressa normativa tramite la trasformazione del provvedimento autorizzatorio in condizione dell'azione di rilascio, con la conseguenza che, mentre in passato detto provvedimento interveniva a paralizzare l'azione esecutiva e, quindi, a conclusione del processo cognitivo, nel testo proposto, diviene *condicio sine qua non* all'esperimento dell'azione giudiziaria, senza la quale, pertanto, il processo non può avere inizio.

A tal fine, la norma ha trovato giusta collocazione nell'ambito del Capo II, intitolato « Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso di abitazione » e, precisamente, nell'articolo 29, intitolato « Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza ».

Per consentire, inoltre, l'applicazione della suddetta normativa anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, si è provveduto ad apportare ulteriore e necessaria modifica all'articolo 69.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

All'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« Per la locazione di immobili adibiti ad esercizio di farmacia, il locatore può negare la rinnovazione del contratto, ai fini di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del primo comma del presente articolo e nel rispetto delle modalità previste dai commi precedenti, solo nell'ipotesi in cui abbia ottenuto dall'Autorità sanitaria, cui spetta di provvedere in materia di autorizzazione all'apertura ed all'esercizio di farmacia, competente per il territorio in cui è situato l'immobile, la preventiva autorizzazione a richiedere la disponibilità dell'immobile locato, stante la peculiare esigenza pubblica a che sia garantito lo esercizio del servizio farmaceutico nello ambito della sede territoriale ad esso assegnata e nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza minima tra farmacie.

Nei casi suddetti il possesso della prescritta autorizzazione è condizione per l'azione di rilascio ».

ART. 2.

Il terzo comma dell'articolo 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente;

« Tale obbligo non ricorre inoltre quando il locatore non intende procedere al rinnovo della locazione per i motivi indicati all'articolo 29, ferma restando l'osservanza delle disposizioni ivi contenute per quanto concerne la locazione di immobili adibiti ad uso farmacia ».