



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 308 del 18/11/2025

OGGETTO: DIVIETO TEMPORANEO DI INSEDIAMENTO DI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, DI ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI E ATTIVITÀ ARTIGIANALI ALIMENTARI, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL REGOLAMENTO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N. 27 DEL 9/07/2019 E CON LE DELIBERE N. 45 DEL 24/92/2022 E N.27 DEL 15/02/2024: MODIFICHE E ULTERIORE PROROGA

L'anno 2025 il giorno diciotto del mese di Novembre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
BEDINI FILIPPO	VICE SINDACO	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE	X	
BUSCEMI RICCARDO	ASSESSORE	X	
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
GAMBINI GIULIA	ASSESSORE	X	
MANCINI VIRGINIA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
PORCARO GABRIELLA	ASSESSORE		X
SCARPA FRIDA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla riunione Il Vice Segretario: Cristina Pollegione

Presiede Il Sindaco: Michele Conti.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 24/02/2022 ad oggetto “Divieto *temporaneo di insediamento di esercizi di somministrazione alimenti e bevande, di esercizi commerciali alimentari e di attività artigianali alimentari, in attuazione dell’art 3 comma 2 del Regolamento Comunale approvato con deliberazione CC del 9/07/2019*” sono state introdotte, per un periodo di due anni, delle limitazioni riguardanti l’insediamento di nuove attività di tipologia alimentare nell’area individuata dal regolamento;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 15/02/2024 venivano prorogate, per ulteriori due anni, le limitazioni riguardanti l’insediamento di nuove attività di tipologia alimentare previste dalla delibera di Giunta n.45/2022;

VISTA:

- La relazione del Vice Comandante della Polizia Municipale, agli atti dell’ufficio, dalla quale emerge la persistenza nell’area in questione del fenomeno della cosiddetta “mala movida”, che comporta rilevanti conseguenze sia sul piano della sicurezza urbana sia su quello della vivibilità del contesto urbano;

CONSIDERATO che si ritiene necessario procedere all’adozione di un ulteriore provvedimento per disciplinare le aperture di esercizi di somministrazione alimenti e bevande, vicinato e artigiani alimentari, prima della scadenza della delibera di Giunta n.27/24 per le suddette motivazioni:

- ai fini di limitare l’apertura indiscriminata di esercizi commerciali non compatibili con il contesto urbano che potrebbero alterare l’identità storica, architettonica e culturale;
- al fine di contrastare fenomeni di omologazione commerciale e preservare la varietà merceologica e la presenza di botteghe storiche;
- al fine di prevenire fenomeni di vera mala movida, di degrado, disturbo della quiete pubblica, vendita incontrollata di alcolici, produzione eccessiva e abbandono di rifiuti, affollamenti notturni e problemi di sicurezza urbana;
- perdurano delle criticità emerse durante il periodo di applicazione delle delibere della Giunta Comunale n 45 del 24/02/22 e 27 del 15/02/24 alle quali si intende dare soluzione;

Per le suddette motivazioni esaminata l’attuale situazione, nonostante gli anni di limitazioni, e verificato che sussistano ancora oggi le motivazioni alla base dei provvedimenti di limitazione di cui alle Delibere di Giunta n 45/22 e 27/24, si rende necessario introdurre ulteriori modifiche con una diversificazione tra le due Aree (A e B), già stabilite dal Regolamento comunale, approvato con deliberazione n.27/19;

VALUTATA quindi l’opportunità di graduare le limitazioni da introdurre nell’area A “Zona Rossa” e Area B, Zona Arancione e più precisamente:

Area A – zona Rossa divieto temporaneo di insediamento delle seguenti attività:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali alimentari (sia di vicinato che di media/grande struttura);
- attività artigianali alimentari;

nel suddetto divieto temporaneo rientrano:

- nuove aperture all'interno dell'area;
- il trasferimento all'interno della suddetta zona;
- l'aggiunta di somministrazione e/o di vendita (commerciale e/o artigianale) alimentare ad altra attività non alimentare già esistente.

Sono consentiti:

- il subingresso per acquisto/affitto di azienda relativa ad attività già esistente;
- l'ampliamento di esercizi esistenti, ferma restando l'applicazione della disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio, ritenendo che gli stessi possano costituire l'occasione per apportare delle migliorie ai locali, favorendo così una riqualificazione generale di tutto il contesto;
- le attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i., le attività di interesse pubblico, che si svolgano in continuità con gli anni precedenti;
- apertura di attività che abbiano particolare rilevanza per il contesto urbano e territoriale e sotto il profilo storico culturale e tipico locale, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;
- la vendita di cialde e capsule (caffè, tè e prodotti simili) negli esercizi non alimentari specializzati in vendita di macchine da caffè, esclusa la degustazione sul posto;
- gli integratori alimentari preconfezionati negli esercizi non alimentari specializzati, quali abbigliamento sportivo, attività commerciali di vendita accessori per acconciatori;
- le attività di Erboristeria.
- Il trasferimento dalla zona A alla zona B;

Area B – Zona Arancione divieto temporaneo di insediamento delle seguenti attività:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali alimentari (sia di vicinato che di media/grande struttura);
- attività artigianali alimentari;

nel suddetto divieto temporaneo rientrano:

- nuove aperture all'interno dell'area;
- l'aggiunta di somministrazione e/o di vendita (commerciale e/o artigianale) alimentare ad altra attività non alimentare già esistente.

Sono consentiti:

- i trasferimenti di attività nell'ambito della suddetta zona;
- gli ampliamenti di esercizi esistenti, ritenendo che gli stessi possano costituire un'occasione per apportare delle migliorie ai locali, favorendo così una riqualificazione generale di tutto il contesto e ritenuto, altresì, che in tali casi si applichi la disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio, trattandosi, in tal caso di nuovo locale;
- il subingresso per acquisto/affitto di azienda relativa ad attività già esistente;
- le attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i., le attività di interesse pubblico, che si svolgano in continuità con gli anni precedenti;
- apertura di attività che abbiano particolare rilevanza per il contesto urbano e territoriale e sotto il profilo storico culturale e tipico locale, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;
- la vendita di cialde e capsule (caffè, tè e prodotti simili) negli esercizi non alimentari specializzati in vendita di macchine da caffè, esclusa la degustazione sul posto;
- gli integratori alimentari preconfezionati negli esercizi non alimentari specializzati, quali abbigliamento sportivo, attività commerciali di vendita accessori per acconciatori;

- le attività di Erboristeria.

RITENUTO altresì che i locali debbono possedere inderogabilmente i requisiti igienico sanitari edilizi previsti dalle normative vigenti in materia e in particolare dal vigente Regolamento Edilizio Comunale stabilendo che solo nei casi di subingresso è ammessa l'attestazione di autocertificazione che "nulla cambia" nel processo produttivo e nel lay-out del locale;

DATO ATTO che, oltre a quanto sopra, l'eventuale apertura di nuove attività, in aggiunta a quelle esistenti, andrebbe ulteriormente a gravare sull'ambiente circostante anche in termini di impatto acustico, compromettendo ancora di più le condizioni di vivibilità di tali aree;

DATO ATTO che il presente provvedimento è stato illustrato nella seduta del tavolo per la concertazione locale, svoltosi in data 10 novembre '25, a cui hanno partecipato le Associazioni Confcommercio - Pisa, Confesercenti Toscana Nord e CNA così come risultante dal Verbale agli atti d'Ufficio, i quali hanno manifestato convergenza circa la necessità di prorogare temporaneamente la validità della delibera.

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 9/07/2019 ad oggetto "*Nuova regolamentazione delle attività economiche del settore alimentare in alcune aree del centro storico e nelle altre aree da tutelare – requisiti di qualità, limitazioni all'insediamento e attività vietate a salvaguardia degli interessi pubblici generali inerenti alla salute pubblica, la civile convivenza, il decoro urbano, il paesaggio urbano*";

VISTA la Legge Regionale 62/2018 e s.m. e i. "Codice del Commercio" e, in particolare, l'articolo 49 comma 2, che prevede la possibilità per i Comuni di imporre anche limitazioni all'apertura di nuovi esercizi limitatamente ai casi in cui ragioni, non altrimenti risolvibili, di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità, rendano impossibile consentire ulteriori flussi di pubblico nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo, in particolare per il consumo di alcolici, e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità del territorio e alla normale mobilità;

VISTO, in particolare:

- L'articolo 3 comma 1 del suddetto Regolamento Comunale, con cui, nell'intento di orientare l'offerta commerciale verso la qualità e tipicità dei prodotti del territorio, sono state disposte alcune limitazioni alle attività commerciali alimentari, di somministrazione di alimenti e bevande e artigianali alimentari, per le aree identificate come Zona A e Zona B nella Planimetria;
- L'articolo 3 comma 2 che demanda la competenza alla Giunta Comunale l'individuazione di ulteriori limitazioni o deroghe;

VALUTATA INOLTRE, l'opportunità di non inibire eventuali attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i. e/ o attività di interesse pubblico, culturale e storico, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m. e i., dal Dirigente della Direzione 8 "Ambiente- Demanio Marittimo- Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi demografici - Partecipazione", nel quale

si attesta che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTO OPPORTUNO concedere al presente l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza di procedere quanto prima agli adempimenti amministrativi necessari;

Tutto ciò premesso e motivato in fatto e in diritto, con voti unanimi legalmente resi,

DELIBERA

- 1) Per le motivazioni citate in narrativa si rende necessario** introdurre ulteriori modifiche con una graduale diversificazione delle limitazioni tra le due Aree (A e B), già stabilite dal Regolamento comunale, approvato con deliberazione n.27/19:

Area A – zona Rossa divieto temporaneo di insediamento delle seguenti attività:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali alimentari;
- attività artigianali alimentari;

nel suddetto divieto temporaneo rientrano:

- nuove aperture all'interno dell'area;
- il trasferimento all'interno della suddetta zona;
- l'aggiunta di somministrazione e/o di vendita (commerciale e/o artigianale) alimentare ad altra attività non alimentare già esistente.

Sono consentiti:

- il subingresso per acquisto/affitto di azienda relativa ad attività già esistente;
- l'ampliamento di esercizi esistenti, ferma restando l'applicazione della disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio, ritenendo che gli stessi possano costituire l'occasione per apportare delle migliorie ai locali, favorendo così una riqualificazione generale di tutto il contesto;
- le attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i., le attività di interesse pubblico, che si svolgano in continuità con gli anni precedenti;
- apertura di attività che abbiano particolare rilevanza per il contesto urbano e territoriale e sotto il profilo storico culturale e tipico locale, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;
- la vendita di cialde e capsule (caffè, tè e prodotti similari) negli esercizi non alimentari specializzati in vendita di macchine da caffè, esclusa la degustazione sul posto;
- gli integratori alimentari preconfezionati negli esercizi non alimentari specializzati, quali abbigliamento sportivo, attività commerciali di vendita accessori per acconciatori;
- le attività di Erboristeria.
- Il trasferimento dalla zona A alla zona B.

Area B – Zona Arancione divieto temporaneo di insediamento delle seguenti attività:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali alimentari (sia di vicinato che di media/grande struttura);
- attività artigianali alimentari;

nel suddetto divieto temporaneo rientrano:

- nuove aperture all'interno dell'area;
- l'aggiunta di somministrazione e/o di vendita (commerciale e/o artigianale) alimentare ad altra attività non alimentare già esistente.
- Il trasferimento delle attività nella zona A

Sono consentiti:

- i trasferimenti di attività nell'ambito della suddetta zona;
- il trasferimento dalla zona A alla zona B o fuori, all'esterno della zona tutelata
- gli ampliamenti di esercizi esistenti, ritenendo che gli stessi possano costituire un'occasione per apportare delle migliorie ai locali, favorendo così una riqualificazione generale di tutto il contesto e ritenuto, altresì, che in tali casi si applichi la disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio, trattandosi, in tal caso di nuovo locale;
- il subingresso per acquisto/affitto di azienda relativa ad attività già esistente;
- le attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i., le attività di interesse pubblico, che si svolgano in continuità con gli anni precedenti;
- apertura di attività che abbiano particolare rilevanza per il contesto urbano e territoriale e sotto il profilo storico culturale e tipico locale, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;
- la vendita di cialde e capsule (caffè, tè e prodotti simili) negli esercizi non alimentari specializzati in vendita di macchine da caffè, esclusa la degustazione sul posto;
- gli integratori alimentari preconfezionati negli esercizi non alimentari specializzati, quali abbigliamento sportivo, attività commerciali di vendita accessori per acconciatori;
- le attività di Erboristeria.

2. Di dare atto che all'interno delle aree A e B restano comunque consentite:

- le attività temporanee e/o stagionali di cui agli articoli 17, 51 e 52 della LR 62/2018 e s.m. e i., le attività di interesse pubblico, che si svolgano in continuità con gli anni precedenti;
- le attività che abbiano particolare rilevanza per il contesto urbano e territoriale e sotto il profilo storico culturale e tipico locale, da dimostrare in maniera formale con specifica documentazione;
- la vendita di cialde e capsule per il caffè e prodotti simili, negli esercizi non alimentari specializzati in vendita di macchine da caffè, esclusa la degustazione sul posto;
- gli integratori alimentari preconfezionati negli esercizi non alimentari specializzati, quali abbigliamento sportivo, attività commerciali di vendita accessori per acconciatori, acconciatori;
- le attività di Erboristeria.
- l'ampliamento di esercizi esistenti, ferma restando l'applicazione della disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio;
- il subingresso per acquisto/affitto di azienda relativa ad attività già esistente, ferma restando l'applicazione della disciplina prevista dal vigente Regolamento Edilizio nei casi in cui a seguito di subingresso sia prevista l'apertura in un fondo diverso da quello precedente.

3. Di dare atto che le aperture, i trasferimenti e gli ampliamenti delle attività, oggetto del presente provvedimento, nelle zone interessate dal divieto sono assoggettate al preventivo rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ufficio competente SUAP.

4. **Di dare atto** che nelle aree di cui al punto 1 sono fatti salvi gli ulteriori obblighi e/o divieti previsti dal sopra citato Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 9/07/2019.

5. **Di approvare** la planimetria in allegato.

6. **Di stabilire** che le presenti disposizioni saranno efficaci a partire dalla data di pubblicazione del presente atto e non saranno applicate esclusivamente a coloro che hanno acquistato o affittato l'attività o il locale antecedentemente alla data di entrata in vigore del presente atto, documentato formalmente da contratto pubblico o scrittura privata recante la data certa antecedente all'approvazione del presente atto.

7. **Di dare indirizzo** ai competenti uffici comunali SUAP, Ufficio Edilizia e Polizia Municipale, nei termini previsti dalla legge 241/1990 e s.m.i. di adottare i provvedimenti, le verifiche e i controlli, ciascuno per le rispettive competenze.

8. **Di abrogare** la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 15/02/2024 a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente atto. Il presente atto ha validità di anni due e comunque fino all'approvazione di un nuovo regolamento comunale volto a definire i criteri per l'apertura di nuove attività.

9. **Di partecipare** la presente deliberazione al Segretario Generale e alle seguenti Direzioni/Uffici: Direzione 8 - Attività Produttive, all'Ufficio del Comandante Polizia Municipale; Direzione 9- Urbanistica – Edilizia Privata.

10. **Di dare atto che**, ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi, la GIUNTA COMUNALE

In ragione dell'urgenza di procedere quanto prima agli adempimenti amministrativi necessari,

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Vice Segretario

Cristina Pollegione

Uffici Partecipati	
SUAP	PM - Comandante
DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività produttive - Servizi demografici - Partecipazione - Pari Opportunità	DD 03 Servizi Finanziari - Ambiente
GRUPPI CONSILIARI	SEGRETARIO GENERALE
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	Ufficio del Segretario Generale
DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito	Dirigente Direzione 09
Dirigente Direzione 08	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
Ufficio del Comandante di Polizia Municipale - Sicurezza urbana	