



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 1 del 15/01/2026

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BEDINI FILIPPO, BUSCEMI RICCARDO, PORCARO GABRIELLA, PESCIATINI PAOLO, MANCINI VIRGINIA, GAMBINI GIULIA, DRINGOLI MASSIMO, BONANNO GIOVANNA, SCARPA FRIDA

Assiste Il Vice Segretario Cristina Pollegione

Scrutatori: Consiglieri: Sofia, Vouk e Del Rosso

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DELL'ART.8 DEL D.P.R. 160/2010 E DELL'ART.35 DELLA L.R.T. 65/2014 - FARMIGEA S.P.A. - REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PREFABBRICATO IN C.A. E C.A.P. AD USO INDUSTRIALE IN VIA GIOVAN BATTISTA OLIVA N.8 A PISA, LOCALITÀ OSPEDALETTO: APPROVAZIONE

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
CONTI MICHELE	P	MAGGINI ANDREA	P
AULETTA FRANCESCO	P	MARCHETTI RAFFAELLA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MARTINELLI PAOLO	P
BARSANTINI STEFANO	P	NERINI MAURIZIO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	P	NICCOLAI FRANCESCO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	ORLANZA ALESSANDRA	P
BIONDI MARCO	A	PAGNIN SILVIA	A
BONSANGUE RAFFAELLA	AG	PASQUALINO GIOVANNI	P
BRUNI ENRICO	A	POLI VERONICA	P
CERRI EDOARDO	P	RAMALLI DALIA	A
CIAVARRELLA ANGELO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
COMPARE RACHELE	P	SIKERA AMANUEL	P
COSTA CATERINA	P	SOFIA LUIGI MARIA	A
DEL ROSSO ELENA	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
FERRANTE ANDREA	A	TRAPANI MATTEO	A
GIONFRIDDO GIANLUCA	P	VOUK LORENZO	P
LACROCE EMILIA	P		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133” e, in particolare, l’art. 8 il quale stabilisce che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l’applicazione della relativa disciplina regionale, l’interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica;

VISTA la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e in particolare l’art. 35 “Varianti mediante sportello unico per le attività produttive” secondo cui:

Varianti mediante sportello unico per le attività produttive

1. *Il progetto di cui all’articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), è corredata dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l’articolo 25.*
2. *Alla conferenza di servizi di cui all’articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell’avviso sul BURT.*
3. *Il comune con la deliberazione di cui all’articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.*
4. *La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.*

VALUTATI i contenuti dell’art. 252 ter della L.R. n. 65/2014 secondo cui:

Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo

1. *Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:*
 - a) *varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d’uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;*
 - b) *varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d’uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;*
 - c) *varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all’attuazione delle trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.*
2. *Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d’uso verso le categorie funzionali ivi indicate.*



COMUNE DI PISA

RICORDATO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 59 del 13/11/2023 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale;
- in data 26/05/2025 con note prot. n. 62958 e 63316 corredate dalla documentazione inviata con 4 successive PEC (prot. n.63436-63440-63442-63444 del 27/05/2025) la Società Farmigea S.p.A. ha presentato specifica istanza per la Variante urbanistica Suap in esame ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 con richiesta di indizione della Conferenza dei Servizi prevista dalle disposizioni vigenti;

VISTA in particolare l'istanza del 28/05/2025 inviata tramite la piattaforma regionale STAR (13089440153-28052025-1228) prot. n. 64432 del 28/05/2025 trasmessa da Farmigea S.P.A. con sede a Pisa in via G.B. Oliva n.6 per la Variante urbanistica Suap in oggetto presentata ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art.8 DPR n. 160/2010;

DATO ATTO dell'attività istruttoria dei competenti uffici e dei pareri acquisiti ai fini della Conferenza Servizi di cui sopra, così come più dettagliatamente descritto nella Determina D08 n. 1707 del 7/10/2025;

RICORDATO che:

- il proponente è proprietario dell'area distinta al Fg 82 mapp 294 sub 6 ubicata in Loc. Ospedaletto e di superficie pari a circa 13742 mq, in cui ha sede l'insediamento produttivo a carattere industriale e direzionale in esame, area disciplinata dagli artt. 1.2.2.6 e 1.2.2.7 del Regolamento Urbanistico vigente (zona omogenea di tipo "PQ2");
- ai fini della continuità delle attività aziendali si rende necessaria la ristrutturazione e l'ampliamento del complesso industriale esistente con la realizzazione di un edificio prefabbricato in c.a. e c.a.p. ad uso industriale in via Giovan Battista Oliva n.8 a Pisa, località Ospedaletto (come evidenziato nella "Relazione Tecnica degli interventi edilizi" – **All. 1**);
- l'Azienda ha segnalato in particolare che l'ampliamento del plesso industriale, di cui alla Conferenza dei Servizi, si rende necessario per poter proseguire la propria attività di produzione di prodotti farmaceutici, in conformità alle disposizioni imposte dall'Agenzia Italiana del Farmaco (AIFA), per il rinnovo del Certificato GMP; la suddetta Agenzia, a seguito dell'ispezione, effettuata nei giorni 4, 7, 11 e 13 Novembre 2024, ha rilasciato l'autorizzazione ponendo come condizione l'impegno, da parte di Farmigea, ad installare una nuova linea multi dose e ad ampliare lo stabilimento in conformità alle linee guida dettate dalle normative vigenti (normativa ISO 13485 e ISO 13408) entro due anni dall'ispezione (novembre 2024);
- nella comunicazione prot. n. 136493 del 20/11/2025 è stato, inoltre, precisato che la mancata realizzazione del progetto di ampliamento renderà impossibile il mantenimento della produzione nella sede di Pisa, con conseguente individuazione di produttori autorizzati esteri e chiusura dell'attuale stabilimento produttivo, con una conseguente riduzione del personale impegnato nella produzione, pari a circa l'80% dell'attuale numero di dipendenti;
- l'intervento risulta in contrasto con le disposizioni del Regolamento Urbanistico in relazione in particolare alla superficie da mantenere a verde privato (dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistematici a verde) e ai parcheggi di relazione;
- l'istanza di variante è pertanto finalizzata all'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente nel lotto di proprietà della Società interessata utilizzando porzione del resede disponibile attualmente destinato a parcheggio per una superficie di mq 3873 e a verde privato per mq 3446 e occupato in parte da manufatti accessori e pertinenziali, volumi tecnici e impianti antincendio, nel rispetto delle restanti previsioni normative dell'ambito "PQ2";



COMUNE DI PISA

- l'intervento proposto prevede la preliminare demolizione di fabbricati esistenti e la riorganizzazione funzionale dell'insediamento produttivo con la realizzazione di un edificio collegato strutturalmente e funzionalmente al fabbricato aziendale esistente per garantire il corretto flusso di personale e materiali, così come evidenziato nella Relazione Tecnica sopradescritta e negli elaborati della Variante in esame;
- il progetto prevede la rimodulazione delle aree esterne a verde e parcheggi con la messa in opera di alberature secondo le indicazioni del Regolamento per la tutela del verde del Comune di Pisa e il mantenimento delle superfici permeabili previsto dalle disposizioni vigenti, come evidenziato in particolare nell'elaborato "Planimetria superfici permeabili" (All. 2) al presente provvedimento;
- relativamente al progetto di ampliamento la proprietà si è resa disponibile a realizzare, all'interno di un lotto di terreno, ubicato in prossimità del plesso industriale in oggetto, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, verde e parcheggi attraverso un progetto concordato e condiviso con la stessa Amministrazione Comunale;
- l'intervento proposto garantisce lo sviluppo aziendale e l'incremento occupazionale di almeno 20 unità operative (come da nota prot. n. 136493 del 20/11/2025);
- l'area in esame è interna al perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e al PSI vigente e non è interessata da vincoli paesaggistici;

DATO ATTO in particolare:

- della nota prot. n.91838 del 1/8/2025 del Settore Bonifiche e Siti orfani PNRR della R.T. con la quale si dichiara di non aver nulla da segnalare per quanto di competenza ai sensi della parte IV – Titolo V del Dlgs. 152/2006 in merito alla variante in oggetto;
- del parere favorevole condizionato dell'Ufficio Edilizia Privata al rilascio del permesso a costruire di cui alla nota prot. n.101908 del 1/9/2025 (trasmesso al richiedente con PEC prot. n.102057 del 2/9/2025) e delle relative integrazioni prodotte da Farmigea con prot. n.104423 del 4/9/2025 dirette all'Ufficio Edilizia Privata;
- delle integrazioni prodotte da Farmigea aventi ad oggetto i moduli 1 e 2 del decreto 4961/2020 di cui al prot. n.102220 del 2/9/2025 e della conseguente nota prot. n. 104074 del 8/7/2025 dell'Ufficio Urbanistica in cui si dichiara che le stesse sono rispondenti alla richiesta avanzata;
- del contributo inviato dalla Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana con prot. n.101738 del 1/9/2025 e delle relative integrazioni prodotte da Farmigea con nota prot. n.102221 del 2/9/2025, trasmesse agli uffici regionali competenti con PEC prot. n.102329 del 2/9/2025;
- della nota prot. n.104975 del 9/9/2025 della Provincia di Pisa – Ufficio Pianificazione che dichiara di non avere competenze in merito alla pratica trasmessa;
- della nota prot. n.105349 del 9/9/2025 del Comando Vigili del Fuoco di Pisa in cui si esprime parere favorevole all'istanza di Farmigea subordinato al rispetto delle prescrizioni date;

VISTA la Determinazione n. 1690 del 06/10/2025 della Direzione Ambiente di presa d'atto della valutazione del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali che ha disposto di escludere la variante SUAP in oggetto dalla assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m. e i. e del D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.;



COMUNE DI PISA

VALUTATO il contenuto delle disposizioni vigenti in relazione all'attività del Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art. 36 della L.R. n. 65/2014;

VISTE le Linee Guida sui livelli partecipativi approvate con Delibera Giunta Regionale n. 112 del 16/10/2017;

ACCERTATO che:

- la documentazione descrittiva dell'istanza in esame è stata pubblicata sul sito web dell'Ente <https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Varianti-Suap-art.-35-L.R.-Toscana-65-2014>;
- il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha pubblicato la documentazione relativa al procedimento in esame sul sito web dell'Ente;

VISTA la Determina n. 1707 del 7/10/2025 di approvazione degli esiti della Conferenza Servizi e conclusione positiva del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014;

DATO ATTO dell'avvenuto deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del DPGR 5/R/2020 al competente Ufficio del Genio Civile e del controllo effettuato sulle stesse con esito positivo come da parere prot. n. 85984 del 18/07/2025 allegato al presente provvedimento (**All. 4**);

CONSIDERATO che la DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA della Conferenza di Servizi sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei Gestori di beni e servizi pubblici interessati ed è stata trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;

ACCERTATA l'avvenuta pubblicazione sul BURT n. 43 Parte II (Supplemento n. 252) del 22/10/2025 della Regione Toscana dell'avviso di cui all'art. 35 comma 2 della L.R. n. 65/2014;

VISTA la nota prot. n. 137596 del 24/11/2025 da cui risulta che entro il periodo di pubblicazione stabilito NON sono pervenute osservazioni;

CONSIDERATO che l'atto conclusivo del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014 che prevede la Conferenza Servizi, è finalizzato all'approvazione del progetto con conseguente trasmissione della proposta di Variante allo strumento urbanistico al Consiglio Comunale;

VISTI per le motivazioni sopradescritte gli elaborati della proposta di Variante SUAP così come nel seguito elencati:

- Relazione Tecnica illustrativa degli interventi edilizi (All. 1);
- Planimetria superfici permeabili (All. 2);
- Planimetria generale (All. 3);



COMUNE DI PISA

ACCERTATO che sono stati verificati i presupposti previsti dalle disposizioni vigenti per il ricorso alle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014, in relazione alle specifiche esigenze aziendali evidenziate nella "Relazione Tecnica degli interventi edilizi" allegata alla richiesta di Convocazione Conferenza di Servizi (Allegato 1 al presente provvedimento) e in ultimo nella nota prot. n. 136493 del 20/11/2025;

RITENUTO DOVER PRECISARE che alla luce dei contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/01, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere stabilita in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica e potrà essere oggetto di versamento finanziario in parte vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;

VISTO il D. Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

RICORDATO che il procedimento previsto dal D.P.R. n. 160/2010 e dalla L.R. n. 65/2014 è finalizzato ad approvare con tempestività i progetti di interventi per insediamenti produttivi ed ha carattere "eccezionale e derogatorio";

RITENUTO dover riconoscere immediata esecutività al presente provvedimento per consentire di dare corso agli interventi previsti alla luce delle disposizioni dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014;

VISTO il parere 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. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

VISTO il parere reso dalla I° Commissione Consiliare competente nella seduta del 09/12/2025;

A maggioranza dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 24
FAVOREVOLI	N. 23
CONTRARI	N. 1 (Auletta)

DELIBERA

1. di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di riconoscere l'opportunità di autorizzare la realizzazione dell'intervento descritto nell'istanza di Variante in esame per le motivazioni descritte in narrativa e che si intendono integralmente richiamate;



COMUNE DI PISA

3. di APPROVARE pertanto la Variante SUAP in esame in conformità agli Esiti della Conferenza Servizi descritta in premessa e quindi nel rispetto dei pareri e prescrizioni pervenuti;
4. di DARE MANDATO alla Direzione 08 e alla Direzione 09 di procedere ai rispettivi adempimenti di competenza;

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

Per consentire di dare corso agli interventi previsti alla luce delle disposizioni dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014.

A maggioranza dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 24
FAVOREVOLI	N. 23
CONTRARI	N. 1 (Auletta)

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

Il Vice Segretario

Bargagna Alessandro

Cristina Pollegione

Uffici Partecipati	
DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività produttive - Servizi demografici - Partecipazione - Pari Opportunità	ASSESSORE BUSCEMI
DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito	ASSESSORE DRINGOLI
GRUPPI CONSILIARI	ASSESSORE GAMBINI
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	ASSESSORE MANCINI
SEGRETARIO GENERALE	ASSESSORE PESCIATINI
SEGRETARIA SINDACO	ASSESSORE PORCARO
URP	SINDACO
ASSESSORE BEDINI	VICE SINDACO
ASSESSORE BONANNO	