



REGIONE TOSCANA
AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST
Via Cocchi, 7/9 - Loc. Ospedaletto PISA

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 889 del 24/08/2026

OGGETTO: AVVISO DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA - COMPARTO 77 - FACENTE PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'EX OSPEDALE "PIETRO LUCCHESI" SITO IN PIETRASANTA, IN VIA CAPRIGLIA E VIA MARTIRI SANT'ANNA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST. PRESA ATTO PROPOSTE PERVENUTE ED ESITI DI PROCEDURA.

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE : SI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Alessandra Balestri

DIRETTORE UOC Patrimonio: Silvia Bruno (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE SANITARIO: Giacomo Corsini (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE AMMINISTRATIVO: Gabriele Morotti (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI: Laura Guerrini (firmato digitalmente)

DA TRASMETTERE A:

ALLEGATI: NO

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE: N. 0

OGGETTO: AVVISO DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA - COMPARTO 77 - FACENTE PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'EX OSPEDALE "PIETRO LUCCHESI" SITO IN PIETRASANTA, IN VIA CAPRIGLIA E VIA MARTIRI SANT'ANNA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST. PRESA ATTO PROPOSTE PERVENUTE ED ESITI DI PROCEDURA.

IL DIRETTORE GENERALE

Su proposta del Direttore UOC Patrimonio, Dott.ssa Silvia Bruno di cui è di seguito trascritto integralmente il testo, firmato digitalmente;

RICHIAMATI:

- il Decreto legislativo n. 502/1992 di riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'art.1 della legge 23 ottobre n. 421, e successive modificazioni;
- il Decreto legislativo n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e smi;
- la Legge n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e smi;
- il GDPR-Regolamento UE 2016/679 e il Decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e smi;
- il DPR n. 445/2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa";
- la Legge 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- il Decreto legislativo n. 33/2013 "Decreto Trasparenza";
- la Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 40, "Disciplina del servizio sanitario regionale" e ss.mm. e ii;
- la Legge Regionale 84 del 28 Dicembre 2015 recante "*Riordino dell'assetto istituzionale e organizzativo del servizio sanitario regionale. Modifiche alla L.R. 40/2005*" che ha previsto dal 01/01/2016 la costituzione dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, mediante accorpamento delle preesistenti aziende sanitarie ASL n.1, ASL n.2, ASL n.5, ASL n.6 e ASL n.12, cessate quindi alla data del 31/12/2015;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 34 del 28 febbraio 2019 avente per oggetto "Azienda USL Toscana Nord Ovest – Nomina del Direttore Generale";
-

VISTI i vigenti Statuto e Regolamento di Organizzazione Aziendale;

VISTA la normativa vigente in materia di patrimonio delle Aziende Sanitarie;

RICHIAMATE le deliberazioni del Direttore Generale sull'assetto organizzativo aziendale:

- n° 1109 del 19/10/2016 sulla nuova articolazione delle strutture operative per le attività e le funzioni dei Dipartimenti e delle Aree tecnico – amministrative, professionali e di staff del Centro Direzionale con la conseguente rideterminazione degli incarichi dirigenziali - e indicazione nominativa dei dirigenti preposti alla direzione di tali strutture organizzative - e di posizione organizzativa all'interno del medesimo Centro Direzionale;
- n°. 1183 del 10/11/2016 concernente l'approvazione dello Statuto e del Regolamento di organizzazione aziendale, così come integrata dalle successive delibere di modifica;
- n° 75 del 31/01/2020, come integrata dalla successiva delibera n. 97/2020, con la quale si interviene, attraverso una parziale revisione di alcune strutture del Dipartimento Tecnico e del Patrimonio, sull'assetto organizzativo della Azienda USL Toscana Nord Ovest;

- n° 157 del 03/03/2020, n. 376 del 16/04/2021 e n. 342 del 31/03/2022 attraverso le quali si provvede alla conferma e all'attribuzione degli incarichi di struttura ed incarichi professionali;
- n. 537 del 13/06/2024 in specie, di conferimento dell'incarico alla proponente;
- n. 239 del 27/02/2025 avente ad oggetto "Regolamento generale di organizzazione Dipartimento Tecnico e Patrimonio, nuovo assetto organizzativo e atti conseguenti";
- n° 442 del 24/04/2025 che ha rivisto il funzionigramma delle strutture tecnico amministrative, professionali e di staff del Centro direzionale aziendale per la gestione amministrativa e per l'adozione degli atti e dei provvedimenti.
- n° 965 del 22/09/2025 con cui è stato adottato l'ultimo aggiornamento complessivo del regolamento generale di organizzazione aziendale;

VISTA la normativa vigente in materia;

VISTO l'art. 115 della Legge Regione Toscana n. 40/05 e successive modificazioni;

PRESO ATTO della deliberazione n. 748 del 02/08/2024 avente ad oggetto l'approvazione del Piano Alienazioni Aziendale;

RILEVATO come si preveda un aggiornamento annuale del Piano anche in relazione ad altri beni che si rendessero nel frattempo disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

PRESO ATTO che l'Azienda USL Toscana Nord Ovest, sulla base della documentazione esistente presso i suoi uffici, ha individuato che alcuni beni immobili non sono più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e pertanto risultano suscettibili di essere alienati;

PREMESSO CHE:

- l'asta pubblica indetta con deliberazione D.G. n. 232 del 2018 per l'alienazione, tra gli altri immobili, del bene censito presso il Comune di Capannori in via Capriglia al foglio 7 particella 2476 denominato "Area ex Ospedale Lucchesi – Comparto 77", è andata deserta;
- con nota prot. n. 2025/0375961 l'Avv. Elena Beconi, per conto di un terzo soggetto privato, riferisce che il soggetto che rappresenta ha interesse all'acquisto dei beni immobili meglio rappresentati nelle parti seguenti del presente atto, per la cifra di € 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/00);
- prima di poter accogliere e valutare la manifestazione di interesse sopra rappresentata, l'Azienda con deliberazione D.G. n. 624 del 23/06/2026 ha voluto dare evidenza pubblica della manifestazione di interesse proposta con un bando di gara al fine di consentire a qualsivoglia soggetto di poter presentare maggiore offerta per gli stessi beni;
- che con il suddetto avviso venivano posti in alienazione i beni così rappresentati:
 - piena proprietà dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7, mappale 2476 e terreno corrispondente;
 - proprietà superficiaria dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7, mappale 490 sub 10;
- che l'avviso di cui trattasi è stato pubblicato sul sito internet aziendale dal giorno 03 luglio 2026 e che per lo stesso la scadenza era stata fissata al giorno 23 luglio 2026;

DATO ATTO:

- che, come risulta dal verbale della seduta di gara, agli atti di questa UO, entro i termini di scadenza previsti (23 luglio 2025) è pervenuto all'Ufficio Protocollo Aziendale n. 1 plico, in dettaglio prot. n. 2026/0226586 del 22 luglio 2026 mittente: Avv. Elena Beconi P.G. Evgueni Finkelstein;
- che nella seduta di gara del 29/07/2026, si è preceduto alla verifica della documentazione amministrativa ed economica trasmessa;

- che, l'Avv. Elena Beconi, in qualità di Procuratore Generale del Sig. Evgueni Grigorievitsj Finkelstein, ha presentato una proposta d'acquisto per l'importo di € 1.300.000,00 corredando la stessa della cauzione pari al 2% dell'importo offerto a gara con un assegno, non trasferibile intestato all'Azienda USL Toscana Nord Ovest e consistete in € 26.000,00, come previsto dal bando;

VERIFICATO:

- che il valore a bilancio al 31/12/2025, al netto dei fondi ammortamento, dei beni oggetto di alienazione rispetto alle offerte presentate corrisponde a **€ 1.258.469,46** come risulta dal prospetto seguente:

particella	Valore a bilancio al 31/12/2025	Offerta	Plusvalenza
foglio 7, mappale 2476	€ 1.123.186,87	€ 1.300.000,00	41.530,54
foglio 7, mappale 490 sub 10	€ 135.282,59		
totale valore a bilancio	€ 1.258.469,46		

- che rispetto al valore iscritto a bilancio 2025 si determina una probabile plusvalenza pari a **€ 41.530,54** da iscrivere al conto 20010402 RISERVE DA PLUSVALENZE DA REINVESTIRE;

- che l'offerta economica presentata è da ritenersi congrua;

CONSIDERATO che dal presente atto non derivano costi a carico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e che tutte le spese connesse all'alienazione del bene (spese notarili, di trascrizione, catastali e comunque qualsiasi onere derivante) saranno poste in carico all'acquirente;

TENUTO CONTO dell'istruttoria compiuta dalla Dott.ssa Alessandra Balestri, ICO UOC Patrimonio, quale Responsabile del Procedimento, ai sensi di quanto previsto dalla L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, che ne attesta la completezza e che, con l'apposizione del visto sul presente atto dichiara: che nei propri confronti non sussistono cause di incompatibilità e inconferibilità previste dalla normativa vigente per l'espletamento della funzione nella presente procedura, in particolare l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90 degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e dell'art. 51 c.p.c. e ss.mm.ii;

FATTO PRESENTE che presso la UOC Patrimonio è conservato agli atti d'ufficio a cura del Responsabile del Procedimento, proponente di questo atto, il fascicolo del procedimento stesso relativo al presente provvedimento;

PRESO ATTO che il Direttore della Struttura proponente dichiara che l'atto che si propone di adottare è legittimo nella forma e nella sostanza e che nei propri confronti non sussistono cause di incompatibilità e inconferibilità previste dalla normativa vigente per l'espletamento della funzione nella presente procedura, in particolare l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90 degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e dell'art. 51 c.p.c. e ss.mm.ii;

SENTITO il Direttore del Dipartimento Tecnico e del Patrimonio Ing. Nicola Ceragioli;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali per la parte di rispettiva competenza;

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile onde consentire una rapida conclusione della procedura di vendita degli immobili interessati;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa, da intendersi interamente richiamate e parti integranti del presente dispositivo:

1. di procedere all'approvazione degli atti di gara, per l'alienazione dell'area – comparto 77 – facente parte del compendio immobiliare dell'ex Ospedale "Pietro Lucchesi" sito in Pietrasanta, in Via Capriglia e Via Martiri Sant'Anna di proprietà dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest, e della relativa offerta economica esaminata nella seduta pubblica tenutasi in data 29/07/2026;
2. di aggiudicare la gara in oggetto all'Avv. Elena Beconi, in qualità di Procuratore Generale del Sig. Evgueni Grigorievitsj Finkelstein, per l'importo di **€ 1.300.000,00**, ritenuto congruo;
3. di procedere, per le motivazioni espresse sopra, alla vendita degli immobili di proprietà aziendale oggetto di alienazione e di seguito descritti:
 - piena proprietà dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7 mappale 2476 e terreno corrispondente;
 - proprietà superficiaria dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7 mappale 490 sub.10;
4. di prevedere, a seguito degli atti di vendita, la cancellazione dei suddetti immobili dai registri degli inventari dell'Azienda;
5. di attestare che l'adozione del presente atto non derivano costi a carico dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest e che tutte le spese connesse all'alienazione dei beni (spese notarili, di trascrizione, catastali e comunque qualsiasi onere derivante) saranno poste a carico dell'acquirente;
6. di dare atto:
 - del valore a bilancio al 31/12/2025, al netto dei fondi ammortamento, dei beni oggetto di alienazione rispetto alle offerte presentate corrispondente a **€ 1.258.469,46** come risulta dal prospetto seguente:

particella	Valore a bilancio al 31/12/2025	Offerta	Plusvalenza
foglio 7, mappale 2476	€ 1.123.186,87	€ 1.300.000,00	41.530,54
foglio 7, mappale 490 sub 10	€ 135.282,59		
totale valore a bilancio	€ 1.258.469,46		

- che rispetto al valore iscritto a bilancio 2025 si determina una probabile plusvalenza pari a **€ 41.530,54** da iscrivere al conto 20010402 RISERVE DA PLUSVALENZE DA REINVESTIRE;

7. di dare incarico all'UO Affari Generali di pubblicare copia del presente atto all'Albo pretorio on line dell'Azienda;
8. di incaricare gli uffici preposti a dare comunicazione agli interessati del presente provvedimento;

9. di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale dell'Azienda;

10. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di ottemperare ai successivi adempimenti consequenziali;

IL DIRETTORE GENERALE

Dr.ssa Maria Letizia Casani

Il presente atto è pubblicato sull'Albo Pretorio on-line dal giorno 24/08/2026 al giorno 08/09/2026.

L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente, è conservato in conformità e nel rispetto della normativa vigente in materia