

---

**AVVISO PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA – COMPARTO 77 – FACENTE PARTE 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**

---

Visto l'art. 115 L.R.T n. 40/2005 e successive modifiche ed integrazioni;  
vista la Deliberazione del D.G. n. 748 del 02/08/2024 di approvazione del Programma di Alienazioni e la Deliberazione D.G. n. 624 del 23/06/2026 di indizione della presente procedura ad evidenza pubblica;  
vista l'asta pubblica indetta con Deliberazione D.G. n. 809 del 24/09/2018 per l'alienazione tra gli altri dell'immobile di seguito meglio descritto (V. allegato “Image.pdf”), andata deserta.

L'area in oggetto è ubicata sul Nord Nord-Est del complesso immobiliare denominato ex Ospedale “Pietro Lucchesi” posta in Pietrasanta fra via di Capriglia e via Martiri di Sant'Anna, sulla quale insistono diversi fabbricati e manufatti abbandonati e in cattivo stato di manutenzione, articolati prevalentemente ad un solo piano fuori terra, con porzioni su due piani fuori terra, aventi altezze medie variabili da ml. 2.80 a ml 7.60, con diverse tipologie costruttive. L'area è attualmente attraversata da una piccola strada di servizio che si ricollega alla viabilità principale su via Capriglia.

L'edificio 1 un tempo utilizzato per attività riabilitative, si sviluppa su un unico livello ad eccezione di una piccola porzione posta ad un piano inferiore per locali tecnici. Ha una struttura in cemento armato a vista, tamponato da murature intonacate. Gli infissi sono in alluminio con vetri satinati. La copertura né piana con gronda aggettante.

L'edificio 2 affaccia sul piazzale laterale dell'ospedale Lucchesi e in parte si sviluppa su un solo livello con struttura in cemento armato con mattoni a faccia vista e copertura piana. La struttura è in parte censita al Catasto fabbricati nel foglio 7 alla particella 2476 e continua sulla particella 490 sub. 10. L'U.I.U. (sub. 10) in parte (edificio 2B) si sviluppa su due piano fuori terra, in muratura, integrata con cordoli in cemento armato. Inoltre in parte è costituita da una struttura in stato di abbandono che si sviluppa su un piano fuori terra, in muratura intonacata e sulla facciata sono presenti porta e finestre tamponate con blocchi di cemento. L'edificio 3 un tempo utilizzati come locali tecnici, ha una struttura internamente in cemento armato con copertura in lamiera ondulante aggettante.

L'edificio 4 vuoto ma adibito a magazzino, ha una struttura in cemento armato a vista con tamponatura intonacata e tinteggiata. Ha copertura a capanna in lamiera ondulata.

L'edificio 5 è composto da due tettoie con struttura metallica e basamento in mattoni.

Tutti i fabbricati e manufatti menzionati sono abbandonati e in cattivo stato di manutenzione.

*Descrizione storica e titolo di provenienza.*

Il compendio edilizio risulta costruito precedentemente alla data del 01/09/1967, ma in parte alcuni immobili erano già presenti come si evince da foto aerea del 1954.

Gli immobili sono stati trasferiti in proprietà dal Comune di Pietrasanta all'ex USL 12 con DPGR 290 del 1998, successivamente con decreto della Giunta Regionale 793 del 2022 sono stati trasferiti all'Azienda USL Toscana Nord Ovest.

**DETTAGLIO OGGETTO DI VENDITA:**

- piena proprietà dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7, mappale 2476 e terreno corrispondente;
- proprietà superficaria dell'area identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pietrasanta, foglio 7, mappale 490 sub 10;

**SI RENDE NOTO** che questa Azienda ha ricevuto un'offerta avente come oggetto l'acquisto del complesso immobiliare di cui trattasi per un importo pari a **€ 1.300.000,00** (unmilionetrecentomila/00)

**L'Azienda USL Toscana Nord Ovest intende, ai sensi della normativa vigente, con il presente avviso dare evidenza pubblica della suddetta offerta al fine di consentire a qualsivoglia soggetto di poter presentare maggiore offerta per lo stesso complesso di immobili, da alienare a trattativa privata.**

Le unità immobiliari vengono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica in cui si trova l'immobile al momento della presentazione dell'offerta, comprensivi di oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, condizioni che i soggetti interessati nel momento di presentazione delle offerte intendono recepite o accettate senza poter presentare successivamente eccezioni o muovere intento di rivalsa sull'Amministrazione venditrice successivamente all'aggiudicazione.

- Il soggetto offerente con la presentazione dell'offerta pertanto:
- conferma di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
- dichiara di aver verificato e di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando compresi la situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica, impiantistica e quant'altro, rispondenti e non alle normative vigenti in materia, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
- accetta che la vendita degli immobili abbia luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, canoni, vincoli vari imposti dalle vigenti leggi, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
- accetta tutti gli oneri e spese finalizzati alla compravendita del bene a seguito di aggiudicazione e di prestare la massima collaborazione per la redazione degli atti e del rogito notarile.

**L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla presentazione della stessa mentre non obbliga in alcun modo l'Azienda ad accettarla potendo la stessa, in qualsiasi momento, revocare il presente avviso per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.**

Precisazioni:

**Qualora due o più offerte valide presentino il medesimo prezzo finale e tale prezzo risulti il più elevato e accettabile, l'immobile non verrà assegnato provvisoriamente e si procederà come segue:**

- ai sensi dell'art. 115 comma 6 della L.R.T. n. 40/2005 e s.m.i. ove siano presentate offerte anche da parte di enti locali nel territorio nel cui insiste il bene, ovvero altre amministrazioni pubbliche, queste, purché ammissibili, prevalgono in caso di parità;  
in mancanza di offerenti pubblici
- se i soggetti offerenti in parità risultano presenti al momento dell'apertura delle buste, si avvierà seduta stante una gara di rilancio (licitazione privata) tra i soli offerenti ex aequo. L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà formulato il rilancio più alto; in tal caso verrà richiesto l'adeguamento dell'importo della cauzione.
- nel caso in cui gli offerenti ex aequo non intendano rilanciare o siano assenti, l'aggiudicatario sarà individuato tramite sorteggio pubblico, da effettuarsi immediatamente nella medesima seduta.
- La partecipazione alla presente gara comporta l'accettazione incondizionata della presente clausola, rinunciando i concorrenti a qualsiasi successiva contestazione o impugnazione in merito all'esito delle operazioni di parità.

**Non è previsto alcun diritto di prelazione per l'offerta presentata e riportata nel presente bando.**

Per proseguire la contrattazione, l'offerente dovrà aver preso visione dell'immobile posto in vendita mediante **sopralluogo congiunto** con il personale tecnico incaricato dall'Azienda.

Si precisa che il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la partecipazione del maggior numero dei soggetti interessati al fine di poter consentire a qualsivoglia soggetto di poter presentare la sua offerta migliore per il complesso immobiliare in alienazione con tale avviso.

#### **SPESE E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario:

- la relazione tecnica notarile di conformità edilizia, urbanistica e catastale;
- eventuali aggiornamenti catastali e frazionamenti;
- gli oneri di demolizione di tutti gli edifici funzionali al comparto 77, gli oneri di sistemazione delle aree di risulta ricadenti sulla particella 490 del foglio 7 in Pietrasanta e gli oneri di sistemazione viaria sulla particella 490 per la parte interessata dai lavori di realizzazione del Comparto 77.

Nel caso in cui ci sia la necessità di trasferire parte della particella 490 di proprietà AUSLTNO, per costituire la viabilità pubblica ai fini dell'attuazione del Piano di Recupero, sarà garantito il trasferimento, a patto che sia dimostrata la necessità e tutte le spese necessarie siano a carico dell'aggiudicatario;

- tutte le spese notarili, fiscali e accessorie connesse al trasferimento.

#### **TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

I soggetti interessati all'acquisto sono invitati a presentare la propria offerta **al rialzo rispetto al prezzo proposto con Manifestazione di interesse indicata in premessa e corrispondente a € 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila euro)** in plico chiuso presso l'Ufficio Protocollo dell'Azienda

**entro e non oltre le ore 12 del giorno 23 luglio 2026**

a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano al seguente indirizzo:

**Azienda Usl Toscana Nord Ovest – UOC PATRIMONIO - Via Cocchi 7/9 – 56121 Pisa (PI)**

**Il termine sopra indicato è da considerarsi perentorio e l'eventuale ritardo nel ricevimento del plico al protocollo aziendale determina ESCLUSIONE dell'offerta.**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante ove, per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno presi in alcun caso in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; tutto ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata A/R, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'Agenzia accettante. Tali plichi saranno considerati come non consegnati.

La presentazione dei plichi, a garanzia di segretezza delle offerte, può avvenire esclusivamente a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano.

Sul plico chiuso e debitamente sigillato, devono essere apposti:

- l'indirizzo del destinatario (**Azienda Usl Toscana Nord Ovest – UOC PATRIMONIO – Via Cocchi 7/9 – 56121 Pisa PI**);

- l'indicazione nominativa del mittente Proponente, l'indirizzo dello stesso, numero di telefono, indirizzo email ed indirizzo PEC;
- la dicitura “**ATTENZIONE NON APRIRE – CONTIENE DOCUMENTAZIONE DI GARA RELATIVA ALL’AVVISO EVIDENZA PUBBLICA PER L’ALIENAZIONE DELL’AREA – COMPARTO 77 – FACENTE PARTE 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**”

all'interno del quale dovranno essere inseriti:

- la domanda di partecipazione debitamente compilata e sottoscritta
- copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore dell'offerta
- copia dell'Avviso di evidenza pubblica firmato per accettazione
- il modulo di offerta
- la cauzione pari al 2% del prezzo offerto

L'offerta, dovrà essere inserita **in busta chiusa recante indicazione “OFFERTA”**, idoneamente sigillata e firmata sui lembi di chiusura, dovrà essere redatta in lingua italiana, compilata su carta resa legale, preferibilmente utilizzando il fac simile allegato, essere **datata e sottoscritta con firma leggibile per esteso**.

Essa dovrà riportare il **prezzo offerto**, sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza prevarrà il prezzo più vantaggioso per l'Azienda Usl Toscana Nord Ovest) ed essere **corredata da cauzione pari al 2%** del prezzo offerto.

L'offerta dovrà contenere:

Per le <b>persone fisiche</b>	Per le <b>persone giuridiche</b>
Cognome e nome	Ragione sociale
Luogo e data di nascita	Sede legale
Indirizzo di residenza	Codice fiscale/P.IVA
Indirizzo mail, indirizzo pec, recapito telefonico	Indirizzo mail, indirizzo pec, recapito telefonico
Codice fiscale/P.IVA	Generalità del Legale Rappresentate che sottoscrive l'offerta

L'offerta inoltre dovrà riportare la seguente dicitura:

*“L'offerente dichiara:*

- *di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente avviso, di accettare inoltre che la vendita degli immobili avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessori e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, canoni, vincoli vari imposti dalle vigenti leggi;*
- *di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando compresi la situazioni amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica, impiantistiche e quant'altro rispondenti e non alle normative vigenti in materia, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità a*

*riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;*

*- di accettare tutti gli oneri al fine di redigere gli atti necessari che saranno richiesti dal Notaio per procedere all'esecuzione dell'atto."*

#### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE AL PRESENTE AVVISO.**

Possono partecipare alla presentazione delle offerte relative ai beni riguardanti il presente avviso i diretti interessati, i legali rappresentanti degli operatori economici ovvero altri soggetti all'uopo delegati a mezzo procura rilasciata dai legali rappresentati medesimi, gli Enti locali e altre Pubbliche Amministrazioni.

#### **GARANZIE DA PRESENTARE.**

**L'offerta presentata deve essere accompagnata da una cauzione pari al 2% del valore offerto mediante assegno circolare intestato a: "AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST" o polizza fidejussoria.**

La cauzione ai soggetti non aggiudicatari verrà restituita successivamente all'aggiudicazione definitiva; per il soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto al prezzo di vendita.

In entrambi i casi non saranno riconosciuti interessi o altre somme a qualsiasi titolo di pretese.

L'eventuale offerta non vincolerà l'Azienda, mentre sarà vincolante per l'offerente.

#### **MODALITÀ DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.**

La gara si svolgerà mediante procedura ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione avverrà con il criterio del **miglior prezzo in aumento rispetto al prezzo proposto con Manifestazione di interesse indicata in premessa e corrispondente a € 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila euro)** Non verranno prese in considerazione offerte inferiori all'importo come sopra indicato.

La seduta pubblica di apertura delle offerte si terrà in data **29 luglio 2026 ore 10:00 ss** presso la Sala Riunioni del Dipartimento Tecnico situata al primo piano del Presidio Ospedaliero di Livorno – Palazzo Amministrazione – Viale Alfieri, 36, Livorno.

#### **PRIVACY.**

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito e ai fini della presente gara nel rispetto delle previsioni di cui al Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e D. Lgs. n. 196/2003 smi.

STRUTTURA REFERENTE: UOC PATRIMONIO

e-mail: [silvia.bruno@uslnordovest.toscana.it](mailto:silvia.bruno@uslnordovest.toscana.it) tel. Ufficio: 0586-223748 cell. Aziendale 346-8092073

e-mail: [alessandra.balestri@uslnordovest.toscana.it](mailto:alessandra.balestri@uslnordovest.toscana.it) tel. Ufficio: 0586-223481 cell. Aziendale 348-7368265

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Silvia Bruno  
(Dirigente UOC Patrimonio)  
firmato in originale