

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE 2026 E PLURIENNALE 2026-2028

RELAZIONE PREVISIONALE E PROGRAMMATICA

1. Quadro Generale e Coerenza Programmatica

Il Bilancio di previsione per il triennio 2026-2028 scaturisce dal consolidamento delle dinamiche di sviluppo avviate negli esercizi precedenti. Il documento è redatto in conformità alla **L.R. 43/2004** e al vigente Regolamento di Contabilità, mantenendo i criteri di ragionevole prudenza nella stima dei costi e dei ricavi.

Il bilancio è coerente con gli strumenti di programmazione dell'Ente:

- **PIAO 2026-2028** (Piano del fabbisogno del personale e Piano Prevenzione Corruzione).
- **Programma Triennale dei Lavori Pubblici**, con particolare riferimento ai cantieri di Palazzo San Gregorio e Villa Conversini.
- **Piano delle Alienazioni**, che prevede plusvalenze mirate per il sostegno degli investimenti.

2. Analisi dei Ricavi e Valore della Produzione

Il valore della produzione è stimato in **€ 677.743** per il 2026, con una proiezione di crescita a **€ 696.743** nel 2028.

- **Fitti Attivi:** Rappresentano la voce principale, stabilizzata a circa **€ 600.000** nel 2026, con un incremento previsto a **€ 615.000** nel 2028 grazie alla ridefinizione dei contratti di locazione agrari via via in scadenza e della nuova locazione di Palazzo Puccini.
- **Proventi Straordinari (Alienazioni):** Si prevede l'inserimento di plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili per **€ 64.444** nel 2026, **€ 43.168** nel 2027 e **€ 35.065** nel 2028.
- **Contributi:** Rimangono costanti i contributi per il Progetto Sportello Casa (€ 38.000) e l'ammortamento del contributo PNRR per la ristrutturazione dell'immobile di Via Modenese 61 (€ 12.743).

Dettaglio sulle Plusvalenze da Alienazioni

Una componente strategica del finanziamento delle attività e degli investimenti dell'Ente è rappresentata dal **Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio**. Per il triennio 2026-2028, le previsioni di entrata da plusvalenze sono state calcolate con un approccio prudentiale, ipotizzando la vendita di due immobili per ogni annualità con una realizzazione stimata al 50% del valore atteso.

Queste operazioni di vendita sono finalizzate non solo a generare liquidità immediata per la copertura delle spese in conto capitale (come i lavori a Palazzo San Gregorio), ma anche a razionalizzare il patrimonio immobiliare, eliminando i costi di gestione e manutenzione di beni scarsamente produttivi.

3. Analisi dei Costi e Gestione Operativa

La struttura dei costi riflette il pieno regime delle attività istituzionali e l'impatto degli investimenti sul patrimonio.

- **Costi per il Personale:** Previsti in € **112.350** annui. La cifra include le retribuzioni per il Direttore e un'unità amministrativa, oltre agli incentivi ex art. 45 D.Lgs 36/2023 legati alle funzioni tecniche per i lavori pubblici (€ 9.500).
- **Servizi e Manutenzioni:** I costi per servizi sono stimati in € **135.900** per il 2026, con una successiva riduzione a € **125.900** dovuta alla razionalizzazione delle consulenze tecnico-scientifiche.
- **Co-progettazione Comune di Pistoia:** A differenza del passato, i costi per il Centro Semiresidenziale e "Casa in Piazzetta" sono ora accorpati nella voce unica di co-progettazione, pari a € **40.000** annui costanti per tutto il triennio.

Continua l'impegno per la piena digitalizzazione aziendale che prevede una spesa di 22.000 € annui sia per rispondere alle sempre più pressanti prescrizioni normative sia per l'adeguamento tecnologico indispensabile per garantire la qualità dei servizi erogati e l'efficienza amministrativa (es. intelligenza artificiale).

Come più volte rappresentato, sul versante dei costi incide in maniera abnorme l'imposizione tributaria (IMU) che non consente margini di investimento, contribuendo all'ingessatura del bilancio.

4. Oneri Finanziari e Ammortamenti

Si evidenzia un incremento significativo degli **oneri finanziari**, che passano dai circa € 8.000 del 2025 ai € **42.500** del 2026-2028. Tale variazione è riconducibile al pagamento degli interessi passivi sul **mutuo Intesa Sanpaolo** (€ 300.000) contratto per il finanziamento delle opere di restauro. Gli ammortamenti ordinari sono calcolati in € **49.623** annui, includendo la quota del 3% incrementale sui lavori eseguiti sui fabbricati.

5. Piano degli Investimenti (Appendice Manutenzioni)

Il triennio 2026-2028 vede l'esecuzione di interventi strutturali strategici:

- **Cappella Villa Conversini:** Completamento dei lavori di manutenzione straordinaria nel 2026 per un importo di € **97.237**.

- **Palazzo San Gregorio (Fase 2):** Un investimento complessivo di € **630.000**, suddiviso in € **300.000** per l'annualità 2026 e € **330.000** per il 2027.

L'appendice "Manutenzioni" corrisponde al Budget degli Investimenti previsto dal regolamento di contabilità (art. 5).

6. Conclusioni

Il bilancio chiude in equilibrio in tutte le annualità (Utile di esercizio previsto: € **944** nel 2026; € **1.668** nel 2027; € **565** nel 2028). Nonostante l'aumento degli oneri per il servizio del debito, la gestione immobiliare e la prudente politica di alienazione garantiscono la sostenibilità finanziaria necessaria al perseguitamento degli scopi statutari.

Pistoia, 27 gennaio 2026

Il Direttore

Dott. Giovanni Paci