

## **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 perseguimento degli scopi statutari.

*Pistoia, 27 gennaio 2026*

Il Direttore

Dott. Giovanni Paci