

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
ISTITUTI RAGGRUPPATI DI PISTOIA

Vicolo Malconsiglio n. 4 – 51100 Pistoia | C.F. 90014590476 | P.IVA 01712070471

RELAZIONE SULLA GESTIONE
01 GENNAIO 2025 – 31 DICEMBRE 2025

Redatta ai sensi dell'art. 6 del Regolamento di contabilità

Il Presidente
Dott. Umberto Grieco

Il Direttore
Dott. Giovanni Paci

1. Premessa

L'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "Istituti Raggruppati" nacque per Regio Decreto il 30 giugno 1907 dalla fusione di due preesistenti Istituzioni operanti nella città di Pistoia: il "Conservatorio degli Orfani della Città di Pistoia", fondato nel 1722 da Cesare Godemini e altri cittadini, ampliato poi da Niccolò Puccini con testamento del 1 gennaio 1847, e la "Pia Casa di Lavoro" fondata da Tommaso Conversini con testamento del 22 gennaio 1876.

Dal 1° maggio 2006, a seguito dell'approvazione della Legge regionale 43/2004, Istituti Raggruppati sono diventati un'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (A.P.S.P.) controllata dal Comune di Pistoia ai sensi del D.lgs. 175/2016. L'Azienda non ha finalità di lucro, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico, gode di autonomia statutaria, gestionale, finanziaria, contabile e tecnica e informa la propria attività ai criteri di efficienza ed economicità.

La mission istituzionale è quella di dare forza, migliorare e ampliare gli interventi rivolti alla prevenzione e alla rimozione delle cause di disagio fisico, psichico e sociale della persona, dall'età dell'infanzia a quella giovanile, in collaborazione con gli enti locali e le diverse realtà del Terzo settore. Gli obiettivi vengono perseguiti sia finanziando servizi specifici (centri per minori, centri di aggregazione giovanile, iniziative sociali e culturali) sia dedicando buona parte del proprio patrimonio all'ospitalità di organizzazioni e progetti sociali, socio-sanitari, educativi e culturali.

L'Azienda è iscritta all'albo degli enti di servizio civile regionale della Regione Toscana (codice identificativo RT3C00774) ed è socia delle seguenti organizzazioni: fio.PSD ETS – Federazione Italiana Organismi per le Persone Senza Dimora; ARET ASP – Associazione Regionale Toscana delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona; ADSI – Associazione Dimore Storiche Italiane; UPPI – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari di Pistoia.

Il bilancio d'esercizio, riferito al periodo 1° gennaio 2025 – 31 dicembre 2025, è redatto sulla base delle informazioni disponibili in conformità alle disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili applicabili. La presente Relazione è predisposta ai sensi **dei vigenti Statuto e regolamenti**. Il dettaglio che viene qui illustrato fa riferimento al bilancio di verifica al 31/12/2025 con confronti con quello al 31/12/2024 non riclassificato per dare ulteriori elementi ai fini delle funzioni di valutazione e controllo. Ai fini dell'approvazione, fa vede il bilancio riclassificato e relativa nota integrativa.

2. Informazioni sintetiche

La presente sezione sintetizza, in forma di prospetto, le principali informazioni

Andamento della gestione	L'esercizio 2025 chiude con un utile di € 4.503,08. Il valore della produzione ammonta a € 657.719,22, mentre i costi di produzione ammontano a € 641.807,37. Il risultato positivo è sostenuto dai proventi straordinari (plusvalenza da alienazione immobiliare € 27.024,60 e sopravvenienze attive € 51.520,65). L'utile è determinato dalle componenti straordinarie, non dalla gestione tipica.
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	Sono in corso di svolgimento i lavori della Fase 1 per il recupero di Palazzo San Gregorio. Sono avviate le procedure di affidamento dei lavori della Cappella della Villa Conversini.

Evoluzione prevedibile della gestione	L'Azienda prevede di consolidare i ricavi da locazione attraverso la rinegoziazione dei contratti esistenti e la messa a reddito di immobili riqualificati, nonché di proseguire la dismissione degli immobili non strategici secondo il Piano delle Alienazioni.
Attività di ricerca e sviluppo	L'Azienda non svolge attività di ricerca e sviluppo in senso stretto. È impegnata nello sviluppo di progettualità nell'ambito dei servizi sociali, tra cui il percorso di co-progettazione con il Comune di Pistoia per i servizi per giovani e famiglie (Centri Arcobaleno e Casa in Piazzetta, Progetto Fondazione Galleria) e il progetto Sportello Casa in collaborazione con Comune di Pistoia e Fondazione Caript.
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti	L'Azienda non partecipa né controlla alcuna impresa. Non esistono rapporti con imprese controllate, collegate o controllanti.
Strumenti finanziari	L'Azienda detiene BTP (BTP 30/10/20-30/04/45 TF 1,50% Green, valore nominale € 250.000) iscritti al conto 08/02/501 per € 250.000. I proventi da cedole nell'esercizio ammontano a € 7.441,34. Sono attivi due rapporti bancari: BCC Alta Toscana (con affidamento per scoperto di conto fino a € 300.000) e Intesa Sanpaolo (con mutuo di € 300.000 per la Fase 1 dei lavori di Palazzo San Gregorio). Non sono in essere strumenti finanziari derivati. Ai fini di garanzia del suddetto finanziamento si è provveduto allo spostamento su specifico portafoglio presso Intesa Sanpaolo di titoli per un valore nominale di 100.000 euro precedentemente su portafoglio presso BCC Alta Toscana (il cui residuo è quindi attualmente di 150.000 nominali).
Informazioni sull'ambiente e sul personale	Si veda la sezione 7 del presente documento. L'Azienda promuove la riqualificazione energetica del proprio patrimonio immobiliare (interventi PNRR per Housing First in Via Modenese 61, completati nel 2025).
Uso di strumenti finanziari	I BTP in portafoglio sono detenuti a fini di investimento. Non sono in essere contratti derivati o operazioni di copertura dei rischi di tasso o di cambio.

3. Il Patrimonio Aziendale

Il patrimonio di Istituti Raggruppati è costituito da oltre 20.000 mq di fabbricati e da terreni estesi su circa 130 ettari, distribuiti nei comuni di Pistoia, Serravalle Pistoiese, Quarrata e Agliana. Il patrimonio è quasi interamente locato e rappresenta la principale fonte di ricavo per l'Azienda attraverso la riscossione di canoni di affitto.

4. Analisi dello Stato Patrimoniale

Lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025 presenta un totale dell'attivo pari a € 14.056.978,98 e un utile di esercizio di € 4.503,08.

4.1 Attivo

Immobilizzazioni

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali	18.564,83	25.382,43
Manutenzioni su beni propri (02/01/005)	8.282,02	8.282,02
Software e programmi applicativi (02/01/009)	10.282,81	14.600,41
Spese di pubblicità da ammortizzare (02/01/012)	–	2.500,00
Immobilizzazioni materiali	13.006.461,73	12.496.197,59
Fabbricati (02/02/007)	7.156.267,20	7.156.267,20
Terreni (02/02/058)	4.347.346,68	4.349.517,68
Lavori su fabbricati (02/02/501)	784.223,73	687.321,84
Lavori su fabbr. San Gregorio (02/02/502)	233.801,57	10.473,17
Lavori su fabbricati PNRR (02/02/503)	424.751,70	233.720,70
Attrezzatura varia (02/02/001)	960,00	960,00
Macchine uff. elettr. (02/02/011)	5.765,87	5.765,87
Beni strument. < € 516,46 (02/02/012)	2.378,44	2.327,44
Mobili e arredi (02/02/014)	47.332,54	46.209,69
Macchinari e impianti (02/02/017)	3.634,00	3.634,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (02/**/***)	13.025.026,56	12.521.580,02

Ratei e risconti attivi

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Ratei attivi (19/01/001)	546,87	546,87
Risconti attivi (19/01/002)	5.478,25	3.810,00
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.025,12	4.356,87

TOTALE ATTIVO	14.056.978,98	13.385.931,87
----------------------	----------------------	----------------------

4.2 Passivo

Patrimonio netto

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Fondo patrimoniale (21/01/003)	11.264.916,87	11.264.916,87
Fondo riserva ordinario (21/01/289)	754.091,90	750.924,10
Utile di esercizio	4.503,08	3.167,80
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12.019.008,77	12.015.840,97

Fondi per rischi ed oneri

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Fondo svalutazione crediti generico (22/01/002)	90.707,11	100.000,00
Fondo svalutazione crediti specifici (22/01/501)	32.765,57	54.879,40
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	123.472,68	154.879,40

Fondi di ammortamento

Voce	31/12/2025	31/12/2024
F.do amm.to attrezzatura varia (25/01/001)	504,00	360,00
F.do amm.to macch. uff. (25/01/011)	399,00	285,00
F.do amm.to beni strum. (25/01/012)	907,63	667,63
F.do amm.to mobili e arredi (25/01/014)	900,07	576,68
F.do amm.to lavori su fabbricati (25/01/501)	196.597,91	193.197,55
F.do amm.to PNRR (25/01/503)	6.371,27	–
TOTALE FONDI DI AMMORTAMENTO	205.679,88	195.086,86

Debiti di finanziamento

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Mutuo/finanziamento m/l termine (28/01/107)	300.000,00	–
TOTALE DEBITI DI FINANZIAMENTO	300.000,00	–

Debiti diversi e verso terzi

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Fornitori per fatture da ricevere (32/02/002)	43.502,67	18.254,61
Totale debiti v/altri (32/02/***)	43.502,67	18.254,61
Debiti diversi (32/03/001)	26.154,37	9.945,84
Debiti per lav. Via Ramini (32/03/003)	4.379,66	13.832,90
Debiti v/I.N.A.I.L. (32/03/004)	39,75	71,08
Erario c/ritenute da versare (32/03/009)	111,40	1.692,00
Debiti v/Erario (32/03/012)	6.588,04	6.588,04
Erario c/IRES (32/03/018)	577,74	1.238,26
Erario c/ritenute anni prec. (32/03/509)	1.702,49	1.702,49
Debiti v/INPDAP (32/03/019)	3.640,69	3.956,41
Debiti IMU/TASI da ravvedere (32/03/032)	433.051,88	227.630,88
Debiti x depositi cauz. ricevuti (32/03/048)	13.604,83	7.825,63
Debiti v/Equitalia (32/03/501)	43.636,50	75.512,19
Totale debiti diversi (32/03/***)	531.784,86	353.650,76
Dipendenti c/retribuzioni (32/04/001)	1.872,00	4.408,18
Erario c/ritenute dipendenti (32/04/002)	2.150,00	2.116,94
Totale debiti v/personale (32/04/***)	4.022,00	6.525,12
Totale debiti diversi cumulativo (32/**/***)	579.309,53	378.430,49
Fornitori (33/00000)	327.594,87	259.881,93
Clienti passivo (07/00000)	30.786,12	46.074,12
I.V.A. c/Erario (12/05/005)	9.623,16	6.140,15

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Debiti Casa in Piazzetta (32/03/034)	–	6.595,79
TOTALE DEBITI	947.313,68	696.122,48

Il debito IMU/TASI aumenta come da Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 15 del 27/05/2025 e 24 del 13/11/2025 a salvaguardia della liquidità aziendale in attesa della chiusura dell'istruttoria finalizzata all'accensione del mutuo con Intesa Sanpaolo – Banca prossima per i lavori indifferibili a Palazzo san Gregorio. L'importo relativo al 2025 è pari a € 213.007,00, il restante è riferito all'annualità 2019 che non è stata oggetto di accertamento.

Il debito per i lavori di via di Ramini 61 si riferisce alla rateizzazione degli oneri di deruralizzazione finalizzati alla vendita, poi effettuata dell'immobile.

Il debito con Equitalia si riferisce alla rateizzazione Ires anno 2019 a seguito di accertamento.

Ratei e risconti passivi

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Risconti passivi generici (34/01/002)	92.488,52	86.450,94
Risconti passivi titoli (34/01/003)	79.041,61	83.201,71
Risconti passivi PNRR (34/01/501)	222.676,52	152.332,51
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	394.206,65	321.985,16

TOTALE PASSIVO	14.056.978,98	13.382.764,07
-----------------------	----------------------	----------------------

Voce	31/12/2025	31/12/2024
UTILE DI ESERCIZIO	4.503,08	3.167,80
TOTALE A PAREGGIO	14.056.978,98	13.385.931,87

4.3 Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

Immobilizzazioni materiali (€ 13.006.461,73): rappresentano il nucleo centrale del patrimonio aziendale. I fabbricati (€ 7.156.267,20) e i terreni (€ 4.347.346,68) costituiscono il patrimonio storico dell'Azienda, quasi interamente locato. I lavori su fabbricati (€ 784.223,73), quelli relativi a Palazzo San Gregorio (€ 233.801,57) e gli interventi PNRR (€ 424.751,70) riflettono il rilevante programma di investimento in corso.

Patrimonio netto (€ 12.019.008,77): si mantiene solido e superiore ai 12 milioni di euro. Il fondo patrimoniale (€ 11.264.916,87) rappresenta la dotazione storica dell'Azienda, mentre il fondo di riserva ordinario (€ 754.091,90) testimonia la capacità dell'ente di accumulare risorse nel tempo. L'utile di esercizio 2025 (€ 4.503,08) migliora rispetto al 2024 (€ 3.167,80) mantenendo il segno positivo per il settimo anno consecutivo.

Fondi per rischi ed oneri (€ 123.472,68): il fondo svalutazione crediti generico (€ 90.707,11) e quello specifico (€ 32.765,57) coprono i crediti a rischio di esigibilità. Il fondo specifico corrisponde all'importo del credito verso Coop. Amicizia 2000 ancora in essere e oggetto di specifico accordo di rientro.

Il fondo generico era stato istituito a copertura del totale dei crediti ed è stato diminuito dei crediti valutati non recuperabili per decessi dei creditori (€ 2.013,70), creditori incapienti (€ 3.501,54), errori di registrazione (€ 3.572,35), residuo canone di locazione di data remota (€ 350,00) per complessivi € 9.292,89.

Debiti IMU/TASI da ravvedere (€ 433.051,88): si evidenzia nel passivo un'elevata posizione debitoria verso l'erario per IMU/TASI da regolarizzare con ravvedimento operoso, in crescita rispetto al 2024 (€ 227.630,88), che pesa significativamente sulla struttura del passivo e sulla capacità di generare risorse finanziarie libere.

Risconti passivi PNRR (€ 222.676,52): i contributi PNRR già ricevuti e non ancora di competenza dell'esercizio sono iscritti tra i risconti passivi in applicazione del principio di competenza economica, in crescita rispetto al 2024 (€ 152.332,51).

5. Analisi del Conto Economico

Il conto economico dell'esercizio 2025 presenta ricavi totali per € 745.080,23 e costi totali per € 740.577,15, con un utile di esercizio di € 4.503,08.

5.1 Ricavi

Valore della produzione

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Fitti attivi (55/01/001)	590.361,82	538.702,99
Altri ricavi e proventi (55/02/003)	14.282,84	34.473,86
Recupero spese contrattuali (55/02/004)	1.936,59	4.571,85
Recupero spese diverse (55/02/006)	6.766,70	6.647,74
Contributo Fondazione Galleria (55/02/008)	–	9.000,00
Contrib. Prog. Educazione Finanziaria (55/02/513)	–	47.000,00
Contributo PNRR (55/02/510)	6.371,27	–
Contributo Progetto Sportello Casa (55/02/514)	38.000,00	38.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	657.719,22	678.396,44

Da notare che la voce "Recupero delle spese contrattuali", in diminuzione (– € 2.635,26), dipende dalla quantità di contratti stipulati e/o rinnovati che varia da annualità a annualità sulla base delle scadenze/risoluzione/rinnovi contrattuali.

Proventi finanziari

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Proventi da titoli obbligazionari (56/01/002)	7.441,34	7.644,47
Interessi attivi bancari (56/02/002)	41,60	326,02
Interessi attivi da clienti (56/02/004)	1.315,06	217,81
Abbuoni e arrot. attivi (56/02/008)	17,76	56,08
Totale altri proventi fin. (56/02/***)	1.374,42	599,91
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	8.815,76	8.244,38

Proventi straordinari

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Plusvalenze (57/01/001)	27.024,60	9.758,59
Sopravvenienze attive (57/01/003)	51.520,65	128.643,48

Voce	31/12/2025	31/12/2024
TOTALE PROVENTI STRAORDINARI	78.545,25	138.402,07

TOTALE RICAVI	745.080,23	825.042,89
----------------------	-------------------	-------------------

5.2 Costi

Costi di produzione

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Materie di consumo (38/01/005)	564,86	842,54
Spese di trasporto s/acquisti (38/01/020)	–	42,52
Quote associative (38/01/024)	1.235,00	815,00
Tot. mat. prime, suss., cons. (38/01/***)	1.799,86	1.700,06
Cons. aggiornamento software (38/02/001)	24.124,61	19.384,88
Utenze varie (38/02/005)	5.179,39	2.688,45
Energia elettrica (38/02/006)	6.597,31	5.876,75
Manut. attrezz. ufficio (38/02/007)	300,02	–
Manutenz. ordinaria immobili (38/02/008)	7.897,88	8.990,26
Premi assicurativi (38/02/013)	25.585,00	20.934,00
Pulizia locali (38/02/014)	1.800,00	1.824,99
Spese telefoniche (38/02/015)	1.734,96	2.799,12
Pubblicità e propaganda (38/02/025)	2.680,00	3.904,00
Spese condominiali (38/02/045)	7.347,40	20.050,40
Consulenze legali (38/02/050)	728,00	1.874,08
Consulenze continuative (38/02/052)	24.578,66	23.538,39
Consulenze tecnico-scientifiche (38/02/053)	20.576,88	9.149,40
Compenso Revisore dei Conti (38/02/055)	6.332,00	–
Noleggio attrezzature (38/02/060)	2.710,64	2.030,00
Tot. costi per servizi (38/02/***)	138.172,75	123.044,72
Retribuzioni (38/04/001)	79.310,93	73.772,38
Contributi I.N.P.S. (38/04/003)	862,20	773,75
Contributi INPDAP (38/04/005)	22.746,37	21.157,92
Premio I.N.A.I.L. (38/04/006)	304,40	264,65
Tot. costi personale (38/04/***)	103.223,90	95.968,70
Amm.to attrezzatura (38/05/001)	144,00	144,00
Amm.to macch. uff. (38/05/011)	114,00	114,00
Amm.to beni strum. (38/05/012)	240,00	517,63
Amm.to mobili (38/05/014)	323,39	239,18
Amm.to software (38/05/109)	4.317,60	5.277,93
Amm.to lavori su fabbricati (38/05/501)	22.073,19	32.426,35
Amm.to PNRR (38/05/503)	6.371,27	–
Tot. ammortamenti (38/05/***)	33.583,45	38.719,09
IMU (38/08/001)	213.007,00	201.525,00
Imposta bollo e registro (38/08/002)	10.126,43	9.702,25

Voce	31/12/2025	31/12/2024
TARSU/TARI (38/08/003)	2.790,99	3.065,20
IVA su acq. indetraibile (38/08/005)	33.779,65	–
Spese varie generali (38/08/008)	3.312,74	42.671,43
Abbuoni e arrot. passivi (38/08/009)	103,02	45,50
Spese di rappresentanza (38/08/012)	464,73	–
Altri costi per servizi (38/08/013)	8.777,16	6.040,00
Postali e valori bollati (38/08/014)	34,10	27,20
Cancelleria e stampati (38/08/015)	13,12	1.037,00
Centri Arcobaleno (38/08/016)	21.069,10	30.577,15
Pag. Consorzio e Demanio idrico (38/08/021)	14.270,27	–
Pubblicazioni e abbonamenti (38/08/026)	780,00	927,20
Pubblicazioni (38/08/024)	–	8.280,00
Erogazioni liberali (38/08/034)	1.000,00	500,00
Costi coprogettazione (38/08/036)	6.621,60	–
Altre imposte e tasse (38/08/041)	4.281,71	1.050,96
Casa in Piazzetta (38/08/508)	6.595,79	10.000,00
Costo Prog. Educ. Finanziaria (38/08/510)	–	42.602,00
Costo Prot. Sportello Casa (38/08/512)	38.000,00	32.375,00
Tot. oneri diversi gestione (38/08/***)	365.027,41	390.425,89
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE	641.807,37	649.858,46

La consistente variazione della voce “spese varie generali” si deve a una diversa imputazione di tali spese rispetto all’anno precedente.

Le spese condominiali diminuiscono rispetto all’anno precedente attestandosi su valori “storici”, scontando, l’anno 2024, slittamenti di costi dell’anno precedente nonché interventi straordinari a carico della proprietà.

Le consulenze tecnico-scientifiche aumentano da € 9.149,40 a € 20.576,88 (+€ 11.427,48). In tale voce sono confluite le consulenze per le pratiche di regolarizzazione tecnica dei locali del Doposcuola di Via Fonda, le perizie e le attestazioni sugli immobili oggetto di procedura di vendita o di rinnovo contrattuale, l’affiancamento al percorso partecipativo realizzato per coinvolgere la città nella destinazione futura di Palazzo San Gregorio.

E’ stata inserita una nuova voce relativa al pagamento degli oneri relativi al Consorzio Medio-Valdarno e al demanio idrico (pozzi) in parte e progressivamente recuperati, grazie a nuove clausole contrattuali come da conto Recupero spese diverse (55/02/006) dei ricavi.

Oneri finanziari

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Interessi passivi c/c (45/01/001)	2.207,79	–
Spese c/c bancario e postale (45/01/002)	3.565,99	3.926,44
Interessi passivi diversi (45/01/008)	1.756,24	1.592,92
TOTALE ONERI FINANZIARI	7.530,02	5.519,36

Oneri straordinari

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Sopravvenienze passive (48/01/003)	25.979,72	103.652,64
TOTALE ONERI STRAORDINARI	25.979,72	103.652,64

Imposte sul reddito

Voce	31/12/2025	31/12/2024
IRAP (49/01/002)	6.741,47	6.270,00
IRES (49/01/004)	54.421,00	55.000,00
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	61.162,47	61.270,00

TOTALE COSTI	740.577,15	821.875,09
---------------------	-------------------	-------------------

Voce	31/12/2025	31/12/2024
UTILE DI ESERCIZIO	4.503,08	3.167,80
TOTALE A PAREGGIO	745.080,23	825.042,89

5.3 Commento alle principali voci del Conto Economico

Fitti attivi (€ 590.361,82): rappresentano la voce di ricavo principale, in aumento rispetto al 2024 (€ 538.702,99, +€ 51.658,83) grazie al rinnovo degli affitti agrari a scadenza e alla politica di rinegoziazione dei canoni di locazione nonché a una marcata attenzione ai tempi di riscossione.

Valore della produzione (€ 657.719,22): lievemente inferiore al 2024 (€ 678.396,44, -€ 20.677,22). Da notare che le componenti positive (aumento dei fitti +€ 51.658,83 e contributo PNRR +€ 6.371,27) quasi pareggiano quelle negative dovute all'assenza dei contributi ricevuti nel 2024 (Contributo Fondazione Galleria € 9.000, Contributo Prog. Educazione Finanziaria € 47.000).

Sopravvenienze attive (€ 51.520,65): la voce più consistente (€ 18.672,83) è data dall'avvenuto ricalcolo delle quote di ammortamento sui lavori.

IMU (€ 213.007,00): in crescita di € 11.482 rispetto al 2024 (€ 201.525,00) a causa principalmente di: pregressi pagamenti IMU sospesi per espropri temporanei (€ 8.562,82); diversa destinazione di porzione di fabbricato rurale in località Bargi (€ 1.049,28); diversa gestione di porzioni di terreno a Serravalle Pistoiese edificabili a seguito di accertamenti 2019-2020 (€ 1.546,23).

Sopravvenienze passive (€ 25.979,72): la voce più consistente (€ 11.640,25) è data da quota parte IMU 2024.

Oneri finanziari (€ 7.530,02): includono interessi passivi sul conto corrente (€ 2.207,79, voce assente nel 2024), spese bancarie e interessi passivi diversi, in leggero aumento rispetto al 2024 per effetto del mutuo attivato nel corso dell'anno.

Imposte (IRAP € 6.741,47 + IRES € 54.421,00 = € 61.162,47): il reddito imponibile ai fini delle II.DD. è pari a € 8.600,65 (utile € 4.503,08 + costi indeducibili € 4.097,57).

6. Vendita di Beni Immobili

Nel corso dell'esercizio 2025 si è conclusa l'operazione di alienazione di una porzione di terreno di proprietà aziendale, in attuazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 17 dicembre 2024 e n. 16 del 9 luglio 2025.

Con deliberazione n. 30 del 17 dicembre 2024, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato all'unanimità:

- di inserire una porzione di terreno nel Comune di Serravalle Pistoiese, di circa 10.000 mq, censita al Catasto al Foglio 15, particella 68 per porzione, tra i beni alienabili, aggiornando il Piano delle alienazioni e di valorizzazione del patrimonio;
- di prevedere la possibilità di ricorso alla vendita a trattativa privata ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera c) del Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà, stante le caratteristiche del bene;
- di vincolare il ricavato della vendita al finanziamento del programmato intervento di restauro della Cappella della Villa Conversini, dove sono conservate le spoglie di Tommaso Conversini e un importante dipinto cinquecentesco.

Con deliberazione n. 16 del 9 luglio 2025, il Consiglio di Amministrazione, richiamata la propria deliberazione n. 30/2024, ha deliberato all'unanimità:

- di autorizzare la vendita alla società Dife S.p.A. della porzione di terreno posta in Serravalle Pistoiese, identificata al Catasto al Foglio 15, particella 465 (ex 68 a seguito di frazionamento), superficie mq 10.427;
- di fissare il corrispettivo di vendita in € 29.195,60 (€ 2,80 al mq), sulla base di valutazione tecnica interna;
- di autorizzare il Presidente alla stipula del relativo atto notarile.

6.3 Effetti contabili

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Prezzo di vendita (da delibera n. 16/2025)	€ 29.195,60	–
Valore netto contabile ceduto (riduzione terreni 2025 vs 2024)	€ 2.171,00	–
Plusvalenza realizzata (57/01/001)	€ 27.024,60	–

7. Sezione dedicata al Personale

Al 31 dicembre 2025 l'organico dell'Azienda è composto da n. 2 unità di personale dipendente, entrambe inquadrare nel contratto collettivo nazionale del comparto Funzioni Locali.

7.1 Composizione dell'organico

Qualifica / Ruolo	Area contrattuale	Comparto	Tipo contratto	Orario
Direttore	Area dei Funzionari e dell'Elevata Qualificazione	Funzioni Locali	Determinato	Tempo pieno
Collaboratrice amministrativa	Area degli Operatori Esperti	Funzioni Locali	Indeterminato	Tempo pieno

7.2 Costo del personale

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Retribuzioni personale dipendente (38/04/001)	79.310,93	73.772,38
Contributi I.N.P.S. (38/04/003)	862,20	773,75
Contributi INPDAP (38/04/005)	22.746,37	21.157,92
Premio I.N.A.I.L. (38/04/006)	304,40	264,65
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	103.223,90	95.968,70

7.3 Note

Il contratto del Direttore è a tempo determinato, coerentemente con il modello organizzativo delle A.P.S.P. La Collaboratrice amministrativa ha contratto a tempo indeterminato, a garanzia della continuità delle funzioni amministrative. Non sono stati effettuati licenziamenti né nuove assunzioni nel corso del 2025.

8. Le Attività dell'Azienda nel 2025

8.1 Attività proprie

- Centro semiresidenziale per minori "Arcobaleno" (costo € 21.069,10)
- Centro di aggregazione giovanile "Casa in Piazzetta" (costo € 6.595,79)
- Progetto Sportello Casa (contributo pubblico ricevuto e costo sostenuto: € 38.000,00)
- Progetto Fondazione Galleria

Nell'anno 2025 Istituti Raggruppati ha avviato con il Comune di Pistoia un percorso di co-progettazione per i Servizi per giovani e famiglie nel quale sono confluiti i progetti del Centro semiresidenziale per minori "Arcobaleno", del Centro di aggregazione giovanile "Casa in Piazzetta" e del Progetto Fondazione Galleria. L'impegno finanziario di Istituti Raggruppati sarà di € 40.000 annui per 4 anni. La co-progettazione ha visto l'adesione dell'RTI Coop. Soc. Intrecci – Coop. Soc. Manusa, con un risparmio stimato di circa € 10.000 annui rispetto alla gestione precedente.

8.2 Sostegno a iniziative di terzi

L'Azienda ha proseguito nella concessione di propri immobili in comodato o a condizioni di locazione inferiori ai valori di mercato a favore di cooperative sociali, associazioni e soggetti pubblici operanti nei settori dell'assistenza, della salute mentale, dell'educazione e della cultura.

8.3 Investimenti su immobili

- Ristrutturazione di Via Modenese 61 (Housing First – PNRR): lavori conclusi e struttura consegnata per Housing Sociale della Società della Salute Pistoiese. Finanziamento PNRR Missione 5 – Componente 2 – Sub Investimento 1.3.1.
- Recupero di Palazzo San Gregorio: avviati i lavori di restauro Fase 1 (messa in sicurezza del tetto, rifacimento e tinteggiatura facciate) con finanziamento bancario Intesa Sanpaolo – Banca Prossima di € 300.000 garantiti da due immobili (Via della Cava 3, Via Puccini 22 e titolo per € 100.000 nominali).
- Restauro della Cappella della Villa Conversini: consegnate le progettazioni esecutive; avviate le procedure di affidamento. Risorse in parte derivanti dalla vendita del terreno adiacente.
- Recupero della facciata principale di Palazzo Puccini: intervento reso necessario per sicurezza a seguito del distacco di porzioni di marcapiano; spesa straordinaria non prevista di € 106.009,28 (oltre IVA e oneri).

9. Confronto con l'Esercizio Precedente (2024)

9.1 Risultato di esercizio

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Utile / (Perdita) di esercizio	€ 4.503,08	€ 3.167,80
Segno del risultato	Positivo (utile)	Positivo (utile)
Anni consecutivi in utile	7° anno	6° anno

Il risultato netto del 2025 (€ 4.503,08) migliora rispetto al 2024 (€ 3.167,80, +€ 1.335,28), mantenendo il segno positivo per il settimo anno consecutivo. Il risultato è sostenuto da componenti straordinarie positive (plusvalenza da alienazione e sopravvenienze attive per € 78.545,25 complessivi).

Il saldo tra valore della produzione e costi di produzione è sceso da +€ 28.538 (2024) a +€ 15.912 (2025) (–€ 12.626). Il miglioramento dell'utile (+€ 1.335,28) è interamente determinato dalla riduzione delle sopravvenienze passive (–€ 77.673) e degli oneri straordinari, non da un miglioramento della gestione tipica.

9.2 Principali voci del Conto Economico a confronto

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Fitti attivi	590.361,82	538.702,99
Variazione fitti attivi	+51.658,83	–
Costi per il personale	103.223,90	95.968,70
Variazione costi personale	+7.255,20	–
Valore della produzione	657.719,22	678.396,44
Variazione	–20.677,22	–
Costi di produzione	641.807,37	649.858,46
Variazione	–8.051,09	–
Plusvalenze da alienazioni	27.024,60	9.758,59
Variazione	+17.266,01	–
Proventi finanziari (titoli)	7.441,34	7.644,47
Variazione	–203,13	–
Sopravvenienze attive	51.520,65	128.643,48
Variazione	–77.122,83	–
Sopravvenienze passive	25.979,72	103.652,64
Variazione	–77.672,92	–
Utile di esercizio	4.503,08	3.167,80

9.3 Principali voci dello Stato Patrimoniale a confronto

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio netto	12.019.008,77	12.015.840,97
Variazione	+3.167,80	–
Titoli BTP in portafoglio	250.000,00	250.000,00
Risconti passivi PNRR	222.676,52	152.332,51
Variazione	+70.344,01	–
Risconti passivi aggio titoli	79.041,61	83.201,71
Variazione	–4.160,10	–
Totale ratei e risconti passivi	394.206,65	321.985,16
Variazione	+72.221,49	–
Debiti v/banche (m/l termine)	300.000,00	–
Debiti IMU/TASI da ravvedere	433.051,88	227.630,88
Variazione	+205.421,00	–
Totale immobilizzazioni	13.025.026,56	12.521.580,02
Variazione	+503.446,54	–
Disponibilità liquide totali	305.085,46	111.477,60

Voce	31/12/2025	31/12/2024
Variazione	+193.607,86	–

9.4 Valutazioni comparative

- L'aumento dei fitti attivi (+€ 51.658,83) è il fattore più rilevante in termini di impatto positivo sul risultato economico 2025 rispetto al 2024, con il parziale recupero dei livelli precedenti la risoluzione del contratto di locazione per le ex scuole "Marconi" da parte del Comune di Pistoia.
- Il calo delle sopravvenienze attive (–€ 77.122,83 rispetto al 2024) e quello simmetrico delle sopravvenienze passive (–€ 77.672,92) denota un esercizio 2025 con componenti straordinarie meno eccezionali rispetto al 2024.
- I risconti passivi PNRR sono aumentati (+€ 70.344,01), riflettendo l'avanzamento e la conclusione dei lavori di Via Modenese 61.
- Il patrimonio netto rimane solido (€ 12.019.008,77), in crescita di € 3.167,80 rispetto al 2024 (€ 12.015.840,97), pari all'utile 2024 portato a nuovo.
- Il debito IMU/TASI da ravvedere è aumentato significativamente (+€ 205.421,00), da monitorare con attenzione nelle prossime annualità.
- Le plusvalenze da alienazione sono aumentate (+€ 17.266,01), confermando la strategia di ottimizzazione patrimoniale.
- La struttura del personale è rimasta invariata, con costi in aumento di € 7.255,20 per effetto di adeguamenti contrattuali.

10. Principali Rischi, Incertezze ed Evoluzione Prevedibile della Gestione

Rischi patrimoniali: il principale rischio è rappresentato dagli oneri degli interventi di recupero del patrimonio storico. I lavori di Palazzo San Gregorio (Fasi 2 e 3, circa € 847.000) e della Cappella Conversini (circa € 95.000) richiedono risorse significative, che l'Azienda intende reperire attraverso dismissioni immobiliari, finanziamento bancario (incluso un accordo in corso di definizione con Fondazione Caript) e art bonus.

Rischio di mercato immobiliare: i valori stimati per le dismissioni patrimoniali sono soggetti alle incertezze del mercato immobiliare locale.

Rischio fiscale/tributario: il debito per IMU/TASI da ravvedere (€ 433.051,88) rappresenta un rischio di cassa rilevante, da gestire nelle prossime annualità con ravvedimento operoso e rateizzazione.

Evoluzione prevedibile: l'Azienda ha avviato un percorso strutturato che include: (a) rinegoziazione dei contratti di locazione e messa a reddito di immobili riqualificati; (b) sviluppo di progettualità con finanziamenti pubblici e privati; (c) riduzione dell'imposizione fiscale attraverso la dismissione del patrimonio non redditizio soggetto a IMU.

11. Informazioni sugli Strumenti Finanziari

Titoli di Stato (BTP): l'Azienda detiene BTP 30/10/20-30/04/45 TF 1,50% Green per valore nominale di € 250.000, iscritti al valore nominale. I proventi da cedole nell'esercizio 2025 ammontano a € 7.441,34 (2024: € 7.644,47).

Rapporti bancari: sono attivi due rapporti bancari: BCC Alta Toscana (con affidamento per scoperto di conto fino a € 300.000) e Intesa Sanpaolo – Banca Prossima (con mutuo di € 300.000 finalizzato alla copertura della Fase 1 dei lavori di restauro e risanamento conservativo di Palazzo San Gregorio).

Strumenti derivati: l'Azienda non utilizza strumenti finanziari derivati né strumenti di copertura dei rischi di tasso o di cambio.

Pistoia, 30 aprile 2026

Il Presidente

Dott. Umberto Grieco

Il Direttore

Dott. Giovanni Paci
