

ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.

Relazione di sintesi sulla gestione

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025

1. Il risultato d'esercizio in sintesi

Il bilancio 2025 chiude con un utile di € 4.503. Si tratta del settimo esercizio consecutivo in utile, a conferma della solidità della gestione.

Il presente documento illustra in modo sintetico i principali aspetti del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, approvato con Deliberazione n. 10 del 30 aprile 2026.

2. La situazione patrimoniale

Il totale dell'attivo si attesta a € 13.532.478, in crescita rispetto ai € 12.898.020 del 2024. Il patrimonio netto rimane solido a € 12.023.511.

Stato patrimoniale — dati principali (€)

Indicatore	2025	2024
Immobilizzazioni (totale)	13.069.347	12.576.491
— di cui materiali (immobili e beni)	12.800.782	12.301.109
Attivo circolante	457.107	317.171
— di cui disponibilità liquide	245.609	111.424
— di cui crediti	211.497	205.747
Ratei e risconti attivi	6.025	4.357
TOTALE ATTIVO	13.532.478	12.898.020
Patrimonio netto	12.023.511	12.019.008
Debiti totali	1.114.760	557.027
— di cui entro l'esercizio	814.760	285.588
— di cui oltre l'esercizio	300.000	271.439
Ratei e risconti passivi	394.207	321.985
TOTALE PASSIVO	13.532.478	12.898.020

Il patrimonio immobiliare — che costituisce la principale risorsa dell'Azienda — supera stabilmente i 13 milioni di euro. La liquidità è più che raddoppiata rispetto al 2024 (da € 111.424 a € 245.609), segnale positivo di una migliore gestione delle entrate.

Nota sui debiti: il forte incremento dei debiti a breve (da € 285.588 a € 814.760) è riconducibile principalmente ai debiti tributari, in particolare all'IMU e all'IRES. Questa voce richiede attenzione nella programmazione dei pagamenti per il 2026.

Composizione del patrimonio netto (€)

Capitale (fondo patrimoniale)	11.264.917
Altre riserve (utili pregressi accantonati)	754.091
Utile dell'esercizio 2025	4.503
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12.023.511

Le riserve riflettono l'accumulo degli utili degli esercizi precedenti. Il fondo patrimoniale è la voce strutturale dell'ente, equivalente funzionale al capitale delle società private.

3. I risultati economici

Il conto economico evidenzia una gestione equilibrata. I ricavi ordinari crescono mentre i costi restano sotto controllo.

Conto economico — dati principali (€)

Indicatore	2025	2024
Ricavi da locazioni immobili	600.380	549.923
Altri ricavi e proventi	137.217	266.933
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	737.598	816.856
Costi per materie e servizi	137.261	122.714
Costi per il personale	103.223	95.969
Ammortamenti e svalutazioni	33.583	38.722
Oneri diversi di gestione (di cui IMU)	395.107	495.654
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	671.885	755.088
Differenza valore/costi produzione (A-B)	65.712	61.768
Saldo proventi/oneri finanziari	-47	+2.669
Risultato prima delle imposte	65.665	64.436
Imposte dell'esercizio (IRES + IRAP)	61.162	61.270

Indicatore	2025	2024
UTILE NETTO D'ESERCIZIO	4.503	3.167

Analisi dei ricavi

I ricavi da locazioni crescono del +9,2% rispetto al 2024 (da € 549.923 a € 600.380), confermando il trend positivo della gestione del patrimonio immobiliare.

Il calo degli altri ricavi (da € 266.933 a € 137.217) è dovuto principalmente a minori plusvalenze da cessioni immobiliari: nel 2026 si è conclusa positivamente la trattativa privata, iniziata nell'anno di riferimento, per la cessione di un fabbricato rurale e relative pertinenze posto in Via Vecchia Fiorentina 80 per un importo di € 210.000,00.

Gli altri ricavi comprendono:

- Plusvalenze da cessioni: € 27.025
- Sopravvenienze attive: € 51.521
- Contributi per progetti (Arcobaleno, Sportello Casa): € 38.000
- Quota contributo PNRR 2025: € 6.371
- Altri ricavi: € 14.283

Analisi dei costi

La voce più rilevante è quella degli oneri diversi di gestione (€ 395.107), che include l'IMU sugli immobili, pari a circa € 213.007 annui. Il peso fiscale complessivo (IMU + IRES + IRAP) supera il 33% dei costi totali d'esercizio.

I costi del personale ammontano a € 103.223 (+7,6% rispetto al 2024, da € 95.969), variazione riconducibile a dinamiche contrattuali e di merito previste dal CCNL.

Gli ammortamenti diminuiscono da € 38.722 a € 33.583, riflettendo la progressiva maturazione dei piani di ammortamento sugli investimenti precedenti.

4. Gli investimenti sul patrimonio

Nel corso del 2025 l'Azienda ha portato avanti interventi significativi sul patrimonio immobiliare:

Via Modenese 61 — Housing First (PNRR)	Lavori conclusi. Struttura consegnata alla Società della Salute Pistoiese. Finanziamento PNRR Missione 5 – C2 – Sub Inv. 1.3.1.
Palazzo San Gregorio — Fase 1	Avviati i lavori di messa in sicurezza del tetto e rifacimento facciate. Finanziamento bancario Intesa Sanpaolo – Banca Prossima: € 300.000.
Cappella Villa Conversini	Progettazioni esecutive consegnate; procedure di affidamento avviate. Risorse in parte derivanti da cessione di terreno adiacente.

Palazzo Puccini — facciata principale

Intervento urgente di sicurezza per distacco di porzioni di marcapiano. Spesa straordinaria stimata: ca. € 106.000.

La crescita delle immobilizzazioni materiali (da € 12.301.109 a € 12.800.782, +€ 499.673) riflette l'attivazione di questi interventi in bilancio.

5. Rischi principali e prospettive

Rischio tributario — IMU

Criticità rilevante: risulta un debito per IMU/TASI da regolarizzare tramite ravvedimento operoso pari a € 433.051,88. L'Azienda intende gestirlo con ravvedimento e rateizzazione nelle prossime annualità.

Rischio patrimonio storico

I lavori di recupero di Palazzo San Gregorio (Fasi 2 e 3, ca. € 847.000) e della Cappella Conversini (ca. € 95.000) richiedono risorse significative. Il reperimento è previsto tramite:

- Dismissioni immobiliari (piano delle alienazioni)
- Finanziamento Fondazione Caript (stipula dell'accordo in corso)
- Art bonus e contributi pubblici

Rischio crediti

Per il credito vantato nei confronti della Cooperativa Amicizia 2000 è stato stipulato un accordo di transazione che garantisce il recupero. I fondi svalutazione crediti (generico e specifico) coprono sostanzialmente i crediti non recuperabili.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per il 2026 e gli anni successivi l'Azienda ha avviato un percorso strutturato che prevede:

- Rinegoziazione dei contratti di locazione e messa a reddito degli immobili riqualificati
- Sviluppo di progettualità con finanziamenti pubblici e privati
- Dismissione selettiva degli immobili non strategici per ridurre l'esposizione IMU. E' in corso una nuova procedura pubblica di vendita.
- Co-progettazione con il Comune di Pistoia per i Servizi Giovani e Famiglie (impegno € 40.000/anno per 4 anni, con risparmio stimato di ca. € 10.000/anno)

6. Indicatori sintetici di bilancio

I principali indicatori di solidità patrimoniale e redditività:

Indicatore	2025	2024
Indice di autonomia finanziaria (PN / Totale passivo)	88,8%	93,2%
Incidenza immobilizzazioni su totale attivo	96,6%	97,5%
Liquidità immediata (disp. liquide / debiti a breve)	30,1%	39,0%
Incidenza fiscale su costi totali	> 33%	> 33%
Rapporto utile / valore della produzione	0,6%	0,4%
Incremento ricavi da locazione	+9,2%	—

L'indice di autonomia finanziaria resta elevato (88,8%), a testimonianza della solidità strutturale. La riduzione rispetto al 2024 è fisiologica e riconducibile all'accensione del mutuo per Palazzo San Gregorio e all'incremento dei debiti tributari.

La liquidità immediata si riduce non per calo delle disponibilità liquide — anzi aumentate — ma per il forte incremento dei debiti a breve, prevalentemente tributari.

7. Proposta di destinazione dell'utile

Il bilancio evidenzia un utile d'esercizio di € 4.503. In conformità alla natura dell'Azienda (A.P.S.P., ex IPAB) e allo statuto, si propone al Consiglio di Amministrazione l'accantonamento dell'utile a riserva ordinaria.

Utile d'esercizio 2025	€ 4.503
Destinazione proposta	Riserva ordinaria (Altre riserve)
Riserva ordinaria post-destinazione	€ 758.594

La presente relazione è redatta a supporto delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sull'approvazione del bilancio di esercizio 2025.

Pistoia,

Il Direttore

Giovanni Paci