



OPERA
DELLA PRIMAZIALE
PISANA

for

Indice

Premessa.....	3
Schema del bilancio preventivo e nuova normativa.....	4
Il Rendiconto gestionale 2026.....	6
PREVENTIVO RICAVI	
1. Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale.....	9
1.1 Ricavi da bigliettazione.....	10
1.2 Ricavi da contributi.....	11
2. Ricavi, rendite e proventi da attività diverse.....	12
2.1 Ricavi da Merchandising.....	12
2.2 Ricavi da Servizi igienici, Auditorium e Concessione Bar.....	13
3. Ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi.....	13
4. Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali.....	13
4.1 Ricavi da gestione finanziaria.....	13
4.2 Ricavi da immobili.....	16
5. Proventi da attività di supporto generale.....	16
Quote rendite all'Ordinario Diocesano di Pisa in base all'art. 1 punto d) dello Statuto.....	16
PREVENTIVO COSTI	
1. Costi delle manutenzione ordinarie.....	18
1.1 Manutenzione ordinaria.....	18
1.2 Manutenzione ordinaria impianti.....	19
1.3 Manutenzione e gestione automezzi.....	20
2. Costi degli interventi di riqualificazione del Patrimonio e interventi ad utilità pluriennale.....	21
3. Costi del personale.....	30
4. Costi servizi esternalizzati di custodia e vigilanza.....	33
5. Costi per la valorizzazione e promozione.....	34
6. Costi per le attività del patrimonio artistico.....	35
7. Costi per le attività di inclusione e accoglienza.....	36
8. Costi per nuovi progetti e nuove attività.....	37
9. Ammortamenti.....	37
10. Suddivisione dei costi nelle macro-aree.....	37
10.1 Costi e oneri da attività di interesse generale.....	37
10.2 Costi e oneri da attività diverse.....	38
10.3 Costi e oneri da attività di raccolta fondi.....	38
10.4 Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali.....	38
10.5 Costi e oneri da attività di supporto.....	39
11. Bilancio preventivo e programmazione triennale 2024-2026.....	39
Conclusioni.....	42

Estratto del Protocollo della Deliberazione dell'anno 2025

Adunanza del 19 novembre 2025

Presenti

Sono presenti: L'Operaio Presidente Dott. Andrea Maestrelli ed i Deputati: Dott. Pierfrancesco Pacini, , Dott. Sergio Ghelardi, Avv.to Giuseppe Toscano, Prof. Gabriele Zaccagnini, Avv.to Enrico Fascione.

Assente giustificato: Dott.ssa Alexia Redini

Segretario: Dott. Gianluca De Felice

Delibera n. 102

Oggetto: BILANCIO DI PREVISIONE 2026: APPROVAZIONE

BILANCIO PREVENTIVO 2026

Premessa

Per comprendere come si è giunti alla determinazione dei risultati inseriti nel bilancio di previsione per l'anno 2026, si rende opportuna una breve premessa.

L'anno in corso, il 2025, è stato caratterizzato nei primi mesi da una crescita dell'attività turistica. Tuttavia, a partire dal mese di luglio, si è registrata una lieve flessione dei ricavi rispetto al 2024. Tale andamento può essere attribuito al fatto che il 2024 aveva rappresentato un anno record dal punto di vista delle entrate, favorito sia dall'assenza di restrizioni legate alla pandemia, che avevano inciso sugli anni precedenti, sia dall'introduzione della tariffazione unica per la vendita dei biglietti, in vigore da aprile 2021.

Alla luce di ciò, si può ipotizzare che l'affluenza turistica stia progressivamente tornando a livelli più stabili e fisiologici, e che pertanto i dati dei prossimi anni tenderanno ad assestarsi su valori simili a quelli registrati nel 2025.

Sulla base di tali considerazioni, l'Opera della Primaziale Pisana ha previsto per il 2026 ricavi stimati con un approccio prudentiale, ipotizzando un lieve calo rispetto a quanto sarà registrato a consuntivo nel 2025.

Un'analoga premessa si ritiene opportuna anche per quanto riguarda la stima dei costi.

I costi della gestione ordinaria — ovvero materiali e servizi ricorrenti — sono stati determinati mediante una media degli ultimi tre esercizi, adeguata al rialzo in modo prudentiale, tenuto conto dell'attuale livello di inflazione.

Per quanto concerne il costo del personale, come verrà dettagliato nella sezione dedicata della presente relazione, la previsione si basa su:

- un'ipotesi di rinnovo del CCNL delle Fabbricerie Italiane per il triennio 2024-2026 (attualmente in fase di contrattazione) e i possibili aumenti derivanti dalla contrattazione di secondo livello;

- le nuove assunzioni deliberate dalla Deputazione del 2025, finalizzate all’inserimento di nuove figure professionali;
- riflessi della riorganizzazione della pianta organica dell’Ente già parzialmente avviata nel corso dell’anno 2025.

Per quanto riguarda i costi legati alle attività di valorizzazione e promozione, come sarà illustrato nella sezione specifica del presente lavoro, si riconfermano per l’anno 2026 le numerose iniziative attivate già negli ultimi due anni, anche in virtù degli ottimi riscontri ottenuti.

Per quanto attiene ai costi per gli interventi di riqualificazione del Patrimonio e agli interventi ad utilità pluriennale questi, individuati dall’Ufficio tecnico, riflettono i lavori che ad oggi si ritengono necessari per la completa conservazione del complesso monumentale.

Rispetto alle versioni degli anni precedenti sono state aggiunte nuove sezioni. La prima riguardante le attività che potrà in essere l’Ufficio del Patrimonio Artistico dell’Ente, la seconda le attività riguardanti l’inclusione e l’accoglienza, ed in ultimo una sezione dedicata a nuovi progetti e nuove attività.

Infine, nell’ultima parte della presente relazione, si richiama il documento programmatico previsionale per il triennio 2024-2026, approvato dalla Deputazione dell’Opera della Primaziale Pisana in data 15 novembre 2023, dove si ripercorre lo stato di avanzamento di ciascun progetto e con particolare attenzione a tutte le attività che avranno un impatto economico diretto sul bilancio di previsione 2026.

Schema del Bilancio Preventivo e nuova normativa

L’Opera della Primaziale Pisana, sin dal bilancio 2022 ha adottato gli schemi di stato patrimoniale, rendiconto gestionale e relazione di missione, così come previsti dell’art. 13 comma 1 del Codice del Terzo Settore, seguendo le regole di rilevazione e valutazione, contenute nei principi contabili nazionali emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità e quelle delle previsioni specifiche previste dal principio contabile OIC 35 “Principio contabile ETS”.

Pertanto il bilancio di previsione del 2026, viene redatto secondo lo schema di bilancio e di riclassificazione, previsto, in particolare dall’OIC 35 “Principio contabile ETS”, con lo scopo appunto di adeguarsi ai principi dettati dall’Organismo Italiano di Contabilità.

Il rendiconto gestionale, in base allo schema del decreto ministeriale è suddiviso nelle seguenti macro-aree:

a) Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale, definiti dal decreto ministeriale come “componenti negativi/positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività di interesse generale di cui all’art. 5 del decreto legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni, indipendentemente dal fatto che queste siano state svolte con modalità non commerciali o commerciali.”

b) Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività diverse, definiti dal decreto ministeriale come “componenti negativi/positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività diverse di cui all’art. 6 del decreto legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni, indipendentemente dal fatto che queste siano state svolte con modalità non commerciali o commerciali.”

c) *Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività di raccolte fondi*, definiti dal decreto ministeriale come “i componenti negativi/positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività di raccolta fondi occasionali e non occasionali di cui all’art. 7 del decreto legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni.”

d) *Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali*, definiti dal decreto ministeriale come “i componenti negativi/positivi di reddito derivanti da operazioni aventi natura di raccolta finanziaria/generazione di profitti di natura finanziaria e di matrice patrimoniale, primariamente connessa alla gestione del patrimonio immobiliare, laddove tale attività non sia attività di interesse generale ai sensi dell’art. 5 del decreto legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni. Laddove si tratti invece di attività di interesse generale, i componenti di reddito sono imputabili nell’area A del rendiconto gestionale.”

e) *Costi e oneri e proventi da attività di supporto generale*, sono da considerarsi gli elementi positivi e negativi di reddito che non rientrano nelle altre aree.

All’interno delle macro-aree così come sopra denominate, invece le voci di costo e di ricavo sono indicate per natura.

È opportuno puntualizzare che, a seguito dell’approvazione da parte della Commissione Europea della normativa contenuta nel Codice del Terzo Settore, l’Ente è tuttora in attesa di chiarimenti in merito al quadro normativo e fiscale che sarà applicabile a partire dall’esercizio 2026, pertanto il presente documento non prevede riflessi di alcuna componente impositiva, anche al fine di favorire la comparazione con i dati dei precedenti esercizi.

In attesa di indicazioni definitive, si è scelto di predisporre il bilancio preventivo 2026 adottando lo schema di rendiconto gestionale utilizzato negli ultimi anni, pur nella consapevolezza che, con ogni probabilità, a decorrere dal 1° gennaio 2026 l’Ente sarà chiamato ad applicare un nuovo piano dei conti e un nuovo schema di bilancio.

Di seguito si presenta il bilancio di previsione per l’anno 2026 nella sua componente numerica. La relazione che segue illustra nel dettaglio le singole voci e le valutazioni che hanno portato alla definizione dei dati previsionali.

Il Rendiconto Gestionale

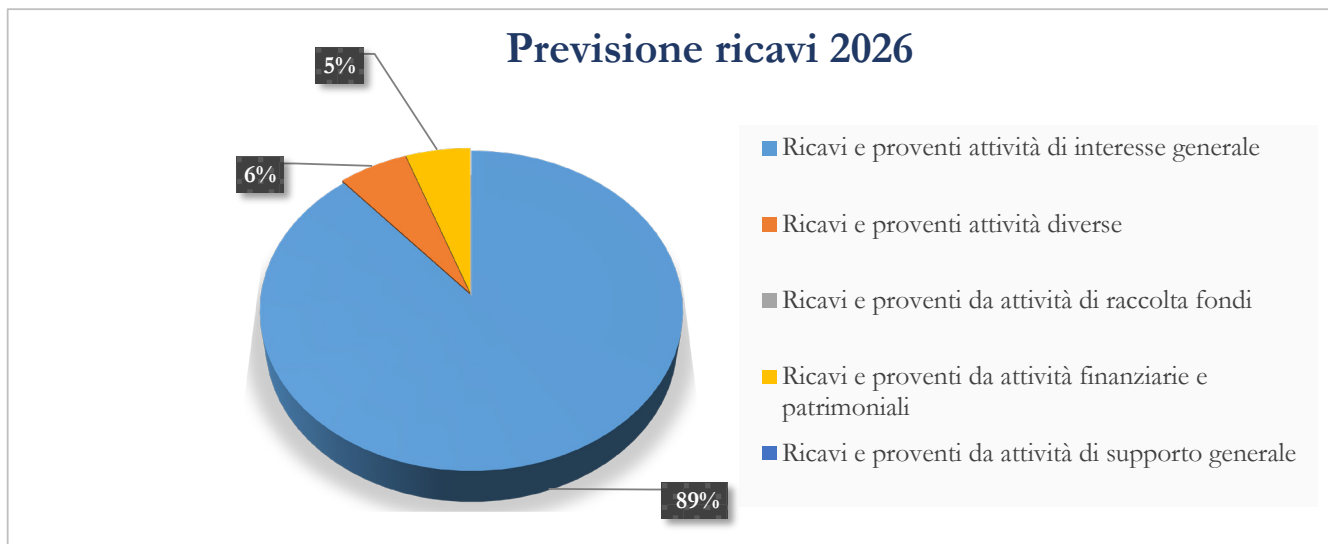
	BUDGET 2026		BUDGET 2026
A) COSTI E ONERI ATT.TA' DI INTERESSE GENERALE		A) RICAVI E PROVENTI DA ATT.TA' DI INTERESSE GENERALE	
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.489.415,55	1) Proventi da quote associative e apporti fondatori	-
2) Servizi	7.881.780,00	2) Proventi dagli associati per attività mutuali	-
3) Godimento beni di terzi	127.500,00	3) Ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori	-
4) Personale	6.625.310,40	4) Erogazioni liberali	-
5) Ammortamenti	1.133.000,00	5) Proventi da 5 per mille	-
6) Accantonamenti per rischi e oneri	-	6) Contributi da soggetti privati	175.000,00
7) Oneri diversi di gestione	15.350,00	7) Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	-
8) Rimanenze iniziali	-	8) Contributi da enti pubblici	-
9) Acc. nto a riserva vincolata	-	9) Proventi da contratti con enti pubblici	-
10) Utilizzo riserva vinc.ta	-	10) Altri ricavi	19.804.600,00
		Dedotta la quota rendite art. 1 Statuto	-990.230,00
		11) Rimanenze finali	-
TOTALE	17.272.355,95	TOTALE	18.989.370,00
		Avanzo/Disavanzo Attività di interesse generale	1.717.014,05
B) COSTI E ONERI DA ATTIVITA' DIVERSE		B) RICAVI, RENDITE PROVENTI DA ATTIVITA' DIVERSE	
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	421.500,00	1) Ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori	-
2) Servizi	382.600,00	2) Contributi da soggetti privati	-
3) Godimento beni di terzi	28.000,00	3) Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	472.000,00
4) Personale	352.601,96	4) contributi da enti pubblici	-
5) Ammortamenti	24.000,00	5) Proventi da contratti con enti pubblici	-
6) Accantonamenti per rischi e oneri	-	6) Altri ricavi rendite e proventi	841.000,00
7) Oneri diversi di gestione	-	Dedotta la quota rendite art. 1 Statuto	-65.650,00
8) Rimanenze iniziali	-	7) Rimanenze finali	
TOTALE	1.208.701,96	TOTALE	1.247.350,00
		Avanzo/Disavanzo Attività diverse	38.648,04

C) COSTI E ONERI DA ATTIVITA' DI RACCOLTA FONDI		C) RICAVI E PROVENTI DA ATTIVITA' DI RACCOLTA FONDI	
1) Oneri per raccolte fondi	-	1) Proventi da raccolta fondi abituali	-
2) Oneri per raccolte fondi occasionali	-	2) Proventi da raccolte fondi occasionali	-
3) Altri oneri	-		
TOTALE	-	TOTALE	-
		Avanzo/Disavanzo Attività di raccolta fondi	-
D) COSTI E ONERI DA ATTIVITA' FINANZIARIE E PATR.LI		D) RICAVI E PROVENTI DA ATTIVITA' FINANZIARIE E PATR.LI	
1) Su rapporti bancari	40.600,00	1) Da rapporti bancari	75.000,00
2) Su prestiti	-	2) Da altri investimenti	931.000,00
3) Da patrimonio edilizio	35.800,00	3) Da patrimonio edilizio	215.200,00
4) Da altri beni patrimoniali	-	4) Da altri beni patrimoniali	-
5) Accantonamenti per rischi e oneri	-	5) Altri proventi	-
6) Altri oneri	256.000,00	Dedotta la quota rendite art. 1 Statuto	-61.060,00
TOTALE	332.400,00	TOTALE	1.160.140,00
		Avanzo/Disavanzo Attività finanz. e patrimoniali	827.740,00
E) COSTI E ONERI DI SUPPORTO GENERALE		E) PROVENTI DI SUPPORTO GENERALE	
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.250,00	1) Proventi da distacco del personale	-
2) Servizi	810.270,00	2) Altri proventi di supporto generale	-
3) Godimento beni di terzi	10.300,00		
4) Personale	1.214.582,09		
5) Ammortamenti	157.000,00		
6) Accantonamenti per rischi e oneri	-		
7) Oneri diversi di gestione	303.000,00		
8) Rimanenze iniziali			
9) Utilizzo riserva vincolata per decisione organi istituzionali			
TOTALE	2.583.402,09	TOTALE	-
		Avanzo/Disavanzo Attività di supporto generale	-2.583.402,09
TOTALE COSTI	21.396.860,00	TOTALE RICAVI E PROVENTI	21.396.860,00
		RISULTATO D'ESERCIZIO	-

PREVENTIVO RICAVI

La previsione dei ricavi per il 2026 vede un importo complessivo pari a € 22.513.800,00 così ripartita:

Budget ricavi 2026	
Ricavi e proventi attività di interesse generale	19.979.600,00
Ricavi e proventi attività diverse	1.313.000,00
Ricavi e proventi da attività di raccolta fondi	-
Ricavi e proventi da attività finanziarie e patrimoniali	1.221.200,00
Ricavi e proventi da attività di supporto generale	-
TOTALE	22.513.800,00



1. Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale

Nelle attività di interesse generale sono state individuate quelle ricomprese:

- all'articolo 2, comma 1, lettere f) d.lgs 112/2017, interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. In particolare quindi tutta l'attività di bigliettazione, ingresso monumenti e servizi accessori, quali la custodia e vigilanza, la pulizia e il restauro dei monumenti;
- all'articolo 2, comma 1, lettera i) d.lgs 112/2017, organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, quali mostre, concerti ed eventi culturali.

La previsione dei ricavi 2026 per questa macro-area vede un importo complessivo pari a € 19.979.600,00, così ripartito:

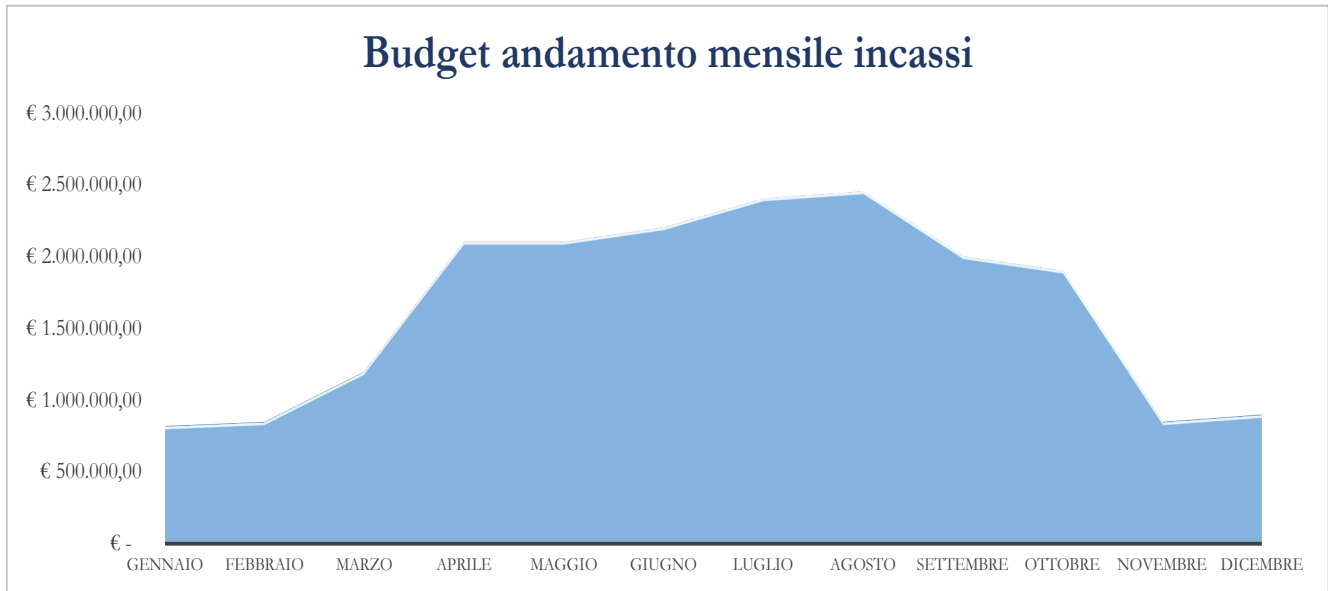
Budget ricavi attività di interesse generale	
Ricavi da biglietterie	19.770.000,00
Ricavi da audioguide	34.600,00
Contributi per concerti	175.000,00
TOTALE	19.979.600,00

1.1 Ricavi da bigliettazione

Per la stima dei ricavi da bigliettazione relativi all'anno 2026 si è tenuto conto dell'attuale struttura tariffaria, in vigore dal mese di aprile 2021, nonché dell'ulteriore aggiornamento introdotto nel mese di luglio 2024, che ha previsto un aumento di 1 € per alcune categorie di biglietti e la contestuale gratuità per l'accesso ai servizi igienici pubblici.

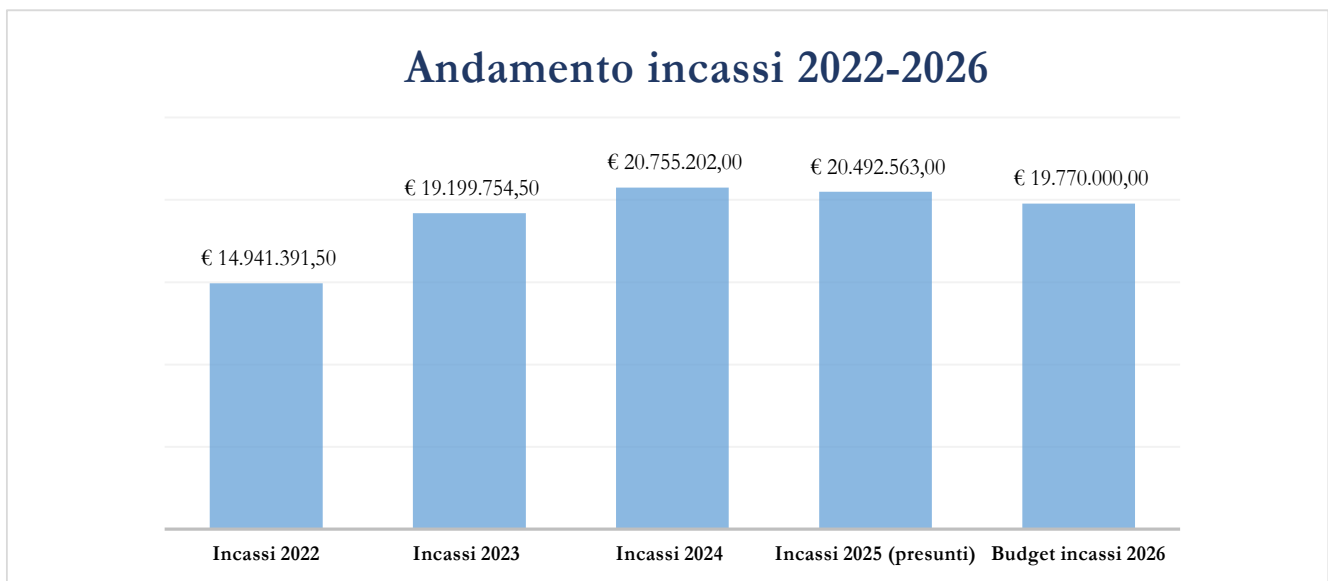
La quantificazione degli incassi è stata effettuata utilizzando come base di riferimento la media delle vendite registrate negli anni 2023 e 2024. Tale analisi è stata opportunamente corretta per tenere conto dell'effetto delle nuove tariffe introdotte nel corso del 2024 e considerando l'andamento dei primi mesi dell'anno 2025. Sulla base di tali elementi, è possibile prevedere per l'anno 2026 una distribuzione degli incassi da bigliettazione coerente con l'andamento osservato, sempre seguendo il principio della prudenza, aggiornato secondo le recenti modifiche tariffarie.

Mese di riferimento	Budget anno 2026	Consuntivo anno 2025
Gennaio	820.000,00	888.130,00
Febbraio	850.000,00	910.398,00
Marzo	1.200.000,00	1.350.009,00
Aprile	2.100.000,00	2.273.284,00
Maggio	2.100.000,00	2.240.987,00
Giugno	2.200.000,00	2.201.709,00
Luglio	2.400.000,00	2.538.887,00
Agosto	2.450.000,00	2.589.159,00
Settembre	2.000.000,00	2.097.860,00
Ottobre	1.900.000,00	2.040.100,00
Novembre	850.000,00	-
Dicembre	900.000,00	-
TOTALE	19.770.000,00	19.130.523,00



Per completezza si riepiloga di seguito l'andamento incassi degli ultimi 4 anni:

Incassi 2022	14.941.391,50
Incassi 2023	19.199.754,50
Incassi 2024	20.755.202,00
Incassi 2025 (presunti)	20.492.563,00
Budget incassi 2026	19.770.000,00



1.2 Ricavi da contributi

Per quanto riguarda i contributi per i concerti, i quali rientrano nelle attività promozionali, la cui realizzazione è prevista dallo Statuto dell'Opera della Primaziale Pisana, all'art. 1, comma b, per l'anno 2026 sono stati individuati per un importo pari ad € 175.000,00.

Il contributo per i concerti gratuiti che vengono organizzati ogni anno e relativo alla manifestazione musicale

Anima Mundi, che come di consuetudine si svolge nel mese di settembre, è pari a € 150.000,00, così come previsto nel documento programmatico previsionale per il triennio 2026-2028 della Fondazione Pisa (riconosciuto per l'anno 2026).

Il contributo per il concerto di Natale, che viene svolto nel mese di dicembre, è pari ad € 25.000,00, anch'esso come da consuetudine erogato negli ultimi anni sempre dalla Fondazione Pisa.

2. Ricavi, rendite e proventi da attività diverse

In questa Macro-Area, sono stati ricompresi i seguenti ricavi:

- ricavi di vendita da merchandising all'interno dei Bookshop del Museo dell'Opera del Duomo e del Museo delle Sinopie;
- ricavi dall'utilizzo dei servizi igienici della Piazza;
- ricavi dall'utilizzo dell'Auditorium per l'organizzazione dell'attività dei convegni da parte di terzi e l'affitto del Chiostro del Museo dell'Opera;
- ricavi dalla concessione del Bar/Ristorante all'interno del Museo dell'Opera del Duomo;
- ricavi da altre concessioni;
- ricavi da concerti, relativi alla rassegna Musica Sotto la Torre che sarà riproposta anche nell'anno 2026.

Ricavi attività diverse	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Merchandising	774.000,00	809.434,48
Servizi Igienici	360.000,00	400.392,64
Auditorium/Fitto chiostro	25.000,00	28.000,00
Altre Concessioni	60.000,00	85.000,00
Bar	87.000,00	80.118,29
Concerti	7.000,00	8.299,18
TOTALE	1.313.000,00	1.411.244,59

2.1 Ricavi da Merchandising

I ricavi sono stati stimati tenendo conto dell'andamento registrato negli anni 2023 e 2024, nonché dei dati rilevati nei primi mesi del 2025. Il trend positivo degli ultimi anni è stato di fatto mantenuto anche nell'anno corrente.

In via prudenziale, per l'esercizio 2026 sono stati inseriti a budget ricavi pari a € 774.000,00, un valore inferiore rispetto a quello che si prevede sarà il risultato consuntivo per l'anno 2025.

L'importo è stato calcolato applicando il seguente criterio:

- stima del numero di biglietti che si presume verranno venduti presso le biglietterie fisiche;
- applicazione di un coefficiente rappresentativo della percentuale di visitatori che effettua acquisti nei bookshop;
- moltiplicazione per il valore dello scontrino medio, determinato sulla base della media degli ultimi due anni.

Tale metodologia consente di ottenere un dato fortemente prudenziale, in quanto non tiene conto dei possibili ricavi derivanti dai visitatori che acquistano i biglietti del complesso monumentale tramite il canale online, e che successivamente potrebbero comunque effettuare acquisti nei bookshop.

2.2 Ricavi da Servizi igienici, Auditorium e Concessione Bar

I ricavi derivanti dai servizi igienici situati in Piazza del Duomo, inseriti a budget per l'esercizio 2026, ammontano a € 360.000,00. Tale importo risulta significativamente ridotto rispetto agli anni precedenti, in quanto, a partire dal mese di luglio 2024, l'accesso ai bagni pubblici è incluso nel prezzo del biglietto acquistato per la visita ai Monumenti.

Di conseguenza, la stima dei ricavi considerata a bilancio riflette esclusivamente gli introiti generati dagli utenti che non acquistano alcun biglietto per i Monumenti.

Per quanto riguarda i ricavi dell'Auditorium è stato inserito a budget per il 2026 un importo corrispondente alla media dei ricavi registrati negli ultimi due esercizi, così come per i ricavi da altre concessioni si è inserito a bilancio preventivo un importo che considera la media degli ultimi due anni e comunque rivista al ribasso essendo un'attività particolarmente aleatoria.

In merito, infine, ai ricavi derivanti dalla concessione per l'utilizzo del bar/ristorante situato all'interno del Museo dell'Opera del Duomo, l'importo complessivo previsto per il 2026 è pari a € 87.000,00. Tale somma è composta da € 42.000,00 a titolo di canone annuo, aggiornato secondo quanto previsto dal nuovo contratto stipulato nel mese di ottobre 2024, e da € 45.000,00 corrispondenti alla quota percentuale del 4,5% sui ricavi del Concessionario, come stabilito contrattualmente.

3. Ricavi, rendite e proventi da attività di raccolte fondi

Non sono previsti ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi.

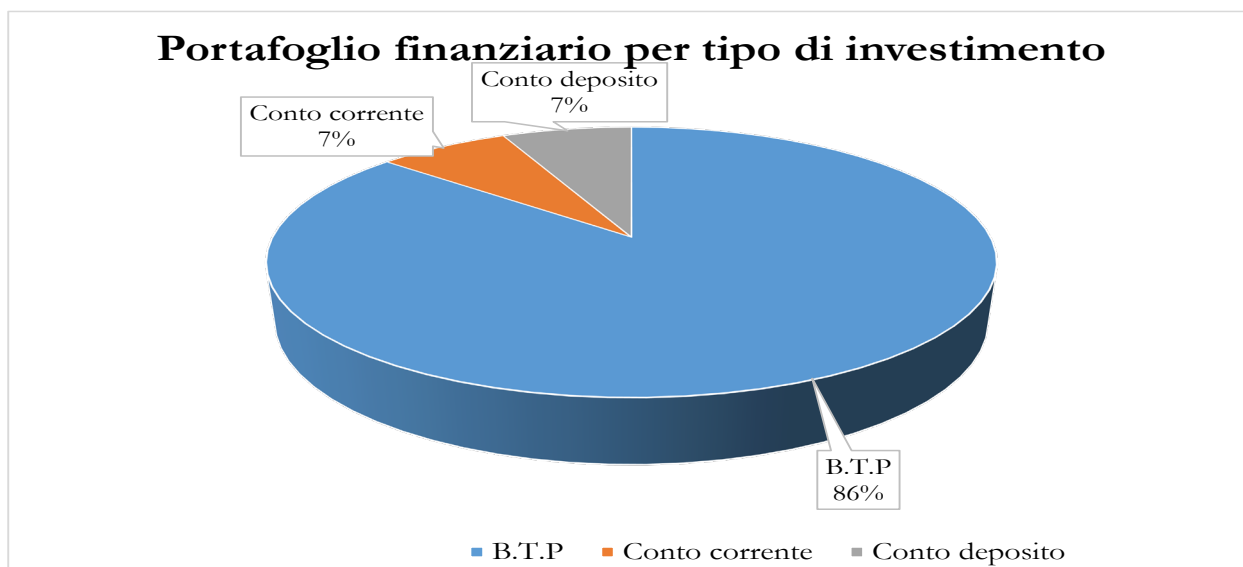
4. Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali

In questa macro-area sono ricompresi sia i ricavi inerenti la gestione finanziaria, sia i ricavi relativi agli immobili dati in affitto ad uso civile e commerciale.

4.1 Ricavi da gestione finanziaria

In linea con quanto previsto dall'art. 14 dello Statuto dell'Opera della Primaziale Pisana gli investimenti risultano avere una consistenza a fine ottobre 2025 pari a € 52.000.281,30, così suddivisi:

- Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) e Prestiti obbligazionari: € 44.406.564,14;
- Conti deposito: € 3.500.000,00;
- Conti corrente: € 4.093.717,16;



Tali investimenti sono stati contrattualizzati con i seguenti istituti di credito

Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) e Prestiti obbligazionari:

- Banca Popolari di Lajatico: € 7.739.849,53;
- Banca di Credito Coop.vo di Castagneto Carducci: € 6.040.167,85;
- Banco Fiorentino: € 4.465.953,30;
- Banca Fideuram € 6.010.286,70;
- Banco B.P.M. Spa € 8.555.819,42;
- Banca Monte dei Paschi di Siena Spa € 3.100.527,66;
- Cassa di Risparmio di Volterra € 2.090.296,52;
- Banca Finnat € 6.403.563,16;

Totale: € 44.406.564,14

Conti deposito:

- Banca di Credito Coop.vo di Castagneto Carducci: € 3.000.000,00;
- Cassa di Risparmio di Volterra: € 500.000,00;

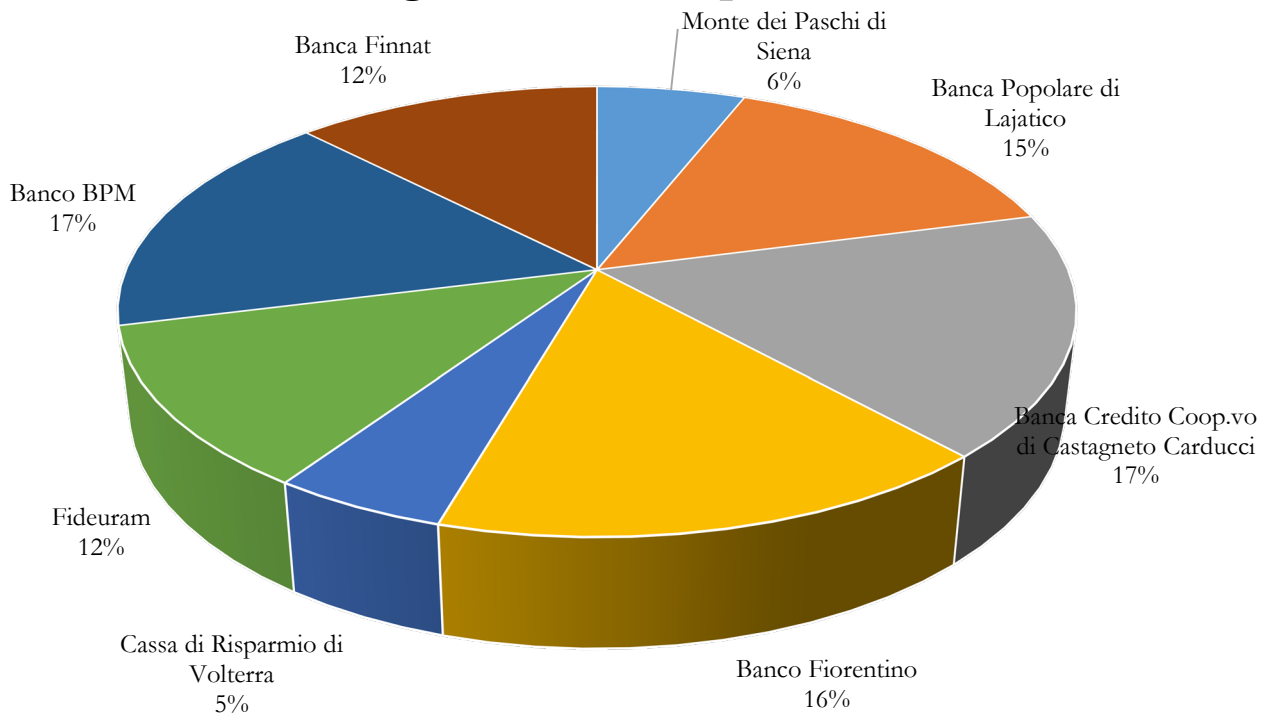
Totale: € 3.500.000,00

Conti Correnti:

- Banca Popolare di Lajatico: € 6.887,40;
- Banca Monte dei Paschi di Siena: € 7.183,99;
- Cassa di Risparmio di Volterra: € 8.624,53;
- Banca Credito Coop.vo di Castagneto Carducci: € 6.934,98;
- Banco Fiorentino: € 3.955.415,10;
- Banca Fideuram: € 16.444,28;
- Banco B.P.M. Spa: € 85.468,36;
- Banca Finnat Spa: € 6.758,52

Totale: € 4.093.717,16

Portafoglio finanziario per istituto



Di seguito si espone la situazione degli investimenti finanziari suddivisa per Paese:

Paese	Conti correnti	Conto Time Deposit	BTP	Prestiti obbligazionari	Totale	%
Italia	4.093.717,16	3.500.000,00	13.637.270,85	475.711,97	21.706.699,98	41,74
UE	-	-	4.643.739,08	249.361,44	4.893.100,52	9,41
Germania	-	-	2.921.304,85	1.142.564,47	4.063.869,32	7,82
Francia	-	-	3.104.573,64	573.007,98	3.677.581,62	7,07
Belgio	-	-	3.664.086,87	-	3.664.086,87	7,05
Finalndia	-	-	3.017.110,57	-	3.017.110,57	5,80
Olanda	-	-	2.247.200,90	636.413,22	2.883.614,12	5,55
Austria	-	-	2.775.201,12	-	2.775.201,12	5,34
Spagna	-	-	2.475.699,50	-	2.475.699,50	4,76
Irlanda	-	-	658.192,25	-	658.192,25	1,27
Inghilterra	-	-	555.378,39	-	555.378,39	1,07
Stati Uniti	-	-	-	397.298,50	397.298,50	0,76
Polonia	-	-	385.690,14	-	385.690,14	0,74
Portogallo	-	-	297.322,21	-	297.322,21	0,57
Lituania	-	-	218.876,07	-	218.876,07	0,42
Slovacchia	-	-	184.754,57	-	184.754,57	0,36
Slovenia	-	-	145.805,55	-	145.805,55	0,28
Totale	4.093.717,16	3.500.000,00	40.747.451,99	3.474.357,58	52.000.281,30	100,00

Alla luce di quanto sopra esposto, tra gli interessi attivi relativi alle varie forme di investimento e a quelli derivanti dalle giacenze medie sui conti correnti si prevede un importo prudenziale dei ricavi della gestione finanziaria pari a € 1.006.000,00 così suddivisi:

Ricavi gestione finanziaria	Budget 2026	Consuntivo Previsionale 2025
Cedole BTP	889.000,00	950.000,00
Interessi conti Time Deposit	42.000,00	123.108,00
Interessi su conti correnti	75.000,00	85.000,00
Plusvalenza vendita titoli	-	190.000,00
TOTALE	1.006.000,00	1.348.108,00

4.2 Ricavi da immobili

Per quanto riguarda la previsione sui ricavi da affitto di immobili, è stata determinata considerando una prudente rivalutazione del canone 2025 all'indice Istat. Si precisa che si è concluso un contratto di locazione civile di immobile e che quindi tale voce di ricavo risulterà inferiore rispetto a quanto valutato a consuntivo del 2025.

Il totale dei ricavi della gestione degli immobili è pari a € 215.200,00, così suddivisa tra ricavi da affitto locali commerciali e ricavi da affitto locali civili:

Ricavi da gestione immobili	Budget 2026	Consuntivo Previsionale 2025
Affitti commerciali	204.000,00	199.189,99
Affitti civili	11.200,00	15.247,12
Affrancazione livelli	-	5.850,00
TOTALE	215.200,00	220.287,11

5. Proventi da attività di supporto generale

Per quanto riguarda i proventi da attività di supporto generale, tra questi rientrano eventuali abbuoni e arrotondamenti attivi, proventi di natura straordinaria e altri ricavi non attribuibili alle altre sezioni.

Essendo questa categoria difficilmente stimabile e prevedibile, prudenzialmente i ricavi non sono stati inseriti nel bilancio di previsione.

Quota rendite all'Ordinario Diocesano di Pisa in base all'art. 1 punto d) dello Statuto

Le rendite dovute all'Ordinario Diocesano di Pisa vengono esposte con segno negativo, in conformità all'accordo siglato con l'Opera Primaziale Pisana in data 11 settembre 2019, in attuazione dell'art. 37 del D.P.R. n. 33 del 13 febbraio 1987, come previsto dalla Legge n. 222 del 20 maggio 1985.

Tali rendite sono considerate come rettifiche di valore dei ricavi e in conformità al principio contabile OIC 34, vengono fornite le informazioni necessarie per la loro determinazione ed esposizione nel bilancio di previsione.

In base alle analisi delle diverse tipologie di ricavo, è stato ipotizzato un importo per le rendite pari a € 1.116.940,00, corrispondente al 5% dei ricavi, come indicato all'art. 1, punto d), dello Statuto dell'Opera della Primaziale Pisana.

Nel rendiconto gestionale gli importi relativi alle rendite dovute all'Ordinario Diocesano, così come calcolati, sono esposti in modo proporzionale e diretto in ciascuna sezione di ricavo con il segno negativo:

- nella sezione ricavi e proventi da attività di interesse generale per € 990.230,00;
- nella sezione ricavi e proventi da attività diversi per € 65.650,00;
- nella sezione ricavi e proventi da attività patrimoniali e finanziarie per € 61.060,00.

PREVENTIVO COSTI

I nuovi costi previsti a budget 2026 sono i seguenti:

Budget costi 2025	
Costi e oneri da attività di interesse generale	17.272.355,95
Costi e oneri da attività diverse	1.208.701,96
Costi e oneri da attività di raccolta fondi	-
Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali	332.400,00
Costi e oneri da attività di supporto	2.583.402,09
TOTALE	21.396.860,00

Di seguito si espone il preventivo delle voci di costo più rilevanti che saranno sostenute dall'Opera della Primaziale Pisana nell'anno 2026, analizzate nel loro insieme e affiancate da valore di costo consuntivo previsionale per l'anno 2025.

1. Costo delle manutenzioni ordinarie

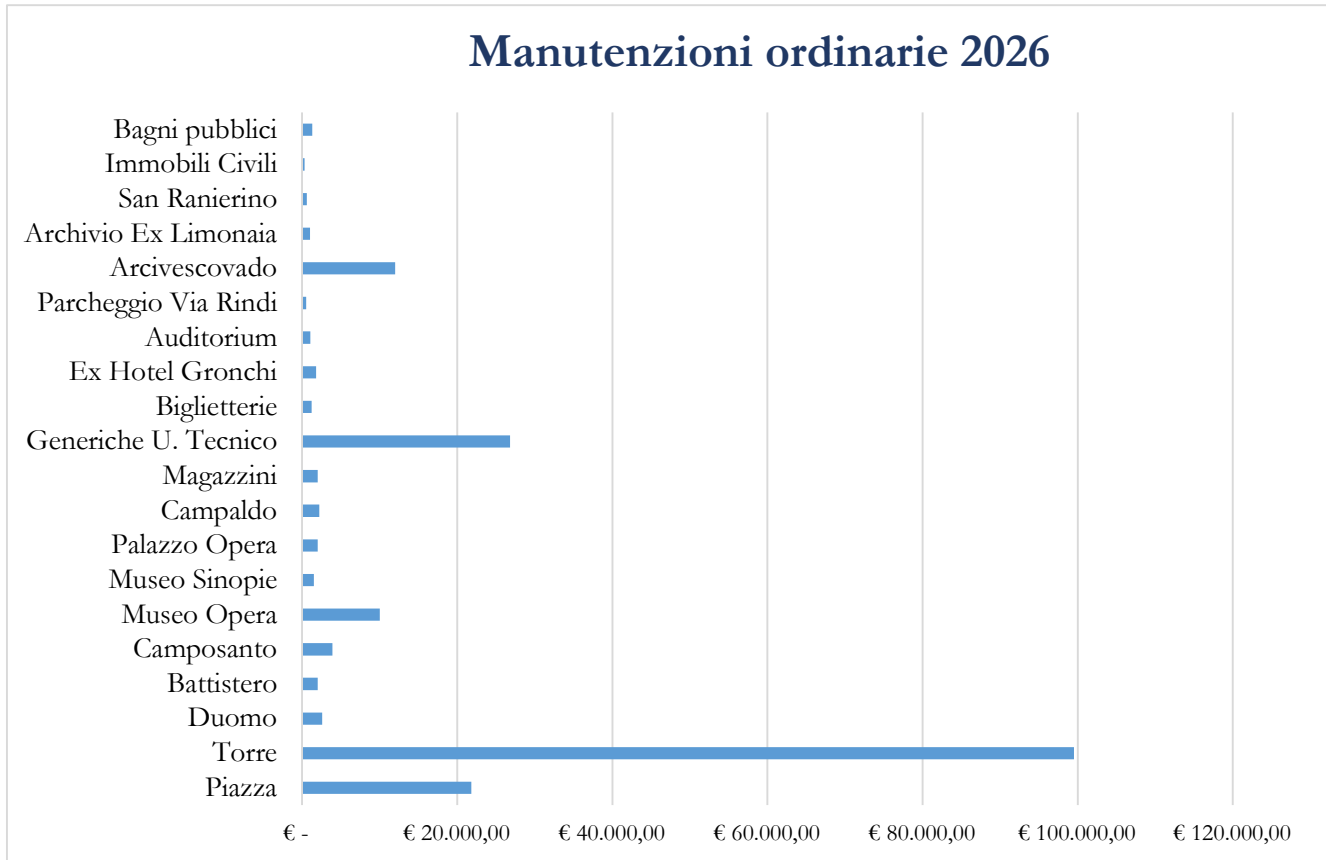
Il calcolo delle commesse ordinarie relative alle manutenzioni è stato elaborato partendo dalla consuntivazione degli anni precedenti. Per ogni commessa e ogni centro di costo è stata considerata una media della spesa degli ultimi tre esercizi.

1.1 Manutenzione ordinaria

Per la parte relativa alle manutenzioni ordinarie si prevede un importo a budget per il 2026 pari a € 194.050,00, così ripartite:

Manutenzioni ordinarie	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Piazza	21.800,00	21.000,00
Torre	99.500,00	110.000,00
Duomo	2.600,00	2.500,00
Battistero	2.000,00	2.000,00
Camposanto	3.900,00	3.000,00
Museo Opera	10.000,00	12.000,00
Museo Sinopie	1.500,00	500,00
Palazzo Opera	2.000,00	4.000,00
Campaldo	2.200,00	2.500,00
Magazzini	2.000,00	1.500,00
Generiche U. Tecnico	26.800,00	25.000,00
Biglietterie	1.200,00	1.600,00
Ex Hotel Gronchi	1.800,00	1.000,00
Auditorium	1.050,00	800,00
Parcheggio Via Rindi	500,00	300,00
Arcivescovado	12.000,00	13.000,00
Archivio ex Limonaia	1.000,00	500,00
San Ranierino	600,00	500,00

Immobili Civili	300,00	1.000,00
Bagni pubblici	1.300,00	900,00
TOTALE	194.050,00	203.600,00

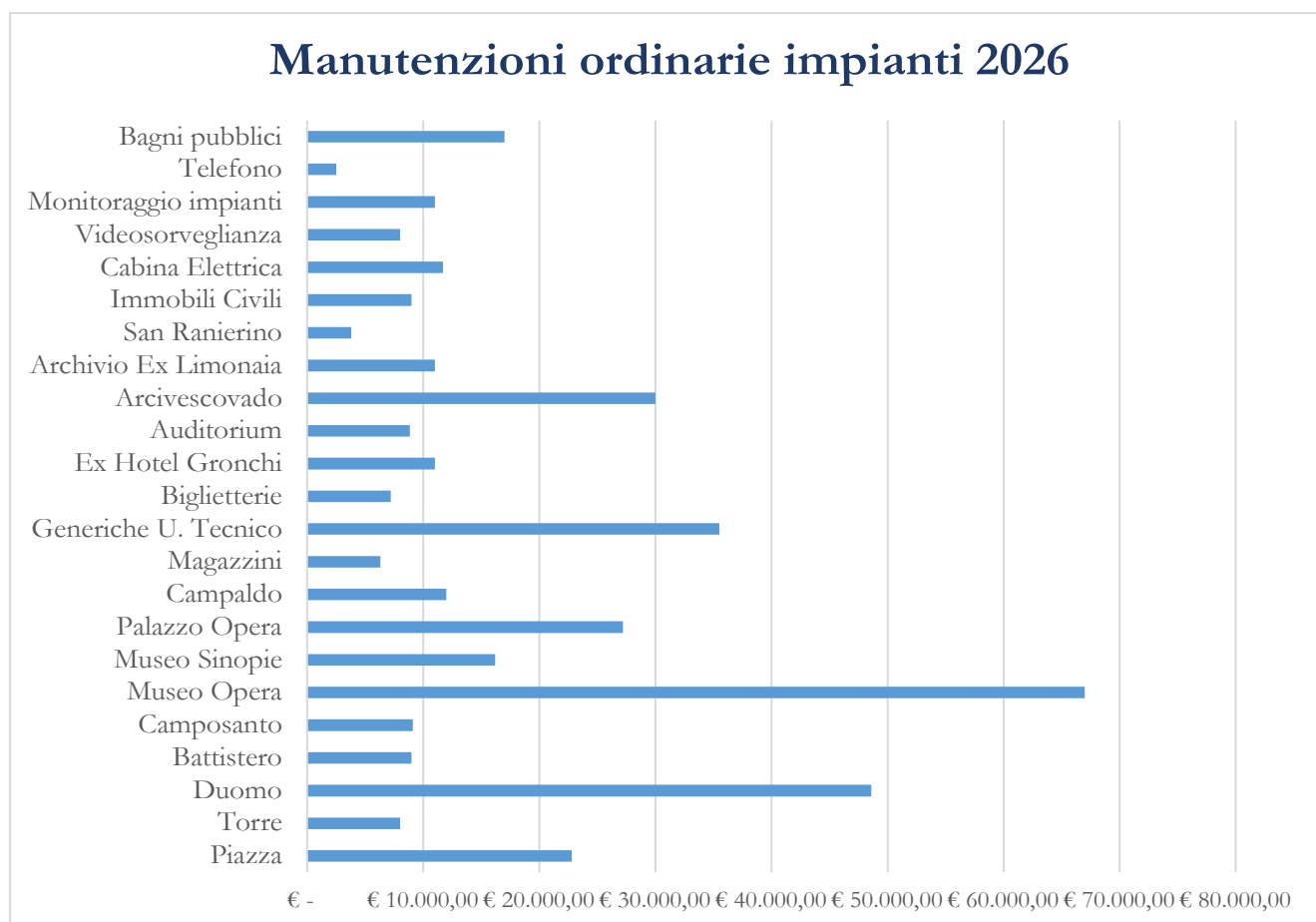


1.2 Manutenzione ordinaria degli impianti

L'ammontare dei costi delle manutenzioni ordinarie degli impianti per l'anno 2026 ammontano ad € 392.750,00, così ripartite:

Manuten.ni ordinarie impianti	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Piazza	22.800,00	21.500,00
Torre	8.000,00	7.500,00
Duomo	48.600,00	52.000,00
Battistero	9.000,00	12.000,00
Camposanto	9.100,00	7.000,00
Museo Opera	67.000,00	65.000,00
Museo Sinopie	16.200,00	16.500,00
Palazzo Opera	27.200,00	26.000,00
Campaldo	12.000,00	11.000,00
Magazzini	6.300,00	6.000,00
Generiche U. Tecnico	35.500,00	32.000,00
Biglietterie	7.200,00	7.000,00
Ex Hotel Gronchi	11.000,00	11.500,00
Auditorium	8.850,00	7.000,00

Arcivescovado	30.000,00	28.000,00
Archivio ex Limonaia	11.000,00	10.000,00
San Ranierino	3.800,00	3.500,00
Immobili Civili	9.000,00	8.000,00
Cabina Elettrica	11.700,00	12.000,00
Videosorveglianza	8.000,00	7.000,00
Monitoraggio impianti	11.000,00	10.000,00
Telefono	2.500,00	2.500,00
Bagni pubblici	17.000,00	18.000,00
TOTALE	392.750,00	381.000,00



1.3 Manutenzione e gestione automezzi

Attualmente l'Opera della Primaziale Pisana si è dotata di n. 4 macchine elettriche per i diversi reparti e 1 mezzo tecnico sempre elettrico, utilizzati tramite contratti di noleggio stipulati nel 2024, oltre che di 3 mezzi tecnici acquistati nei primi mesi del 2025 sempre elettrici. Sulla base di quanto detto per il 2026 la stima dei costi è stata determinata con il seguente criterio:

- Costo del noleggio: sulla base dei contratti stipulati.
- Costo del carburante: sulla base del costo degli anni pregressi e considerando che tale onere è rimasto esclusivamente per alcuni mezzi tecnici.
- Costo delle manutenzioni ordinarie: anche queste sono state stimate sulla base dei costi sostenuti negli

anni passati.

- Bolli e assicurazioni: sulla base del costo sostenuto negli anni passati e considerato esclusivamente per gli automezzi di proprietà dell'Ente.

Budget 2026	U. Tecnico	Custodia	Segreteria
Noleggio automezzi	24.000,00	4.800,00	9.800,00
Carburante	1.000,00	-	-
Manutenzioni	1.500,00	500,00	500,00
Bolli e assicurazioni	1.500,00	-	-
Altro	2.400,00	2.400,00	2.700,00
TOTALE	30.400,00	7.700,00	13.000,00

2. Costo per gli interventi di riqualificazione del Patrimonio e interventi ad utilità pluriennale

Questa sezione è dedicata ad accogliere tutte le spese che l'Ente intende sostenere sia per quanto attiene ad interventi di riqualificazione del Patrimonio, sia per interventi che avranno un'utilità pluriennale. Si premette che l'Opera della Primaziale Pisana in questa sezione ha indicato l'elenco dei lavori che ad oggi ritiene necessari alla completa conservazione del complesso monumentale.

I lavori principali preventivati sono i seguenti:

Cattedrale

Dopo la conclusione del complesso intervento di restauro del transetto nord del Santissimo Sacramento, che ha riguardato sia le facciate esterne sia gli interni, la Cattedrale di Pisa continua il suo percorso di recupero e valorizzazione architettonica. I lavori eseguiti — sotto la costante e attenta supervisione della Soprintendenza — hanno interessato il cassettonato ligneo, gli intonaci a finto marmo e le parti lapidee, riportando alla luce la ricchezza decorativa e l'armonia originaria degli spazi.

A partire dai primi mesi del 2025, l'Opera della Primaziale Pisana ha avviato gli stessi interventi in maniera speculare sul transetto sud, dedicato a San Ranieri, con l'obiettivo di completare il restauro dell'intera area presbiteriale della Cattedrale e garantire così una piena coerenza estetica e strutturale tra le due ali del transetto. Durante il 2026, il cantiere proseguirà sia all'esterno, con le opere di pulitura e consolidamento delle superfici lapidee, sia all'interno, dove sono già stati portati a termine i lavori sul cassettonato e sugli intonaci a finto marmo della parte centrale. Con l'inizio del nuovo anno, verranno smontate le porzioni sospese dei ponteggi interni, che saranno rimontate sui matronei e sulle restanti porzioni di intonaco da restaurare, permettendo di proseguire gli interventi fino al completamento dell'intero transetto.

Parallelamente ai lavori di restauro architettonico, la Cattedrale sarà interessata da un ampio programma di aggiornamento e riqualificazione degli impianti tecnologici, progettato nel corso del 2025. L'intervento comprenderà la sostituzione del sistema di rilevazione fumi, l'adeguamento degli impianti elettrici, antintrusione e di videosorveglianza. Sono inoltre previsti interventi di riqualificazione parziale dell'illuminazione interna e dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, in un'ottica di miglioramento dell'efficienza e della

sicurezza dell'intero complesso monumentale.

Nel 2026, l'Opera della Primaziale Pisana avvierà anche una serie di indagini e analisi diagnostiche sullo stato di conservazione delle vetrate medievali della navata principale, veri capolavori di arte vetraria la cui tutela rappresenta una priorità assoluta.

Contestualmente, si sta valutando la possibilità di bandire un concorso internazionale per la realizzazione di un nuovo portone per il transetto del Santissimo Sacramento, che dovrà integrarsi armoniosamente nel contesto storico e architettonico della Cattedrale.

Proseguono infine i lavori della commissione tecnico-scientifica incaricata di approfondire lo studio del celebre Pergamo di Giovanni Pisano, uno dei massimi capolavori della scultura gotica italiana. Le ricerche condotte dalla commissione confluiranno nel convegno internazionale previsto per maggio 2026, che celebrerà il centenario della ricomposizione del pergamo nella sua collocazione attuale all'interno della Cattedrale. L'evento rappresenterà un'occasione di rilievo per la comunità scientifica e per il pubblico, offrendo nuove prospettive di conoscenza e valorizzazione di una delle opere più straordinarie del patrimonio artistico pisano.

Campanile

Parallelamente ai lavori in corso sulla Cattedrale, l'Opera della Primaziale Pisana prosegue anche le attività di miglioramento e manutenzione del Campanile di Pisa, simbolo universale della città e patrimonio mondiale. Nel corso del prossimo biennio si prevede di completare l'impianto di illuminazione esterno, ampliando l'attuale sistema con la nuova illuminazione della porzione compresa tra il catino e il primo anello. L'intervento consentirà di dotare il monumento di un impianto fisso e permanente, che sostituirà l'attuale soluzione provvisoria utilizzata in occasione di eventi e ricorrenze, garantendo così una valorizzazione costante e armoniosa del profilo del Campanile nelle ore serali.

Contestualmente, verrà adeguato il sistema di protezione contro le scariche atmosferiche, assicurando la piena rispondenza alle più recenti normative di sicurezza e tutela dei beni monumentali.

Su indicazione del Gruppo di Sorveglianza del Campanile, sarà inoltre potenziato il sistema di monitoraggio dei livelli della falda nei pozzi di controllo, uno strumento fondamentale per continuare a garantire la stabilità della torre e per mantenere sotto costante osservazione le condizioni idrogeologiche che interessano le fondazioni.

Battistero

Nel corso del 2026 proseguiranno all'interno del Battistero di San Giovanni le delicate operazioni di pulitura e restauro delle superfici lapidee e delle volticciole, estendendo gli interventi alle porzioni comprese dal livello di calpestio fino all'intradosso dei matronei. L'obiettivo è restituire omogeneità e luminosità alle superfici interne, riportando alla luce la complessità materica e la raffinatezza scultorea del rivestimento originario.

Parallelamente, l'Opera della Primaziale Pisana ha espresso la volontà di procedere al recupero dello spazio compreso tra le due cupole del monumento, con l'intento di renderlo occasionalmente visitabile e, in prospettiva, fruibile al pubblico. Si tratta di un ambiente di grande fascino e suggestione, che potrà offrire un nuovo punto di osservazione del Battistero e della Piazza dei Miracoli, ma anche costituire uno spazio espo-

sitivo temporaneo per mostre tematiche legate al patrimonio artistico e architettonico pisano.

Come di consueto, nel corso dell'anno verranno inoltre effettuate ispezioni periodiche degli elementi in quota, con la revisione delle coperture in piombo e laterizio, e il consolidamento delle nervature lapidee che definiscono i dodici spicchi della cupola. Per garantire la piena sicurezza delle operazioni, sarà elaborata una procedura tecnica specifica che definisca linee guida e modalità operative per condurre le ispezioni in sicurezza, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del monumento.

Infine, si provvederà alla realizzazione di copie delle statue che un tempo ornavano la lunetta della porta d'ingresso al montante, i cui originali sono oggi conservati presso il Museo dell'Opera del Duomo. L'intervento consentirà di restituire al Battistero parte del suo originario apparato decorativo, rafforzandone il valore storico e la percezione complessiva da parte dei visitatori

Camposanto

Nel corso del 2026, il Camposanto Monumentale sarà protagonista di numerose attività di restauro, ricerca e valorizzazione, che ne confermano il ruolo centrale nel complesso dei monumenti della Piazza dei Miracoli. I lavori in corso, avviati nel maggio 2025, proseguiranno con la realizzazione del nuovo Museo delle Antichità, ospitato nel salone retrostante il monumento e negli ambienti adiacenti. Questo nuovo allestimento museale rappresenterà un importante passo avanti nella fruizione delle raccolte archeologiche dell'Opera della Primaziale Pisana, offrendo ai visitatori un percorso espositivo rinnovato e più leggibile.

Parallelamente, giungeranno a compimento le attività del gruppo di ricerca coordinato dal professor Salvatore Settis, impegnato nella redazione di un nuovo catalogo scientifico di tutte le opere archeologiche conservate nel Camposanto. Si tratta di un progetto di grande valore culturale, che coniuga il rigore della ricerca accademica con la volontà di rendere il patrimonio più accessibile e comprensibile al pubblico.

Proseguirà inoltre il cantiere di restauro delle quadrifore, mirato a garantire la stabilità e la corretta conservazione delle aperture architettoniche che scandiscono il lato est del monumento.

Contestualmente, continuerà anche il percorso di installazione del sistema scaldante anticondensa destinato all'affresco della Crocifissione di Francesco Traini e agli affreschi adiacenti della parete est. Questo intervento, condotto sotto la supervisione di un comitato scientifico, è volto a migliorare le condizioni microclimatiche delle pitture murali, preservandole da rischi di degrado legati all'umidità e alla condensa.

Nel corso dell'anno, il Camposanto sarà anche interessato da una serie di interventi impiantistici e manutentivi, che comprendono la revisione e l'aggiornamento del sistema di videosorveglianza e di rilevazione fumi, il rinnovamento dell'impianto di illuminazione e la revisione delle coperture in piombo, al fine di assicurare la protezione delle strutture e delle decorazioni interne.

A completare il programma degli interventi, sarà avviata la manutenzione degli intonaci esterni della Cappella Dal Pozzo, accompagnata da una revisione della copertura, così da garantire la piena conservazione di uno degli ambienti più significativi del complesso monumentale.

Piazza

Nel quadro generale degli interventi previsti nel 2026, l'Opera della Primaziale Pisana ha programmato una

serie di azioni mirate alla riqualificazione e valorizzazione della Piazza del Duomo, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità degli spazi, la sostenibilità ambientale e l'inclusività dell'area monumentale.

Uno degli interventi principali riguarda la riqualificazione dell'accesso orientale alla Piazza, da via Cardinale Maffi. L'intera area sarà oggetto di una nuova pavimentazione lungo il viale dei cipressi e nello spazio adiacente al Palazzo dell'Opera, con la finalità di eliminare dislivelli e barriere architettoniche. L'intervento consentirà di creare un'area di sosta e riposo pensata per accogliere visitatori e cittadini, promuovendo una maggiore accessibilità e inclusione all'interno del complesso monumentale.

Nel corso dell'anno verrà inoltre avviato il restauro dell'Opera matronea raffigurante un leone e collocata sulle mura urbane che, una volta restaurata, sarà conservata all'interno del percorso museografico del nuovo Museo delle Antichità nel Camposanto Monumentale. Al suo posto, in esterno, verrà collocata una copia in marmo, per garantire la tutela dell'originale e al tempo stesso preservare l'immagine storica della Piazza. È inoltre previsto il rinnovamento della cartellonistica relativa a monumenti, musei e servizi, con un sistema informativo più chiaro e coerente, capace di orientare il pubblico e di armonizzarsi con il contesto architettonico della Piazza.

Come di consueto, proseguiranno anche le attività di manutenzione dei prati, elementi essenziali dell'equilibrio paesaggistico del sito UNESCO.

Dal punto di vista tecnologico, l'Ente continuerà a investire in innovazione e sostenibilità: sarà implementato il sistema di gestione degli accessi mediante serrature meccatroniche, verrà eseguito un upgrade del sistema di videosorveglianza, e sarà avviata la revisione del sistema di raccolta dei rifiuti, finalizzata alla realizzazione di una raccolta differenziata integrata nell'ambito della Piazza.

Queste iniziative, insieme alla progressiva eliminazione della plastica monouso, contribuiranno a rendere la Piazza dei Miracoli sempre più "plastic free", in linea con i principi di tutela ambientale e di gestione sostenibile dei beni culturali.

Museo dell'Opera, Museo delle Sinopie e Auditorium

Il Museo dell'Opera del Duomo e il Museo delle Sinopie saranno oggetto, nel corso del 2026, di una serie di interventi mirati al miglioramento delle condizioni di conservazione delle opere, all'aggiornamento tecnologico e all'incremento dell'accessibilità per tutti i visitatori.

Nel Museo dell'Opera è prevista l'implementazione del sistema di climatizzazione in alcune sale al piano terra, insieme alla realizzazione di un sistema di ridondanza per gli impianti del primo piano. Questo intervento consentirà di garantire in ogni momento le condizioni termoigrometriche ottimali per la conservazione delle opere, anche in caso di eventuali guasti o emergenze, assicurando così la massima tutela del patrimonio esposto.

Al Museo delle Sinopie proseguiranno invece i lavori di sostituzione dei corpi illuminanti, con l'introduzione di soluzioni più efficienti e rispettose delle opere e dei visitatori, oltre alla revisione del sistema di rilevazione fumi, resa necessaria dai recenti aggiornamenti normativi in materia di sicurezza museale.

In parallelo, sarà avviato un progetto di manutenzione delle sinopie stesse, che prevede anche la sostituzione

dei supporti espositivi per migliorare la conservazione e la leggibilità delle antiche tracce pittoriche. Infine, si procederà alla modifica della biglietteria del Museo delle Sinopie, dove verrà realizzata una postazione ribassata, pienamente accessibile anche ai visitatori in sedia a rotelle, nell'ottica di un continuo percorso di inclusione e abbattimento delle barriere architettoniche all'interno del complesso museale dell'Opera. In Auditorium invece è prevista l'installazione della piattaforma di sollevamento, la revisione degli scarichi dei bagni all'interno degli uffici/archivi nonché la realizzazione di una nuova postazione per tecnici audio/video.

Palazzo Arcivescovile

Nel corso del 2026 proseguiranno gli interventi di cura e valorizzazione anche sul Palazzo Arcivescovile, edificio di grande valore storico e architettonico, parte integrante del patrimonio monumentale pisano.

Dopo le operazioni di revisione delle coperture e delle facciate condotte negli anni precedenti, l'Opera della Primaziale Pisana darà continuità al programma di manutenzione straordinaria, intervenendo in particolare sugli intonaci dei prospetti del primo piano che si affacciano sul quadriportico interno. L'obiettivo è garantire il mantenimento dell'equilibrio estetico e strutturale del complesso, assicurando nel contempo una migliore conservazione dei materiali storici.

Parallelamente, verrà impostato un cantiere per il restauro della volta dell'ingresso principale del Palazzo, un elemento architettonico di particolare pregio che richiede un intervento mirato di consolidamento e recupero decorativo.

Sul piano impiantistico e della sicurezza, si procederà ad affidare la verifica di conformità dell'impianto antincendio della Biblioteca Maffi alle normative vigenti, al fine di garantire la piena tutela degli ambienti e delle collezioni librerie ivi conservate.

Infine, sarà proseguito il monitoraggio strutturale del Palazzo, avviato già da alcuni anni, che consente di rilevare e analizzare nel tempo eventuali movimenti o variazioni statiche, assicurando così un controllo costante dello stato di salute dell'edificio.

Immobili

Nel corso del 2026, l'Opera della Primaziale Pisana continuerà a investire nella manutenzione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, proseguendo un percorso di recupero e riqualificazione che coinvolge diversi edifici di sua proprietà all'interno e nelle immediate adiacenze della Piazza del Duomo.

È prevista la conclusione della ristrutturazione e della riqualificazione impiantistica dei due appartamenti dell'immobile di Via Roma, intervento che mira a migliorarne l'efficienza energetica, la sicurezza e la funzionalità complessiva, nel rispetto delle caratteristiche storiche degli ambienti.

Parallelamente, verranno eseguiti lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture del fabbricato al civico 21 di Piazza del Duomo, adiacente al Palazzo dell'Opera, con l'obiettivo di preservarne la stabilità e restituirgli l'aspetto originario, in continuità con il contesto monumentale circostante.

Di particolare rilievo sarà inoltre l'avvio della progettazione per la rifunzionalizzazione della sede storica del Palazzo dell'Opera, con l'intento di destinarla completamente a percorso espositivo. Questo progetto com-

porterà una riprogettazione delle funzioni e una riorganizzazione degli uffici attualmente presenti, in modo da creare nuovi spazi dedicati alla fruizione culturale e museale, ampliando l'offerta espositiva dell'Ente. Infine, è prevista la riqualificazione di alcuni fondi posti al piano terra degli edifici adiacenti al Palazzo dell'Opera, che saranno adibiti a sedi per mostre temporanee ed esposizioni tematiche. Questa scelta risponde alla volontà di rendere il complesso monumentale sempre più dinamico e accessibile, capace di accogliere eventi culturali, mostre e iniziative temporanee in dialogo costante con i monumenti della Piazza dei Miracoli.

Campaldo

Nel complesso di via di Campaldo, sede operativa di importanti attività tecniche e di conservazione, verranno avviati nel corso del 2026 i lavori di costruzione di un nuovo edificio destinato ad accogliere moderni laboratori di restauro, una sala formazione e magazzini climatizzati e non per la conservazione delle opere d'arte e dei materiali funzionali alle attività dell'Ente. Questo intervento rappresenta un passo significativo verso la creazione di un centro operativo all'avanguardia, concepito per supportare in modo efficiente le esigenze del restauro, della ricerca e della didattica specialistica.

Parallelamente, verranno completati i lavori per la connessione del parco fotovoltaico, già realizzato sulle coperture dei capannoni esistenti, alla rete elettrica. L'obiettivo è quello di compensare i consumi energetici non solo del complesso di Campaldo, ma anche di quelli del complesso monumentale e museale dell'Opera della Primaziale Pisana situati nella Piazza del Duomo. In tal modo, l'Ente consolida il proprio impegno verso una gestione energetica sostenibile e responsabile, contribuendo concretamente alla riduzione dell'impatto ambientale e alla transizione ecologica delle proprie strutture.

MONUMENTO	DESCRIZIONE LAVORO	IMP. COMP. 2025	S.A.L. 2025	NUOVO IMP. COMP. 2026	class.
CATTEDRALE	Rest. III° lotto - transetto nord esterno	-	4.640,00	-	C
	Rest. IV° lotto - transetto sud esterno	-	92.986,88	70.000,00	C
	Restauro Transetto San Ranieri	425.000,00	509.664,53	550.000,00	C
	Progettazione, riqualificazione, imp. elettrici, antintrusione rilev. fumi, TVCC	100.000,00	13.237,00	250.000,00	C
	Progettazione nuovo impianto riscaldamento	50.000,00	0,00	50.000,00	C
	Nuove rampe di accesso	50.000,00	0,00	50.000,00	C
	Modifica bussola legno controfacciata	100.000,00	0,00	20.000,00	C
	Riqualificazione impianto illuminazione	60.000,00	0,00	60.000,00	C
	Stesura procedure ispezioni in quota	8.000,00	0,00	10.000,00	C
	Revisione coperture in piombo	10.000,00	0,00	10.000,00	C
	Concorso nuovo portone Santissimo	20.000,00	0,00	20.000,00	C
	Commissione di studio Pergamo Giovanni Pisano	50.000,00	0,00	50.000,00	C
	Vetrate medievali - verifiche ed analisi	20.000,00	0,00	20.000,00	C
	Manutenzione e pulizia altari navata centrale	10.000,00	0,00	-	C
	Riqualificazione grande Organo Mascioni	100.000,00	18.300,00	75.000,00	C
	Restauro Affresco Comunione degli apostoli	10.000,00	0,00	10.000,00	C
	Upgrade sistema interno scariche atmosferiche	-	-	20.000,00	C
	Progettazione nuova illuminazione Pergamo	-	-	15.000,00	C
TOTALE		1.013.000,00	638.828,41	1.280.000,00	

CAMPANILE	Impianto illuminazione anelli esterni	80.000,00	1.171,20	-	C
	Progettazione illuminazione catino	-	-	20.000,00	C
	Manutenzione straordinaria capitelli	20.000,00	0,00	-	C
	Adeguamento sistema monitoraggio	20.000,00	0,00	20.000,00	C
	Sistema controllo livello pozzi di falda	50.000,00	0,00	50.000,00	C
	Revisione impianto scariche atmosferiche	-	-	20.000,00	C
	Ispezioni in quota	4.000,00	-	-	C
TOTALE		174.000,00	1.171,20	110.000,00	
BATTISTERO	Restauro pareti e colonne piano terra	32.000,00	16.734,58	70.000,00	C
	Restauro fonte battesimale e pavimento cosmateco	10.000,00	3.010,00	-	C
	Nuove rampre di accesso	15.000,00	0,00	10.000,00	C
	Percorso sottocupola - progettazione	50.000,00	0,00	50.000,00	C
	Copie statue lunetta di ingresso	80.000,00	0,00	80.000,00	C
	Stesura procedura per ispezioni in quota	8.000,00	0,00	10.000,00	C
	Restauro copertura in piombo e nervature in marmo	-	-	100.000,00	C
	Progettazione nuova illuminazione Pulpito	-	-	20.000,00	C
TOTALE		195.000,00	19.744,58	340.000,00	
AUDITORIUM	Piattaforma di sollevamento	15.000,00	0,00	15.000,00	A
	Pavimentazione cortile auditorium	5.000,00	0,00	1.000,00	C
	Realizzazione postazione tecnici audio/video	10.000,00	0,00	10.000,00	A
	Revisione bagni archivi/uffici	-	-	20.000,00	C
TOTALE		30.000,00	0,00	46.000,00	
MUSEO OPERA	Rampre chiostro	5.000,00	0,00	-	C
	Rifacimento bagno Bar	-	13.017,78	5.000,00	A
	Manutenzione basi sculture Giovanni Pisano	5.000,00	0,00	5.000,00	C
	Collegamento bypass clima auditorium per supporto impianti Museo Opera	-	-	50.000,00	A
	Ripristino pavimentazione loggiato Bar	-	-	10.000,00	A
	Manutenzioni teche e upgrade sistema monitoraggio	-	-	30.000,00	A
	Integrazione impianto climatizzazione piano terra	-	-	50.000,00	A
TOTALE		10.000,00	13.017,78	150.000,00	
MUSEO SINOPIE	Riqualificazione impianto rilevazione fumi	25.000,00	-	15.000,00	C
	Manutenzione sinopie e sostituzione supporti	30.000,00	-	30.000,00	C
	Modifica bancone biglietteria per accoglienza disabili	-	-	30.000,00	A
	Percorso tattile e acquisto opere tattili	20.000,00	16.287,00	-	A
	Sostituzione corpi illuminanti	20.000,00	8.323,82	60.000,00	C
TOTALE		95.000,00	24.610,82	135.000,00	

CAMPOSANTO	Comitato scientifico Camposanto	30.000,00	0,00	22.000,00	C
	Comitato scientifico Museo Antichità	30.000,00	3.458,70	75.000,00	I
	Direzione lavori e collaudo affreschi	30.000,00	0,00	-	C
	Crocifissione - sistema anticondensa	40.000,00	0,00	50.000,00	C
	Impianto elettrico teli scaldanti	20.000,00	18.164,21	-	C
	Affreschi parete est - sistema anticondensa	50.000,00	0,00	20.000,00	C
	Consulenze e sensoristica	25.000,00	0,00	20.000,00	C
	Restauro quadrifore - lato nord	16.000,00	16.420,62	82.000,00	C
	Restauro apparati lapidei del pilastro nord-sud-est	5.000,00	19.328,77	-	C
	Progetto allestimento Museo antichità	200.000,00	169.042,54	-	I
	Direzione lavori Museo Antichità	-	-	120.000,00	I
	Nuovo Museo Antichità	1.000.000,00	335.436,38	2.000.000,00	I
	Nuovo impianto di illuminazione Camposanto	500.000,00	0,00	500.000,00	C
	Progettazione e revisione impianto rilevazione fumi	25.000,00	0,00	-	C
	Revisione impianto TVCC e rete dati	30.000,00	0,00	-	C
	Nuove rampe di accesso	15.000,00	0,00	15.000,00	C
	Stesura procedura per ispezioni in quota	5.000,00	0,00	-	C
	Riparazione straordinaria manto plumbeo coperture	10.000,00	1.251,04	-	C
	Revisione intonaci esterni Cappella dal Pozzo	200.000,00	0,00	200.000,00	C
	Manutenzione affreschi	20.000,00	4.470,96	20.000,00	C
Restauro sarcofagi, opere d'arte, monumenti	-	5.104,33	-	C	
Restauro facciata esterna	-	5.563,50	-	C	
Nuova Bussola ingresso e parapetto in vetro	-	-	80.000,00	C	
TOTALE		2.251.000,00	578.241,05	3.204.000,00	
PIAZZA	Accordo quadro Opa - Mic - Dici	64.300,00	0,00	-	C
	Manutenzione straordinaria prato Piazza	10.000,00	0,00	10.000,00	C
	Revisione cartellonistica	30.000,00	0,00	50.000,00	C
	Aggiornamento sistema accessi meccatronico	60.000,00	60.075,24	20.000,00	C
	Sistema di controllo accessi monumenti	-	-	15.000,00	C
	Riqualificazione Viale dei cipressi e accesso biglietteria	400.000,00	2.020,56	300.000,00	I
	Realizzazione Pilomat	50.000,00	78.457,52	1.000,00	C
	Sistema di controllo accesso Piomat	-	-	10.000,00	C
	Realizzazione fontanelli	120.000,00	69.786,54	-	C
	Stazioni di ricarica colonnine	-	1.830,00	-	C
	Upgrade TVCC	-	-	50.000,00	C
	Riqualificazione raccolta e smaltimento rifiuti	-	-	50.000,00	C
	Restauro Leone	-	-	50.000,00	C
TOTALE		734.300,00	212.169,86	556.000,00	
CAMPALDO	Impianti speciali	40.000,00	0,00	-	C
	Nuovo fabbricato laboratori di Campaldo	2.000.000,00	180.736,91	2.000.000,00	I
	Revisione coperture e linee vita	30.000,00	0,00	30.000,00	C
	Impianto fotovoltaico	360.000,00	135.408,00	400.000,00	A
TOTALE		2.430.000,00	316.144,91	2.430.000,00	
EPISCOPIO	Manutenzione straordinaria giardino Limonaia	352.000,00	542.366,31	60.000,00	C
	Restauro prospetti primo piano interni Arcivescovado	100.000,00	4.542,50	100.000,00	C
	Monitoraggio strutturale Arcivescovado	20.000,00	0,00	20.000,00	C
	Progettazione impianto antincendio biblioteca	30.000,00	0,00	30.000,00	C
	Restauro volta di ingresso Arcivescovado	10.000,00	0,00	10.000,00	C
	Consolidamento statico muro giardino	-	-	30.000,00	C
	Manutenzione persiane facciata	-	-	45.000,00	C
Revisione coperture	-	-	30.000,00	C	
TOTALE		512.000,00	546.908,81	325.000,00	

IMMOBILI	Manutenzione straordinaria facciate e coperture edificio Piazza del Duomo n. 25	250.000,00	111.138,66	-	I
	Ristrutturazione appartamenti Via Roma	400.000,00	45.872,45	500.000,00	A
	Revsione bagni pubblici	30.000,00	8.970,00	30.000,00	A
	Palazzo Opera progettazione percorso espositivo	100.000,00	0,00	100.000,00	I
	Riqualificazione impianto rilevazione fumi P. Opera	10.000,00	0,00	20.000,00	C
	Sala del coro Fondo Via San Tommaso	10.000,00	4.811,68	-	C
	S. Ranierino nuovo sistema videosorveglianza	5.000,00	0,00	-	C
	S. Ranierino riqualificazione Bussola Esterna	6.000,00	0,00	-	C
	Riqualificazione fondi piano terra Palazzo Opera	80.000,00	0,00	80.000,00	I
	Nuovi spogliatoi	100.000,00	11.524,13	20.000,00	C
	Riqualificazione infissi Ex Hotel Gronchi	30.000,00	6.154,90	20.000,00	C
	Riqualificazione biglietteria centrale casse automatiche	-	-	30.000,00	A
	Progettazione nuovi uffici Piazza Duomo n. 21	-	-	30.000,00	A
	Manutenzione straordinaria facciate e coperture edificio Piazza del Duomo n. 21	-	-	250.000,00	A
TOTALE	1.021.000,00	188.471,82	1.080.000,00		
TOTALE	8.465.300,00	2.540.480,44	9.656.000,00		

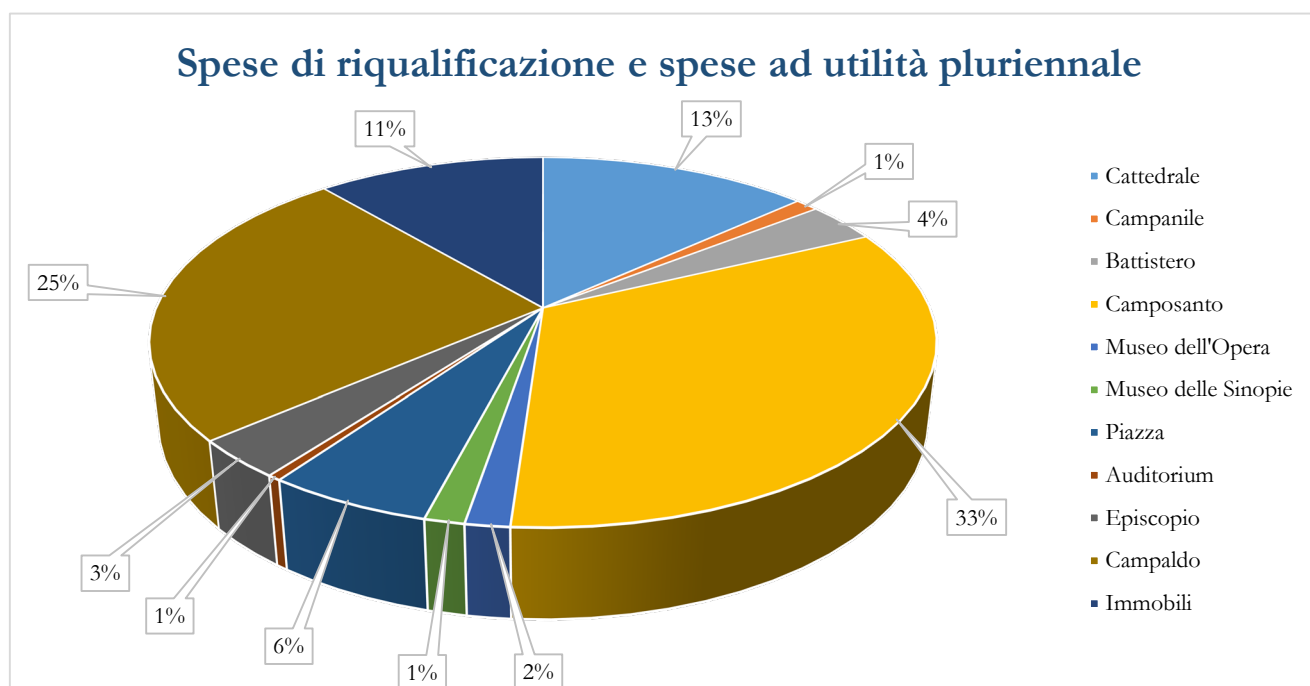
Per quanto attiene al totale delle spese per le manutenzioni straordinarie per il 2026 queste ammontano ad un totale di € 9.656.000,00.

Le spese di riqualificazione relative ai monumenti storici (Cattedrale, Campanile, Battistero, Camposanto, Episcopo, San Ranierino) per i quali non è possibile quantificare l'utilità futura che il lavoro programmato produrrà sul valore del bene, prudenzialmente si ritiene corretto non iscriverle nell'attivo dello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni e quindi di non procedere al relativo calcolo della quota di ammortamento, ma di inserirle direttamente a costo dell'esercizio.

Pertanto si prevede che un totale di spese sostenute per riqualificazione pari ad € 3.541.000,00 saranno direttamente imputati a costo (classificazione C della tabella), mentre un'altra parte per € 1.440.000,00 verranno capitalizzate in cespiti e ammortizzate nei prossimi anni (classificazione A della tabella). Quanto infine a lavori straordinari per € 4.675.000,00 (classificazione I della tabella) questi saranno iscritti tra le immobilizzazioni in corso in quanto se ne prevede l'ultimazione solo negli anni a seguire.

Suddivisione per classificazione	
Lavori imputati a Costo	3.541.000,00
Lavori in Ammortamento	1.440.000,00
Lavori in Immobilizzazioni in corso	4.675.000,00
TOTALE	9.656.000,00

Budget spese di riqualificazione e spese ad utilità pluriennale 2026	
Cattedrale	1.280.000,00
Campanile	110.000,00
Battistero	340.000,00
Camposanto	3.204.000,00
Museo dell'Opera	150.000,00
Museo delle Sinopie	135.000,00
Piazza	556.000,00
Auditorium	46.000,00
Episcopio	325.000,00
Campaldo	2.430.000,00
Immobili	1.080.000,00
TOTALE	9.656.000,00



Nel caso in cui l'Opera della Primaziale Pisana, dovesse andare oltre le previsioni di spesa inserite a budget per le spese di riqualificazione del patrimonio ed interventi ad utilità pluriennale, si potrà attingere alle risorse di patrimonio accumulato negli anni precedenti così come previsto dal patrimonio disponibile vincolato e libero.

3. Costo del personale

Il budget previsionale 2026 relativo al costo del personale ammonta complessivamente a € 8.192.494,45, registrando un incremento del 12,22% rispetto al 2025. Tale crescita è dovuta principalmente a:

- € 736.614,56 derivanti dalla proposta di rinnovo economico del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro delle Fabbricerie per gli anni 2024/2025/2026, presentata dall'Associazione delle Fabbricerie Italiane alle Parti Sindacali in data 17 ottobre 2025;

- € 148.438,63 riconducibili alla riorganizzazione dei servizi erogati dall'Ente, già parzialmente attuata e destinata a esplicitare i propri effetti in misura più significativa nel corso del 2026.

Riflessi del rinnovo del CCNL Fabbricerie

Dalla proposta di rinnovo del CCNL Fabbricerie, l'Opera della Primaziale Pisana sosterrà un incremento complessivo dei costi pari a € 736.614,56, così articolato:

- 1. Aumento tabellare del 5,2%**, determinato dagli indici IPCA definitivo quello relativo all'anno 2024 dell'1,3%, e ancora previsionale del 2,0% e 1,9% rispettivamente per gli anni 2025 e 2026, per un totale complessivo € 379.622,95.
- 2. Ulteriore incremento del 3,2%**, destinato a coprire parzialmente le differenze IPCA degli anni precedenti, in conformità con la delibera dell'Assemblea dell'Associazione Fabbricerie Italiane del 5 ottobre 2024. Tale somma, pari a € 233.614,12, sarà erogata nel corso del 2026 e ripartita orientativamente previo accordo tra le parti, come segue: 2,0% alla contrattazione di secondo livello; 0,5% per l'aumento del carico aziendale della previdenza integrativa; 0,7% destinato a forme di welfare aziendale.
- 3. Arretrati contrattuali 2024-2025**, riferiti agli aumenti tabellari sopra indicati, al netto dell'indennità di vacanza contrattuale erogata da settembre 2024 ai sensi dell'art. 2 del CCNL Fabbricerie: € 123.377,46.

Riflessi della riorganizzazione sulla pianta organica

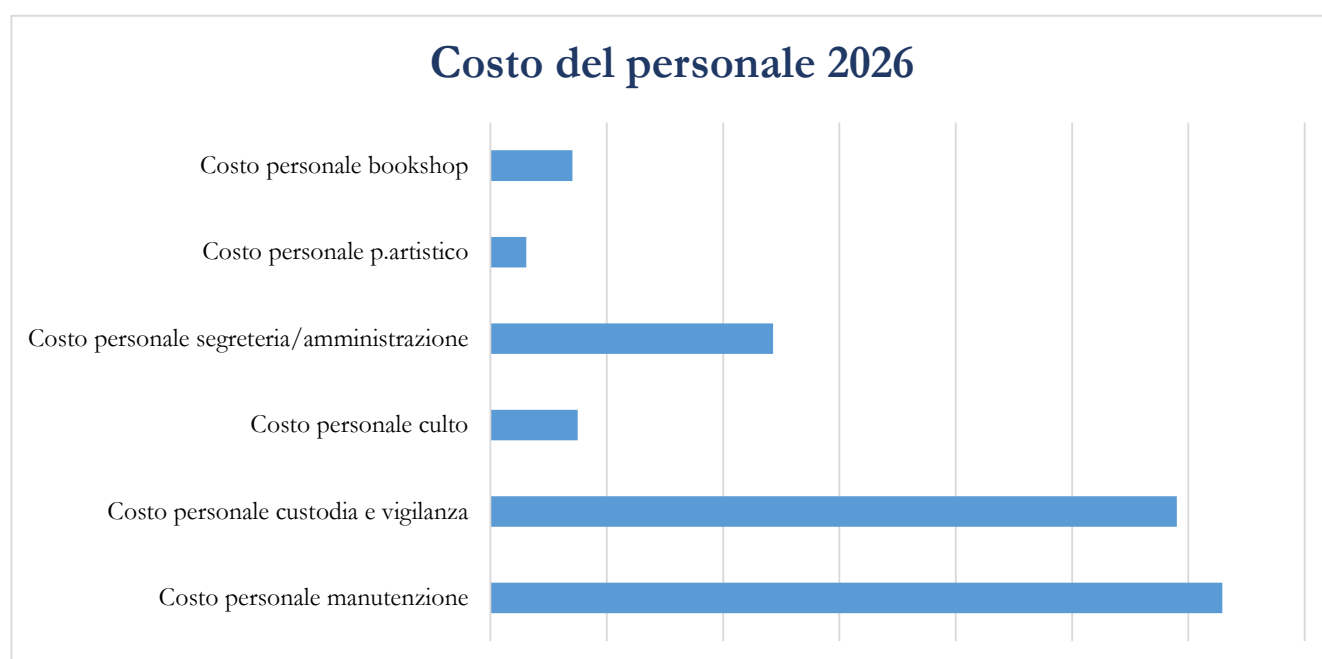
A seguito di diverse delibere, la Deputazione dell'Opera della Primaziale Pisana ha avviato una riorganizzazione della pianta organica, volta allo sviluppo di nuovi servizi e al potenziamento delle aree operative dell'Ente. Tale processo, determina un incremento di costo stimato in € 148.438,63, così suddiviso:

- Area Restauro: con delibera del 21 maggio 2025, i reparti di Restauro Materico e Pittorico sono stati accorpati sotto un unico Responsabile del Restauro, con l'introduzione di due figure di coordinamento per ciascun settore. L'Area Restauro pertanto è stata ulteriormente rafforzata con l'assunzione a tempo indeterminato di 2 unità aggiuntive, approvata con delibera del 15 ottobre 2025.
- Area Tecnica: è prevista la trasformazione del ruolo di "generico" in profili con specifiche competenze professionali (edili, falegnami, idraulici, ecc.), già in fase di attuazione.
- Area Culto: è previsto un incremento dell'organico a seguito di specifiche richieste del Capitolo della Primaziale Pisana approvate dalla Deputazione e in parte già avvenute.
- Area Custodia: è in corso una riorganizzazione dei servizi, deliberata il 17 settembre 2025, che include: automatizzazione delle modalità di vendita dei ticket d'ingresso; sviluppo di nuovi servizi per i visitatori, quali punti di accoglienza, visite tematiche, attività educative e laboratori didattici, servizi per la prima infanzia e rilevazione del gradimento del pubblico dei servizi offerti.
- Area Amministrazione: con delibera del 21 maggio 2025, è stata approvata la copertura di una nuova figura dedicata al sistema qualità, bilancio sociale e di sostenibilità, in servizio da ottobre 2025. Il bando per la figura dell'Information Technology, invece, non ha avuto esito positivo poiché il vincitore ha rinunciato all'incarico; pertanto, al momento non è previsto a budget alcun impegno economico per tale posizione.

Si stima altresì un ulteriore incremento della partecipazione del personale al Fondo Chiuso Previdenza Cooperativa con un costo aggiuntivo di € 7.000,00. Il costo del personale nel 2026 sarà pari a € 8.192.494,45, così suddiviso:

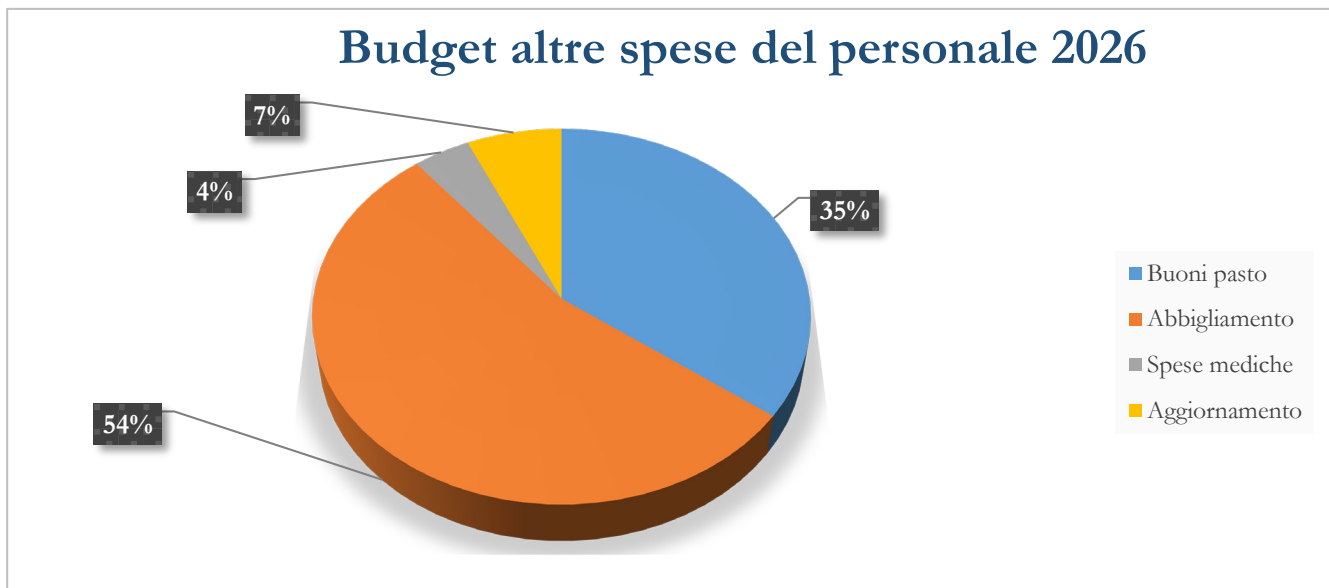
Voce di Costo	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Salari e stipendi	4.620.061,11	4.160.000,00
Oneri previdenziali	1.371.257,13	1.222.000,00
Trattamento fine rapporto	378.155,08	337.000,00
Servizi straordinari	64.829,58	52.000,00
Personale c/magg.ne mensile	276.383,95	247.000,00
Personale c/ferie mensile	352.543,46	315.000,00
Personale c/13ma mensile	372.080,45	332.000,00
Personale c/14ma mensile	355.627,00	317.000,00
Inail	72.369,10	65.000,00
Oneri previd.li c/ferie mensile	108.368,94	97.000,00
Oneri previd.li c/13ma mensile	108.945,58	98.000,00
Oneri previd.li c/14ma mensile	104.873,06	93.000,00
Oneri prev.enza complementare	7.000,00	2.000,00
TOTALE	8.192.494,45	7.337.000,00

Voce di costo per settore	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Costo personale manutenzioni	3.146.678,24	2.821.000,00
Costo personale custodia e vigilanza	2.950.645,44	2.630.000,00
Costo personale di culto	374.622,55	315.000,00
Costo personale segreteria/amm.ne	1.214.582,09	1.132.000,00
Costo personale p. artistico	153.364,17	147.000,00
Costo personale bookshop	352.601,96	292.000,00
TOTALE	8.192.494,45	7.337.000,00



Per quanto attiene agli altri costi del personale questi sono stati quantificati facendo una media costi degli ultimi tre esercizi e adeguando comunque il costo al rialzo, in vista delle nuove assunzioni e prudenzialmente considerando il livello dell'inflazione, questi ammontano ad € 222.000,00 e sono così suddivisi:

Voce di costo	Budget 2026	Consuntivo/previsionale 2025
Buoni pasto	78.000,00	69.000,00
Abbigliamento	120.000,00	95.000,00
Spese mediche	9.000,00	8.000,00
Aggiornamento	15.000,00	10.000,00
TOTALE	222.000,00	182.000,00



4. Costi servizi esternalizzati di custodia e vigilanza

Il costo inserito a bilancio preventivo per il 2026, è stato calcolato tenuto conto della consuntivazione degli anni passati, ma anche dei nuovi contratti che sono stati stipulati con i fornitori dei servizi.

Pertanto il totale dei costi sarà pari a € 1.936.000,00, così ripartiti:

Costo servizi custodia e vigilanza	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Vigilanza Piazza - Campaldo	109.000,00	63.000,00
Custodia Piazza	1.556.000,00	1.500.000,00
Custodia Bagni pubblici	196.000,00	153.000,00
Custodia Mostra	75.000,00	15.000,00
TOTALE	1.936.000,00	1.731.000,00

Si precisa che a supporto dell'attività di custodia e vigilanza sulla Piazza è stata stipulata a partire dal mese di ottobre 2024 una convenzione tra l'Opera della Primaziale Pisana e la Croce Rossa Italiana – Comitato di Pisa, relativamente all'attivazione di un presidio mobile di primo soccorso ed eventuale allertamento del servizio di emergenza territoriale di Pisa, tale convenzione è proseguita per tutto il 2025 e sarà attivata anche nel 2026 con una stima di costo annuo pari ad € 100.000,00.

5. Costi per la valorizzazione e promozione

Per quanto riguarda le attività di valorizzazione e promozione, che l'Opera della Primaziale Pisana intende intraprendere per l'anno 2026, così come previsto dallo Statuto, all'art. 1, comma b, queste sono molteplici. Oltre alle consuete attività tenutesi negli ultimi anni come la manifestazione dei concerti Anima Mundi, il concerto di Natale e il Convegno Internazionale sulle Cattedrali Europee, sono previste numerose iniziative:

- Vengono riproposti anche per il 2026 gli appuntamenti denominati “Vespri d'organo in Cattedrale” e per questi eventi sono stati invitati organisti di fama nazionale e internazionale. Sono previste un numero di cinque iniziative musicali da tenersi nei mesi tra gennaio e maggio.
- Nel mese di luglio si terrà la rassegna musicale “Musica sotto la Torre”, che prevede quattro concerti con artisti di fama nazionale. Gli eventi si svolgeranno nel giardino del Museo dell'Opera del Duomo, con una vista suggestiva sul Campanile.
- Sempre nel mese di luglio verrà invitato un artista di fama nazionale ad interpretare un'opera letteraria attinente alla Piazza e alla storia di Pisa.
- Il 9 di agosto si terrà un concerto nella Piazza del Duomo di Pisa in occasione della commemorazione della posa della prima pietra del Campanile del Duomo di Pisa.
- Proseguirà nei primi mesi del 2026 la mostra che inizierà nel mese di dicembre 2025 nei locali al primo piano del Palazzo dell'Opera e dedicata a Giovanni Pisano.
- Si terrà la Mostra dedicata al fotografo Van Lint. All'interno dell'archivio dell'Opera della Primaziale Pisana si conservano alcune tra le lastre fotografiche originali scattate da Enrico Van Lint agli affreschi del Camposanto attorno al 1870. E' per tale motivo che la Soprintendenza alle Belle Arti per la provincia di Pisa ha proposto di organizzare una mostra dedicata a questo importante fotografo. Mostra che si svolgerà nella seconda metà del 2026, da definire ancora il luogo, se all'interno del Museo delle Sinopie o all'interno della II galleria del Battistero, secondo accordi da prendere, e che consentirà di mettere a fuoco la personalità e l'opera di questo importante fotografo pisano.
- E' previsto un convegno dedicato al Pulpito di Giovanni Pisano dal taglio internazionale. Nel corso del 2026 l'Opera della Primaziale intende celebrare i cento anni dalla ricomposizione del celebre Pergamo di Giovanni Pisano, tra i maggiori capolavori della Piazza dei Miracoli e – più in generale – tra i vertici assoluti della scultura trecentesca. Per rileggere storiograficamente in novitate le vicende storiche e conservative nelle giornate del 25 e 26 maggio 2026 si terrà un convegno di studi dal titolo “Per Giovanni Pisano a cento anni dalla ricostruzione del Pergamo di Pisa” organizzato dal prof. Marco Collareta assieme ad un comitato d'onore e un comitato scientifico.
- E' previsto per il 2026 il restauro del “Martirio di S.ta Cecilia” e l'esposizione dello stesso presso il Museo delle Sinopie. Per celebrare i 400 anni dall'avvio dei lavori di decorazione della cupola della Cattedrale di Pisa (1627-2027) è stato deciso di organizzare un evento raccolto ma assai significativo attraverso l'esposizione al Museo delle Sinopie del Martirio di Santa Cecilia: capolavoro di Orazio Riminaldi. Questo evento avrebbe il duplice scopo di riportare a Pisa, dopo oltre 330 anni, uno dei capolavori del pittore e,

al tempo stesso, restaurarne la copia realizzata da Anton Domenico Gabbiani nel 1693, copia che ancora oggi si conserva presso la chiesa di Santa Caterina.

- Nella data del 3 dicembre si terrà un concerto in Battisero, in occasione della giornata internazionale delle persone con disabilità.

Costi attività di valorizzazione e promozione	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Rassegna musicale Anima Mundi	800.000,00	713.916,84
Concerto di Natale	105.000,00	85.000,00
Convegno Cattedrali Europee	62.000,00	53.000,00
Vespri d'Organo	42.000,00	37.823,88
Concerti "Musica sotto la Torre"	100.000,00	94.052,61
Prosa artistica in Piazza Duomo	97.100,00	92.036,73
Concerto 9 agosto	200.000,00	179.608,46
Mostra "Pisa e i Segni dell'Islam"	-	76.920,15
Mostra su Giovanni Pisano	200.000,00	365.000,00
Restauro ed esposizione del "Martirio di S.ta Cecilia"	50.000,00	-
Mostra Van Lint	50.000,00	-
Convegno Pulpito Giovanni Pisano	27.500,00	-
Concerto 3 dicembre "Giornata internazionale della disabilità"	15.000,00	15.000,00
TOTALE	1.748.600,00	1.712.358,67

6. Costi per le attività del patrimonio artistico

Per quanto riguarda le attività di cui si occuperà il patrimonio artistico nell'anno 2026, sono emersi su indicazione del Presidente e della dirigenza, i seguenti progetti, in parte già approvati e in parte da approvarsi:

- Sviluppo editoria digitale € 15.000,00. Nel corso dell'anno 2025 si è proceduto alla registrazione del marchio dell'Opera per divenire editori indipendenti. Nel corso del 2026 quindi si procederà ad accreditarsi presso ISBN (International Standard Book Number) e a sviluppare il progetto dell'editoria digitale. L'opzione di un'editoria digitale pare utile anche in un'ottica di abbattimento e semplificazione dei costi e delle procedure di distribuzione e consente oltretutto di garantire una circolazione semplice ed ecologica dei prodotti editoriali.
- Commissione d'Arte contemporanea € 15.000,00. Tra i compiti previsti dallo Statuto dell'Ente infatti spicca quello di concorrere alla custodia, tutela, conservazione e manutenzione, nonché nella promozione e valorizzazione della Piazza dei Miracoli nel suo insieme e degli straordinari oggetti d'arte che vi si sono assommati negli ultimi 10 secoli. E' proprio tornando a questa antica vocazione che si è proceduto alla formazione di una Commissione scientifica dedicata specificatamente alle nuove committenze ed al dialogo con gli artisti viventi. Nel corso del 2025 l'Ente ha invitato importanti esponenti del mondo dell'arte contemporanea per costituire una Commissione che affiancherà il Presidente e la Deputazione

per le scelte, sia di possibili acquisizioni che di organizzazione di spazi espositivi nelle gallerie che verranno appositamente realizzate nella Piazza del Duomo.

- Bando Giovanni Pisano € 15.000,00. Tra le prime attività di cui la Commissione dovrà occuparsi è prevista quella di creare un bando internazionale dedicato a Giovanni Pisano per la realizzazione di una apposita opera contemporanea.
- Stampa atti del convegno Bonaini € 10.000,00. E' prevista la pubblicazione digitale di tale volume, verrà però richiesta la stampa in copia cartacea di non oltre 250 copie da distribuire agli autori e alle biblioteche. Tenutosi a Pisa nel novembre 2024 il convegno dedicato a Francesco Bonaini ha costituito un momento di importante riflessione su uno dei principali eruditi italiani dell'Ottocento. Anche alla luce del buon esito dei lavori è quindi intenzione dell'Opera della Primaziale Pisana portare a compimento questo percorso pubblicando gli atti. I testi sono stati raccolti nel 2025 e quindi sarà possibile giungere alla loro pubblicazione nel corso del 2026.
- Formazione commissione 750° fondazione Camposanto € 5.000,00. Nel 2027 ricorreranno i 750 anni dalla fondazione del Camposanto, ultima delle fabbriche sorte sulla Piazza dei Miracoli. Attraverso un'apposita Commissione Scientifica, l'Opera della Primaziale Pisana intende celebrare questa importante ricorrenza organizzando una serie di eventi i quali dovranno essere pianificati a partire dal 2026. La cifra richiesta intende coprire le possibili spese e rimborsi dei commissari e dei soggetti esterni all'Opera della Primaziale Pisana coinvolti nell'ideazione delle celebrazioni.
- Per la redazione di schede catalografiche € 10.000,00 relative ai parati di S. Ranieri.
- Per la digitalizzazione collezione delle vedute € 5.000,00. All'interno dell'archivio dell'Opera della Primaziale si conservano circa 250 vedute di Pisa dal XVI al XX secolo. Dopo le attività di catalogazione si rende necessario avviare un'attività di restauro e quindi di digitalizzazione per questa quota di patrimonio artistico, così che possa essere organizzata e conservata con le modalità più opportune.
- Fondo destinato a campagne fotografiche necessarie e connesse ai progetti in corso € 2.500,00.

7. Costi per le attività di inclusione e accoglienza

Oltre al concerto del 3 dicembre inserito nelle attività di valorizzazione e promozione e dedicato alla giornata internazionale delle persone con disabilità, l'Opera della Primaziale Pisana ha previsto tutta una serie di costi necessari e dedicati ad ampliare e organizzare le attività di inclusione e accoglienza per la collettività, al fine di continuare ed intensificare il percorso di inclusione iniziato negli anni passati.

Di seguito si espongono alcune delle iniziative previste già programmate per l'anno 2026:

- Opere tattili da integrare all'interno dei monumenti per ampliare il percorso per i non vedenti.
- Sensory bag, che sono delle borse con all'interno degli oggetti cosiddetti sensoriali da distribuire alle persone con disabilità.
- Riproduzioni costumi d'epoca di Buffalmacco, Berta di Bernardo, Kinzica Dé Sismoni, Galileo, Scultore.
- Contratti con Veasyt per interpretariato LIS online.

8. Costi per nuovi progetti e nuove attività

Tra i nuovi progetti che l'Ente sta predisponendo e che avranno effetti economici nel 2026, è prevista una riprogettazione complessiva del sistema di bigliettazione. L'intervento prevede la conversione della biglietteria centrale mediante l'introduzione di casse automatiche abilitate ai pagamenti POS e in contanti, che consentiranno l'acquisto diretto dei biglietti da parte dei visitatori. Questa iniziativa si inserisce in un più ampio processo di riorganizzazione dei servizi di custodia, volto a potenziare le attività di accoglienza e assistenza al pubblico turistico. In tale contesto, il personale attualmente impegnato alla biglietteria sarà ricollocato nelle funzioni di accoglienza e supporto ai visitatori, migliorando così la qualità complessiva dell'esperienza di visita.

Un ulteriore obiettivo strategico per il 2026 riguarda l'ottenimento della certificazione di qualità ISO 9001. A tal fine, a partire dal mese di ottobre, è entrata nel reparto amministrativo la Responsabile del Servizio Qualità, incaricata di avviare una prima analisi delle procedure interne, il lavoro proseguirà con la revisione e riscrittura dei processi amministrativi e operativi, in coerenza con gli standard richiesti dalla normativa ISO 9001, con l'obiettivo di garantire una gestione sempre più efficace, trasparente e orientata al miglioramento continuo.

9. Ammortamenti

Il costo degli ammortamenti per l'anno 2026 è stato calcolato tenendo conto delle aliquote applicate a ciascuna categoria di beni mobili, in linea con i piani di ammortamento tecnici previsti. Per le nuove acquisizioni che si prevede di effettuare nel corso del 2026, la quota di ammortamento è stata determinata in misura pari alla metà, come previsto dalla normativa vigente. Inoltre, è stato considerato l'impatto delle immobilizzazioni che verranno definitivamente acquisite come cespiti al termine delle lavorazioni delle commesse, nonché di quelle che completeranno il ciclo di ammortamento nel corso dell'anno.

Costo per ammortamenti	Budget 2026	Consuntivo/Previsionale 2025
Ammortamento automezzi	90.000,00	51.000,00
Ammortamento fabbricati	497.000,00	492.000,00
Ammortamento attrezzature	129.000,00	127.000,00
Ammortamento impianti	158.000,00	352.000,00
Ammortamento mobili e arredi	409.000,00	401.000,00
Ammortamento Software	46.000,00	51.000,00
TOTALE	1.329.000,00	1.474.000,00

10. Suddivisione dei costi nelle macro-aree

Di seguito si provvede ad esporre la ripartizione delle voci come sopra elencate nelle diverse macro-aree previste a bilancio, assieme alle altre spese, così da darne evidenza come fatto per i ricavi.

10.1 Costi e oneri da attività di interesse generale

Tale macro-area comprende tutti i costi delle attività inerenti la manutenzione ordinaria e i lavori di riqua-

lificazione del Patrimonio e lavori ad utilità pluriennale delle fabbriche monumentali, dei musei, tutti i costi inerenti alla custodia e vigilanza ad essi correlati, l'attività del patrimonio artistico e le attività svolte per la valorizzazione e promozione, nonché tutti i costi correlati all'attività di bigliettazione.

Costi e oneri da attività di interesse generale 2026	
Manutenzioni ordinarie e impianti	543.400,00
Lavori di riqualificazione del patrimonio e spese ad utilità pluriennali	3.521.000,00
Manutenzione e gestione automezzi	38.100,00
Costi di servizi esterni custodia e vigilanza	1.740.000,00
Costi del personale	6.625.310,40
Altri costi del personale	200.000,00
Costi attività di valorizzazione e promozione	1.648.600,00
Costi per attività del patrimonio artistico	60.000,00
Ammortamenti	1.133.000,00
Altri costi	1.762.945,55
TOTALE	17.272.355,95

10.2 Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività diverse

Tale macro- area comprende tutti i costi inerenti all'attività dei Bookshop all'interno dei musei e i costi relativi ai servizi igienici della Piazza, nonché quindi tutte le manutenzioni ordinarie e dei relativi impianti.

Costi e oneri da attività diverse 2026	
Manutenzioni ordinarie e impianti	18.300,00
Costi di servizi esterni di custodia e vigilanza	196.000,00
Costi del personale	352.601,96
Altri costi del personale	4.000,00
Costi attività di valorizzazione e promozione	100.000,00
Ammortamenti	24.000,00
Altri costi	513.800,00
TOTALE	1.208.701,96

10.3 Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività di raccolte fondi

Come detto sopra sui ricavi, non si prevede di sostenere costi per il 2026, inerenti ad attività di raccolte fondi.

10.4 Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali

Tale macro-area comprende tutti costi relativi alla gestione e manutenzione degli immobili, nonché i costi della gestione finanziaria.

Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali 2026	
Manutenzioni ordinarie e impianti	9.300,00
Ammortamenti	15.000,00
Altri costi attività finanziarie	267.100,00
Altri costi attività patrimoniali	41.000,00
TOTALE	332.400,00

10.5 Costi e oneri e proventi da attività di supporto generale

Tale macro-area comprende tutta una serie di costi trasversali alle altre aree, costi quindi considerati di supporto a tutte le altre attività. In particolare comprende i costi relativi alla segreteria e all'amministrazione, nonché la manutenzione degli uffici amministrativi e altri costi generali.

Costi e oneri da attività di supporto generale 2026	
Manutenzioni ordinarie e impianti	15.800,00
Lavori di riqualificazione del patrimonio e spese ad utilità pluriennali	20.000,00
Manutenzioni e gestione automezzi	13.000,00
Costi del personale	1.214.582,09
Altri costi del personale	18.000,00
Ammortamenti	157.000,00
Altri costi generali	1.145.020,00
TOTALE	2.583.402,09

11. Bilancio preventivo e programmazione triennale 2024-2026

Dopo una breve panoramica su tutte le attività indicate nel documento programmatico previsionale approvato dalla Deputazione in data 15 novembre 2023 per il triennio 2024-2026, si evidenzieranno quelle che in particolar modo inizieranno/proseguiranno nell'anno 2026 e che pertanto avranno un impatto economico sul presente bilancio di previsione.

a) ricognizione opere d'arte di proprietà dell'Opera della Primaziale Pisana presso i Musei Nazionali e creazione nuovo spazio espositivo nel Palazzo dell'Opera

Prosegue l'attività di ricognizione delle Opere presso i Musei Nazionali. E' stato redatto un elenco complessivo di circa 280 opere tra scultura e pittura presenti nei Musei Nazionali. Si sono concluse le interlocuzioni tra la Direzione dell'Opera della Primaziale Pisana e la Direzione dei Musei Nazionali e si stanno attivando le attività di restituzione delle opere.

Nel 2026 verranno attivate attività simili nei confronti dell'Università di Pisa, del Comune di Pisa e della Prefettura di Pisa, dove sono depositati altri beni storico artistici di proprietà dell'Opera della Primaziale Pisana.

b) Manifestazione d'interesse dell'Opera della Primaziale per acquisto immobili presso l'Ospedale S.Chiera

In data 2 febbraio 2023 l'Opera ha formulato una manifestazione d'interesse a Fincantieri Infrastrutture Sociali spa per l'acquisto di porzione immobiliari del complesso monumentale del Santa Chiara:

- locale di circa 27 mq posto al primo piano sovrastante l'ingresso al Museo delle Sinopie;
- locali di circa 1060 mq posti al piano terra in continuità con il Museo delle Sinopie;
- locali di circa 965 mq posti al primo piano e posizionati sopra ai locali del precedente punto.

A seguito di ulteriori sopralluoghi, con delibera della Deputazione del 19 giugno 2024, è stata formulata nuova manifestazione d'interesse a Fincantieri Infrastrutture Sociali spa per i seguenti edifici o porzione di

essi ricadenti nel lotto 3:

- porzione di circa 1550 mq del Fabbricato n.39;
- totalità del fabbricato n.41 dei complessivi 1315 mq circa;
- totalità del fabbricato n.40, relativamente alla chiesa e relativi locali parrocchiali di complessivi 1662 mq;
- locale di circa 27 mq posto al primo piano sovrastante l'ingresso al Museo delle Sinopie.

c) Realizzazione nuovo Museo delle Antichità nel Camposanto Monumentale

Ottenuto il nulla osta della Soprintendenza alla costruzione del nuovo Museo e delle necessarie approvazioni da parte del Comune di Pisa nel 2025 si sono concluse le gare per la costruzione del nuovo Museo delle Antichità all'interno del Camposanto Monumentale e sono partiti i lavori.

Il 2026 pertanto sarà l'anno di costruzione del nuovo Museo dove si prevede che saranno concentrate le maggiori opere di costruzione e di spesa.

d) Nuovo progetto laboratori Campaldo

Per il progetto riguardante il Nuovo Edificio Multifunzionale presso Campaldo, si prevede che la società ATI Project Srl, il cui incarico è stato approvato dalla Deputazione nella seduta del 17 aprile 2024, concluda tutte le fasi dalla progettazione preliminare a quella esecutiva nell'anno 2025. Pertanto nell'anno 2026 si procederà con la stesura dei bandi di gara con conseguente assegnazione degli incarichi e l'inizio dei lavori.

e) Pavimentazione della Piazza del Duomo

Per la nuova pavimentazione della Piazza del Duomo, l'Opera della Primaziale Pisana ha ricevuto l'approvazione del progetto presentato alla Soprintendenza di Pisa, pur con delle prescrizioni in merito e pertanto nel 2026 si prevede di dare avvio ai lavori necessari.

f) Nuovi spazi da destinare ad archivio/biblioteca

Per i nuovi spazi da destinare ad archivio/biblioteca questi rimangono subordinati all'acquisizione degli immobili presso l'Ospedale Santa Chiara. Pertanto anche per tale attività i tempi di realizzo sono al momento legati a tale aspetto.

g) Gare internazionali

- Gara internazionale per la realizzazione di un portale bronzeo da collocare all'ingresso del Transetto del S. Sacramento in Cattedrale: verrà definitiva assieme a S.E. il Vescovo.
- Gara internazionale per la realizzazione dei nuovi spazi espositivi al Palazzo dell'Opera: anche questa attività resta in attesa dell'acquisizione dei nuovi immobili presso l'Ospedale Santa Chiara per poter spostare gli uffici al primo piano e poter procedere così con la conversione del Palazzo dell'Opera in spazi per mostre temporanee.

h) Programma degli interventi di risanamento del Patrimonio e interventi ad utilità pluriennali

Per il programma riguardante i restauri e i lavori di manutenzione straordinaria necessari alla conservazione dei Monumenti e della Piazza si rimanda alla sezione dedicata nel presente lavoro.

i) Progetti di sostenibilità ambientale

- Fontanelli Piazza del Duomo

E' stata firmata la convenzione tra il Comune di Pisa, Acque e l'Opera della Primaziale Pisana e dopo aver ottenuto il permesso della Soprintendenza di Pisa, si è proceduto all'acquisto dei fontanelli. Siamo in attesa che il Comune di Pisa proceda alle lavorazioni preliminari e presmibilmente nei primi mesi del 2026 si procederà all'installazione di tre fontanelli in prossimità della Piazza.

- Parco fotovoltaico

Nel mese di ottobre 2025 sono stati redatti i bandi di gara per la costruzione del parco fotovoltaico. Si prevede che tale attività si concluderà entro l'anno 2025 per quanto attiene all'installazione dei pannelli fotovoltaici, nel 2026 invece si procederà all'installazione della nuova cabina elettrica a supporto dell'intero impianto.

- Nuovo parco mezzi elettrici

Tale attività può definirsi conclusa sia per quanto attiene all'installazione delle colonnine di ricarica elettrica che per l'acquisto di mezzi elettrici.

- Progettazione illuminazione mura/Piazza

Per questo progetto l'Opera della Primaziale Pisana, dopo gli accordi che verranno siglati con il Comune di Pisa, ha in programma di indire un bando di gara internazionale.

- Attività di sanificazione e controllo bagni pubblici

Tale attività può dirsi portata a termine. Infatti l'attività di sanificazione, diventata obbligatoria durante il periodo pandemico è proseguita anche negli anni successivi. Per quanto riguarda il controllo accessi ai bagni pubblici già dal mese di aprile 2024 sono stati installati i nuovi tornelli per l'accesso automatico e anche questa attività può dirsi conclusa e senza impatti economici sul bilancio preventivo 2026.

Conclusioni

A conclusione dell'elaborato, si evidenzia che il risultato d'esercizio preventivato per l'anno 2026 è un pareggio, con una perfetta coincidenza tra i costi che l'Ente prevede di sostenere e i ricavi stimati, entrambi pari a € 21.396.860,00.

Un aspetto di fondamentale importanza sarà procedere a un controllo puntuale dei risultati attesi durante l'intero anno, al fine di monitorare l'avanzamento dei lavori di riqualificazione del patrimonio e delle opere ad utilità pluriennale programmate, nonché il monitoraggio costante dei costi e dei ricavi complessivi. Inoltre, come già avvenuto per l'anno 2025, nel mese di giugno 2026 verrà elaborata una situazione economico-patrimoniale infrannuale.

Infine, si precisa che il risultato preventivato potrebbe risentire dell'incertezza economica generale, accentuata anche dai conflitti attualmente in corso.

LA DEPUTAZIONE

- preso atto del progetto del bilancio preventivo per l'anno 2026 previsto dall'art. 7 punto a) dello Statuto dell'Opera della Primaziale Pisana e della relazione dell'Operaio Presidente;
- preso atto della relazione dell'Operaio Presidente;
- visto lo Statuto dell'Opera della Primaziale Pisana approvato con decreto del Ministro dell'interno in data 2 luglio 2002;

DELIBERA

Di approvare il bilancio preventivo dell'Opera della Primaziale Pisana per l'esercizio 2026 nelle risultanze finali sopra esposte.

Il Segretario

Dott. Gianluca De Felice

L'Operaio Presidente

Dott. Andrea Maestrelli

for