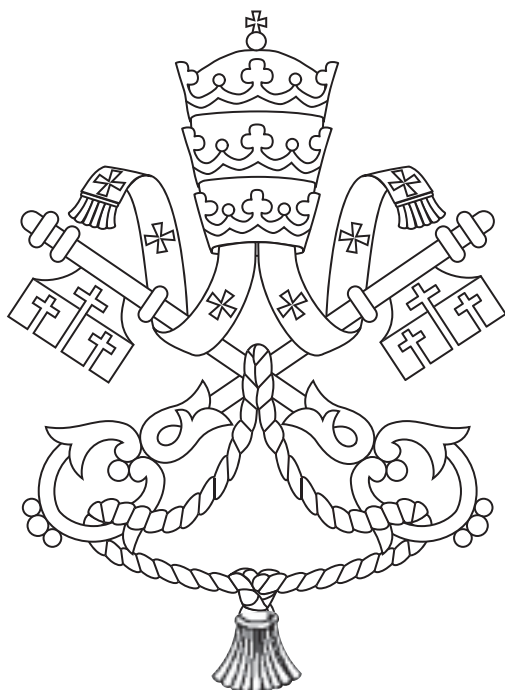




A.P.S.A.

Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica



Relazione e Bilancio
2022



Indice

PRESENTAZIONE	7
RELAZIONE INTRODUTTIVA DEL PRESIDENTE DELL'A.P.S.A. AL CONSIGLIO	9
IL PATRIMONIO DELLA SANTA SEDE E LA SUA AMMINISTRAZIONE AL SERVIZIO DELLA MISSIONE DELLA CHIESA	13
1.1 Da dove proviene e a cosa serve il patrimonio della Santa Sede	13
1.2 L'A.P.S.A. per l'amministrazione del patrimonio: qualche nota storica	13
1.3 Gli investimenti in Italia e all'estero: diversificazione e riduzione dei rischi	14
1.4 L'A.P.S.A.: prudenza, trasparenza e professionalità	15
1.5 Un patrimonio che aiuta ad aiutare	16
STRUTTURA ORGANIZZATIVA E LE ATTIVITÀ	17
CONSIGLIO	19
SCENARIO MACROECONOMICO	20
RELAZIONE DI GESTIONE	22
2.1 Analisi del risultato economico	23
2.2 Gestione Mobiliare	25
2.3 Gestione Immobiliare	28
2.4 Altre Attività	46
2.5 Contributo dell'A.P.S.A. alla Curia	47
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022	49
3.1 Evoluzione storica del bilancio	49
3.2 Bilancio 2022	49
3.3 Attività di revisione contabile sul Bilancio	49
3.4 Stato Patrimoniale	50
3.5 Conto Economico	51
3.6 Prospetto di Patrimonio Netto	52
3.7 Prospetto di Rendiconto Finanziario	53

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO	54
4.1 Criteri generali di redazione	54
4.2 Analisi dei Segmenti Operativi	61
4.2.1 Gestione Mobiliare	61
4.2.2 Gestione Immobiliare	65
4.2.3 Altre Attività	68
4.2.4 Peregrinatio ad Petri Sedem	71
NOTE E TABELLE DI STATO PATRIMONIALE	73
5.1 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	74
5.2 Crediti ed altre attività correnti e non correnti	74
5.3 Investimenti finanziari correnti e non correnti	76
5.4 Rimanenze	80
5.5 Ratei e risconti attivi	80
5.6 Immobilizzazioni materiali ed immateriali	80
5.7 Investimenti immobiliari	84
5.8 Passività correnti	86
5.9 Passività finanziarie	87
5.10 Ratei e risconti passivi	89
5.11 Altre passività	89
5.12 Accantonamenti correnti e non correnti	89
5.13 Patrimonio Netto	91
NOTE E TABELLE DI CONTO ECONOMICO	92
6.1 Ricavi operativi	93
6.2 Spese operative: costi del personale	93
6.3 Spese operative: costi generali ed amministrativi	95
6.4 Risultato finanziario	96
6.5 Confronto consuntivo-budget	97
RELAZIONE DEL REVISORE GENERALE SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022	98



Presentazione

Apoco più di un anno dalla pubblicazione della Costituzione Apostolica *Praedicate Evangelium*, risulta sempre più chiara la natura e i compiti assegnati da Papa Francesco all'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.). Ma è evidente anche la parte di responsabilità che su di essa incombe.

Attraverso procedure comprensibili, efficaci e trasparenti, l'A.P.S.A. è chiamata a contribuire alla missione evangelizzatrice della Chiesa. Siamo ormai tutti convinti, a questo proposito, che la reputazione della Chiesa nella gestione di quanto le viene affidato dalla generosità dei fedeli è prerequisito per la credibilità del suo annuncio. Ecco, allora, uno dei motivi che giustificano la pubblicazione, per il terzo anno consecutivo, del Bilancio A.P.S.A..

La trasparenza di numeri, risultati conseguiti e procedure definite è uno degli strumenti che abbiamo a disposizione per allontanare – almeno in chi è libero da preconcetti – infondati sospetti riguardanti l'entità del patrimonio della Chiesa, la sua amministrazione o l'adempimento dei doveri di giustizia, come pagamento di imposte dovute e di altri tributi.

Con la collaborazione e la professionalità dell'intera comunità A.P.S.A. prosegue il cammino per il raggiungimento degli obiettivi declinati all'interno del piano di sviluppo triennale, che viene continuamente aggiornato e sottoposto agli organi di controllo della Santa Sede. L'obiettivo di tutto è il sostegno economico alla missione del Papa e delle strutture che, con Lui, condividono il compito della evangelizzazione.

Le pagine che qui presentiamo e i numeri in esse contenuti raccontano di un'amministrazione che, come tutti, ha dovuto e continua a fare i conti con gli effetti della crisi pandemica e dall'incertezza derivante dai conflitti in atto.

Sono pagine che nutrono un'ambizione: fare chiarezza in un ambito – quello dell'amministrazione e della gestione – che vive di competenze, di lealtà e di trasparenza; ma anche di fiducia, come affermava il grande economista Antonio Genovesi, già nel Settecento.

✠ Nunzio Galantino

Presidente

dell'Amministrazione

del Patrimonio della Sede Apostolica



Relazione introduttiva del Presidente dell'A.P.S.A. al Consiglio

Premessa

- Sotto il profilo economico l'esercizio 2022, a seguito del periodo pandemico, è stato caratterizzato dalle conseguenze negative finanziarie ed economiche derivanti dal conflitto tra Russia ed Ucraina. Inoltre, come già si intuiva dai primi mesi dell'anno, si sono verificati fenomeni di spinta inflattiva e di notevole rialzo dei costi per l'energia che hanno avuto ripercussioni negative sui risultati gestionali delle varie aree di attività dell'A.P.S.A.
- Come forma di reazione a questo contesto A.P.S.A. ha provveduto ad aggiornare la propria pianificazione operativa adattando gli obiettivi prefissati in base alle nuove condizioni dettate da fattori esogeni non controllabili ma, soprattutto, assolutamente non prevedibili. Sotto questo profilo e grazie alla struttura solida delle componenti patrimoniali, si è avuto il necessario adattamento delle strutture mantenendo inalterata la continuità di funzionamento non solo di A.P.S.A. stessa, ma di tutta la Curia.
- Nel corso del 2022 sono state inoltre emanate alcune direttive di carattere fondamentale all'interno della Santa Sede che hanno dato vita a nuove strutture (vedi Domus Vaticanae), per la cui continuità, supporto e riorganizzazione, A.P.S.A. non ha mancato di essere attiva e presente.
- Per fare questo sono stati riorganizzati i flussi informativi e i carichi di lavoro interni e sono stati aumentati i già numerosi tavoli di lavoro ed incontri, cui partecipano Superiori ed Officiali dell'A.P.S.A., per produrre e adottare provvedimenti procedure e soluzioni che garantiscano stabilità, e continuità, in un contesto ancora complesso.
- Siamo ancora di fronte a condizioni sociali ed economiche di non normalità. Sicuramente non si è preparati a cosa può voler dire l'inizio, e purtroppo il perdurare, di un conflitto in questa epoca e ad una così breve distanza. In queste difficilissime condizioni socio-economiche, la sensibilità della Chiesa verso i temi della gestione e dell'amministrazione deve rimanere alta e deve essere dinamica, scardinando forse quelli che erano stati per molti anni i normali criteri di stabilità.
- L'A.P.S.A. ha quindi nuovamente ridefinito i propri obiettivi, ha nuovamente ripensato alle modalità di intervento, senza però dimenticare la sua natura di realtà propositiva, e continuando anzi a promuovere iniziative e i procedure atte a migliorare efficienza e redditività del patrimonio esistente e disponibile.
- L'A.P.S.A. continua quindi il processo di trasformazione graduale da struttura che offre prevalentemente servizi *on demand* a realtà propositiva, anche nel modo di amministrare il patrimonio ad essa affidato, intraprendendo una serie di percorsi e di iniziative economico finanziarie ed organizzative che verranno citate più avanti.

Settori di Attività

I settori in cui l'A.P.S.A. ha impegnato le proprie risorse per produrre reddito, come noto, sono due: il settore immobiliare ed il settore mobiliare. Per quanto attiene al **settore immobiliare**, nel corso dell'anno 2022 sono giunti a compimento diversi progetti e sono state svolte numerose attività, rilevanti ai fini della gestione immobiliare e della qualità delle informazioni. Nel mese di maggio 2022 sono entrati in operatività tutti i moduli relativi al ciclo attivo e al ciclo passivo del nuovo software gestionale MySpot

– Archibus, con alcune importanti innovazioni, sia di carattere gestionale che organizzativo.

Nel mese di luglio 2022 è stato presentato al Consiglio per l'Economia un report dettagliato del patrimonio immobiliare. Questo riportava nuove classificazioni, indicatori e KPI, utili a comprendere gli elementi essenziali del patrimonio e della sua gestione.

Nel mese di ottobre 2022 è stata ultimata la bozza di Regolamento delle locazioni, finalizzato a disciplinare tutte le attività reddituali degli immobili gestiti. La stesura del regolamento ha imposto la revisione di alcune prassi, di inserire nuove definizioni e di standardizzare più attività. Da ricordare anche i progetti per la «Ristrutturazione a ticket» atta a ricollocare rapidamente sul mercato unità lasciate in cattive condizioni dai conduttori, e il bando Broker immobiliari per un nuovo assetto delle proprietà immobiliari.

Continua lo sviluppo del progetto denominato 'Sfitti a rendere' (Maxilotti) che prevede una serie di azioni per la progressiva diminuzione del numero degli immobili sfitti.

Tale progetto è consistito nella ristrutturazione di 79 unità immobiliari in cattivo stato manutentivo, per i quali è già iniziata la fase di commercializzazione. Sta continuando la realizzazione del secondo lotto denominato Maxilotti2, che interessa 61 unità. A gennaio 2023 è terminata la fase di progettazione. Con la finalità di accelerare i tempi di ultimazione dei lavori di ristrutturazione e procedere con la commercializzazione entro il corrente anno.

All'interno del **Settore Mobiliare** la politica degli investimenti dell'A.P.S.A. ha continuato ad essere caratterizzata da un corretto bilanciamento tra rischio e redditività di medio-lungo periodo prediligendo una prudente asset allocation.

Nel corso del 2022, alla luce di un quadro congiunturale ancora incerto, si è ritenuta maggiormente congrua una allocazione strategica conservativa del portafoglio, caratterizzata da una contenuta esposizione azionaria (di circa il 25%, inclusa la componente degli *alternative assets*), una ridotta scadenza media del comparto obbligazionario di circa 4/5 anni e da un elevato livello di liquidità precauzionale sia per far fronte ai futuri e incerti impegni finanziari della Santa Sede che ai cambiamenti di *governance*, legati anche alla nuova Costituzione Apostolica.

L'A.P.S.A., alla luce delle elevate valutazioni dei mercati, di una crescita economica fragile, di un forte calo degli utili aziendali e di una spirale inflattiva, ha preferito mantenere un posizionamento di portafoglio sostanzialmente inalterato rispetto al 2021, pur sempre adottando una costante e attenta politica di controllo dei rischi.

L'A.P.S.A. e il «Motu Proprio» di dicembre 2020

In data 26 dicembre 2020 con Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio», il Sommo Pontefice ha disposto che con decorrenza dall'esercizio 2021, la titolarità dei fondi e dei conti bancari, degli investimenti mobiliari ed immobiliari, ivi incluse le partecipazioni in società e fondi di investimento, finora intestati alla Segreteria di Stato, siano trasferiti all'A.P.S.A.. A questa è affidata la gestione e l'amministrazione.

Sempre in relazione a questa nuova linea di condotta, nel corso di questo anno, è stata effettuata una delicata operazione di razionalizzazione degli investimenti, sia mobiliari che immobiliari, sono state inoltre notevolmente incrementate le attività di gestione e supporto a tutte le Nunziature Apostoliche presenti in numerosissimi paesi di tutto il mondo.

Razionalizzare per prestare servizi migliori

In un contesto socio economico sempre più complesso e imprevedibile, l'A.P.S.A. opera con un'attenta pianificazione non solo a breve ma anche a medio/lungo termine al fine di raggiungere obiettivi di efficienza ed efficacia. A titolo di esempio si citano le attività svolte secondo il percorso tracciato dal piano di sviluppo triennale. Sotto questo profilo l'A.P.S.A. aggiorna costantemente i risultati conseguiti

nel periodo di riferimento, e provvede a rimodulare il piano considerando nuovi orizzonti temporali e nuove azioni da intraprendere.

Nel corso del 2022 in presenza di un aumento delle attività, e a fronte dei cambiamenti avuti nell'operatività sia del processo degli acquisti che nel settore immobiliare, l'A.P.S.A. si è posta l'obiettivo di raccogliere le sfide dovute ai cambiamenti cercando di mantenere un giusto rapporto tra carichi di lavoro aumentati e risorse disponibili.

Inoltre, sempre nel corso del 2022, i mercati finanziari hanno subito notevoli oscillazioni ed il portafoglio A.P.S.A. ha comunque garantito un livello di redditività soddisfacente per il periodo considerato.

Nonostante il moltiplicarsi delle attività il numero delle risorse umane è sceso dal 2021 al 2022 di 2 unità. Sono al momento in fase di valutazione alcune candidature di personale da inserire in organico, sia per sostituzione di pensionamenti che per rafforzamento di strutture particolarmente sollecitate. Tale processo passa attraverso la Segreteria per l'Economia sia per l'aspetto del reperimento che della condivisione di obiettivi.

Piano triennale e obiettivi per il futuro prossimo

Come sopra accennato, nel corso del 2021 era stato predisposto un primo piano triennale che trasformava la modalità di osservazione dei risultati conseguiti a fine esercizio, in uno sforzo teso a guidare il Dicastero all'interno di un quadro organico e generale, utilizzando gli strumenti della pianificazione e della conseguente organizzazione di forze e mezzi disponibili.

Al fine di definire, programmare e monitorare le proprie attività in modo sempre più efficiente ed efficace, A.P.S.A. nel corso del 2022 ha aggiornato il piano triennale al fine di realizzare e guidare alcune delle attività che erano in programma.

Le finalità del piano triennale sono:

- Migliorare le modalità operative fino ad oggi utilizzate, la qualità del lavoro, ridurre/ridistribuire i carichi di lavoro, ecc..
- Ridurre i costi operativi attraverso nuove iniziative di riduzione costi.
- Incrementare i ricavi generati dalle singole Aree di Business.

A tale riguardo sono state individuate 22 iniziative tra le numerose proposte e che prevederanno il coinvolgimento medio di circa 35 risorse. L'approccio utilizzato è stato di coinvolgere tutte le risorse di A.P.S.A. (approccio Bottom-Up) al fine di motivare e responsabilizzare tutti gli Officiali della stessa in un contesto di partecipazione e condivisione.

- A complemento delle iniziative si stima che A.P.S.A. potrà conseguire benefici complessivi pari a circa **55,4 milioni** di euro.

Di seguito alcuni dei progetti realizzati e in corso di realizzazione in ordine cronologico:

- Nuovo programma gestionale per l'Area Immobiliare (Archibus/MySpot) - a cura dell'Area Immobiliare - Operativo - dicembre 2022.
- Progetto razionalizzazione spazi - a cura dell'Area Immobiliare - Operativo - dicembre 2022.
- Progetto Sfitto a Rendere (Maxilotti 1 & 2) - a cura dell'Area Immobiliare - la commercializzazione di un primo lotto di unità è già iniziata, così come il processo di adeguamento per il secondo lotto. (dicembre 2022).
- Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare - a cura dell'Area Immobiliare. Il progetto prevede lo sviluppo di una strategia di Asset Management che consenta di alienare i beni con bassa redditività o complessità di gestione oppure avviare attività di sviluppo e valorizzazione anche mediante attività urbanistica. Prevista attuazione per fasi a partire da luglio 2022.
- Testo Unico Regolamento per le Assegnazioni di Immobili - a cura dell'Area Immobiliare. Il progetto prevede la redazione di un regolamento per le locazioni che disciplini la gestione degli affitti e dei

relativi contratti e che sia in linea anche con le recenti linee guida emanate dalle Superiori Autorità. Prevista attuazione marzo 2023.

- **Ristrutturazione a ticket** - *a cura dell'Ufficio Gestione Tecnica*. Il progetto prevede per gli appartamenti rilasciati una tempestiva ristrutturazione attraverso un convenzionamento di ditte specializzate con l'approccio «design & built». Prevista attuazione entro il mese di marzo 2023.
- **Recupero morosità** - *a cura dell'Area Immobiliare*. Il progetto prevede l'esternalizzazione delle attività di monitoraggio dei clienti e del recupero crediti a una Società specializzata. Progetto Operativo con buoni livelli di recupero già contabilizzati nel 2022 ed in prosecuzione per il 2023.
- **Recupero fiscale** - *a cura dell'Ufficio Gestione Tecnica*. Il progetto prevede la sistematizzazione dell'utilizzo del recupero fiscale con i vari bonus fiscali. Progetto in corso con alcuni vantaggi già conseguiti.
- **Nuovo programma gestionale per l'Area Acquisti SAP-ARIBA** - *a cura dell'Ufficio Acquisti*. Il progetto prevede l'adeguamento alle normative previste dalle nuove Norme sui Contratti Pubblici (NCP) e lo sviluppo di un sistema informatico di e-procurement. Prevista attuazione entro il mese di settembre 2023.
- **Studio di fattibilità Nuovo programma di Contabilità** - *a cura dell'Ufficio Contabilità*. Il progetto è in fase di studio e tende allo sviluppo di un nuovo sistema contabile integrato che consenta la fruibilità a tutti gli Enti e l'integrazione con i sistemi esistenti e con quelli in fase di sviluppo e applicazione. Previsto primo tavolo di lavoro per luglio 2023.

Il Patrimonio della Santa Sede e la sua Amministrazione al servizio della missione della Chiesa

1.1 Da dove proviene e a cosa serve il patrimonio della Santa Sede

È vero che la Chiesa, nella sua secolare storia, soprattutto grazie alla generosità dei fedeli, ha potuto disporre delle risorse necessarie per continuare la missione affidatale da Gesù. Ma è anche vero che una svolta significativa, sul piano patrimoniale, ha una data e una circostanza precise: i Patti Lateranensi firmati nel 1929¹.

La parte economica, in quella vicenda, è il frutto di una Convenzione finanziaria (Premessa e tre articoli) tra il Governo italiano e la Chiesa cattolica, nella quale si stabilisce:

Art. 1: L'Italia si obbliga a versare, allo scambio delle ratifiche del Trattato, alla Santa Sede la somma di lire italiane 750.000.000 (settecento cinquanta milioni) ed a consegnare contemporaneamente alla medesima tanto Consolidato italiano 5% al portatore (col cupone scadente al 30 giugno p.v.) del valore nominale di lire italiane 1.000.000.000 (un miliardo).

Art. 2: La Santa Sede dichiara di accettare quanto sopra a definitiva sistemazione dei suoi rapporti finanziari con l'Italia in dipendenza degli avvenimenti del 1870.

Sullo sfondo di questi due articoli vi è la cosiddetta «Eversione dell'asse ecclesiastico», cioè la confisca dei beni degli enti religiosi², realizzata in più tappe.

Alla luce dell'esperienza fatta, il Papa decise di mettere al sicuro quanto ottenuto dal Governo italiano e di utilizzarlo per creare le condizioni economico-finanziarie necessarie per garantire libertà di azione alla Santa Sede nella sua missione evangelizzatrice in tutto il mondo. Pensò tutto questo in modo tale che non si ricreassero le difficoltà già vissute.

1.2 L'A.P.S.A. per l'amministrazione del patrimonio: qualche nota storica

Per gestire i proventi dell'indennizzo, con «Motu Proprio» del 7 giugno 1929, Pio XI fondò l'Amministrazione speciale della Santa Sede (A.S.S.S.), nota anche come «La Speciale». A essa fu affidato il patrimonio economico destinato all'adempimento delle funzioni della struttura ecclesiastica. A organizzare e gestire le attività dell'A.S.S.S. fu chiamato Bernardino Nogara (Bellano, 17 giugno 1870 – Milano, 15 novembre 1958).

Al banchiere-ingegnere fu affidato il mandato di preservare il capitale, evitandone il depauperamento, attraverso l'investimento di una parte dei proventi versati dal Governo italiano, diversificando il rischio in nome del principio del «miglior reddito compatibile con la massima sicurezza».

¹ Il Trattato fra la Santa Sede e l'Italia sottoscritto l'11 febbraio 1929 fu pubblicato negli Acta Apostolicae Sedis n. 6 del 7 giugno 1929. Esso è corredato dei seguenti quattro Allegati: Pianta del territorio dello Stato della Città del Vaticano; Elenco e pianta degli immobili con privilegio di extraterritorialità e con esenzione da espropriazioni e da tributi; Convenzione finanziaria. Il documento, redatto dal Cardinale Pietro Gasparri e dal Primo ministro italiano Benito Mussolini, doveva essere sottoposto alla ratifica del Sommo Pontefice e del Re d'Italia.

² Un tentativo di quantificare gli effetti della confisca negli interventi che si succedettero lo si trova in Frederick Martin, *The Statesman's Year-Book*, Macmillan And Co., 1866. p. 316; Danilo Breschi, *Le leggi di liquidazione dell'asse ecclesiastico nel biennio 1866-1867: un iter complesso e una soluzione traumatica*.

Gli inizi non furono dei più facili, dal momento che “La Speciale” si trovò, poco dopo la sua costituzione, ad operare nel bel mezzo della «Grande Depressione». Fedele alla natura della sua costituzione e della sua funzione originaria - non perseguire un interesse speculativo, ma essere una riserva a cui attingere per soddisfare le esigenze della Santa Sede - l'Amministrazione Speciale finanziò il vasto programma di rinnovamento edilizio e di nuove costruzioni, che ancora oggi costituisce parte cospicua del patrimonio immobiliare amministrato dall'A.P.S.A.

A questo periodo risalgono:

- a.** gli interventi all'interno delle mura del Vaticano e delle Ville pontificie, voluti da Pio XI all'indomani della risoluzione della Questione romana. Negli anni Trenta le spese relative a queste opere ridussero del 22% il capitale in dotazione;
- b.** la costruzione di immobili - ancora oggi parte consistente del patrimonio immobiliare dell'attuale A.P.S.A. - destinati a scopi di natura istituzionale, da annoverare, quindi, tra gli investimenti infruttiferi;
- c.** prima e dopo la Seconda Guerra Mondiale, “La Speciale” finanziò la costruzione di altri palazzi nelle adiacenze della Città del Vaticano. Alcuni destinati a scopi istituzionali ed altri affittati con canone agevolato a dipendenti della Santa Sede. Una forma di *housing sociale*, pratica diffusasi ad inizio Novecento nel resto d'Europa per iniziativa di aziende private che andavano incontro alle esigenze abitative dei propri dipendenti, fornendo alloggi a canone ridotto.

Dovendo provvedere a queste spese, in gran parte infruttifere, e dovendo affrontare le turbolenze sui mercati in fase di «Grande Depressione», Nogara cercò di stabilizzare le casse dell'A.S.S.S. seguendo il principio della diversificazione degli investimenti, puntando soprattutto sull'oro e sul mercato immobiliare.

1.3 Gli investimenti in Italia e all'estero: diversificazione e riduzione dei rischi

Durante un'intervista Papa Francesco ha spiegato il modo in cui l'amministrazione deve svolgersi nella Chiesa: «... *la buona amministrazione normale: arriva la somma dell'Obolo di San Pietro, e che cosa faccio? La metto nel cassetto? No. Questa è una cattiva amministrazione. Cerco di fare un investimento, e quando ho bisogno di dare, quando ho le necessità, durante l'anno, si prendono i soldi, e quel capitale non si svaluta, si mantiene o cresce un po'. Questa è una buona amministrazione. Invece l'amministrazione “del cassetto” è cattiva. Ma si deve cercare una buona amministrazione, un buon investimento: chiaro questo? Anche un investimento... da noi si dice “un investimento da vedove”, come fanno le vedove: due uova qui, tre qui, cinque lì. Se cade uno, c'è l'altro, e non si rovinano. È sempre su qualcosa di sicuro, è sempre su qualcosa di morale»³.*

Dal momento che, come si è detto, gli immobili in prossimità del Vaticano rappresentavano - e rappresentano ancora oggi - una parte bloccata del patrimonio della Santa Sede, da subito, l'obiettivo di consolidare il patrimonio venne affidato agli investimenti immobiliari in Italia e all'estero.

Una scelta naturale per “La Speciale”, che sin dalla sua costituzione adottò la prudenza come principale criterio nelle operazioni in campo finanziario: da una parte, infatti, il mattone permetteva una minore esposizione alle fluttuazioni dei cambi; dall'altra, la diversificazione geografica degli investimenti consentiva di ridurre i rischi legati alla concentrazione in un unico Paese. Con la stessa prudenza, “La Speciale” decise di trasformare una parte consistente del proprio patrimonio in valuta estera, mentre costi e bilancio della Santa Sede rimasero denominati

³ Conferenza stampa del Santo Padre durante il volo di ritorno dal viaggio apostolico di Sua Santità Francesco in Thailandia e Giappone (Martedì, 26 novembre 2019).

in lire italiane. Questa diversificazione del rischio di cambio permise di mantenere un'indipendenza economica dall'Italia negli anni del regime fascista, difendendo la libertà del Papa ad esercitare la sua missione universale nonostante l'insofferenza dell'allora primo ministro.

Allora – e oggi ancora di più – si imponeva la necessità conservare e migliorare le risorse sotto il profilo della qualità e, se possibile, anche della quantità. I beni infatti sussistono in concreto all'interno di un contesto socio-economico ben preciso, e la loro qualità e quantità dipende dal modo con cui di fatto vengono amministrati.

Il primo problema che solitamente si pone è quello di conservarli, perché i beni, essendo elementi materiali appartenenti alla scena di questo mondo che passa, si consumano. Compito primario dell'Amministrazione, allora, è quanto meno di conservarli nella loro capacità di servire agli scopi. Se possibile, poi, le risorse si dovrebbero anche migliorare, perché ci sono margini di produttività reddituale e possibilità di incremento patrimoniale che dipendono dal modo con cui i beni vengono amministrati.

1.4 L'A.P.S.A.: prudenza, trasparenza e professionalità

L'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.) venne costituita da Paolo VI nel 1967 (15 agosto) con la Costituzione Apostolica *Regimini Ecclesiae universae*. Papa Montini, accanto a una Sezione Ordinaria chiamata a gestire i beni immobiliari, volle una Sezione Straordinaria che andò ad adempiere ai compiti fino ad allora spettanti all'Amministrazione Speciale della Santa Sede.

Con «Motu Proprio» dell'8 luglio 2014, Papa Francesco ha stabilito che l'Amministrazione del Patrimonio della Santa Sede non dovesse essere più divisa in Sezioni, chiamandola ad occuparsi soltanto delle funzioni fino ad allora adempiute dalla Sezione Straordinaria. Successivamente, con il «Motu Proprio» del 4 luglio 2016, quasi tutte le funzioni dell'ex Sezione Ordinaria, passate due anni prima alla Segreteria per l'Economia, furono ritrasferite all'A.P.S.A.

L'ex Speciale, oggi semplicemente A.P.S.A., è chiamata ad amministrare beni mobili e immobili della Santa Sede con la stessa vocazione che ha animato i suoi precedenti anni di esistenza. L'obiettivo non è il profitto, ma la conservazione ed il consolidamento del patrimonio ricevuto in dote attraverso il ricorso a quelli che Papa Francesco ha definito «investimenti da vedove». Un'espressione popolare che sintetizza i criteri con i quali, ancora oggi, opera l'Ufficio Investimenti dell'A.P.S.A., rifiutando finalità speculative o ad alto tasso di rischio e aprendosi a investimenti a comprovato impatto sociale. Viene inoltre perseguito, dove e quando è possibile, un aumento della redditività dei beni immobili puntando sulla manutenzione, il recupero e la ricostruzione.

Grazie alla sua autonomia giuridica, l'A.P.S.A. ha potuto adempiere e adempie al sostentamento della Santa Sede, assieme ad altri organismi, quali Governatorato e IOR. L'autonomia si coniuga con una netta scelta di campo in nome della trasparenza grazie alle riforme portate avanti, in particolare negli ultimi due pontificati. L'operato dell'A.P.S.A. è sottoposto a controlli interni ed esterni. Esiste una chiara distinzione di competenze tra l'A.P.S.A. e la Segreteria per l'Economia, che si occupa del controllo e della vigilanza in materia amministrativa e finanziaria sull'A.P.S.A. e sugli altri Enti della Curia romana.

Le attività dell'A.P.S.A., avendo natura tecnica, vengono svolte da personale con qualifiche professionali specifiche. Le stesse richieste nella scelta dei consiglieri di amministrazione delle società controllate.

1.5 Un patrimonio che aiuta ad aiutare

Le conseguenze socio-economiche della pandemia non hanno lasciato indifferente l'A.P.S.A. che già a marzo 2020 ha deciso di venire incontro agli inquilini esterni delle unità commerciali. Si è così deciso di cancellare una parte dei canoni di affitto, variabile tra il 30% ed il 50% a seconda dell'attività svolta. Inoltre, un altro terzo del canone potrà essere pagato alla fine dell'emergenza.

La politica di attenzione nei confronti delle esigenze dei locatari di piccoli esercizi commerciali non è nuova da parte dell'A.P.S.A. che pure negli anni precedenti allo scoppio della pandemia, alla luce delle difficoltà economiche già presenti, aveva concesso temporanee riduzioni di canone a chi ne aveva fatto motivatamente richiesta.

Le agevolazioni hanno avuto un impatto sul risultato di esercizio della Santa Sede, ma la priorità indicata da Papa Francesco nella gestione economica resta quella di salvaguardare i posti di lavoro. L'amministrazione delle risorse della Sede Apostolica non è paragonabile a quella di un'azienda e nemmeno a quella di uno Stato: non esistono entrate sicure derivanti dalle tasse, né debito pubblico. L'adempimento della missione della Santa Sede, quindi, dipende esclusivamente dalle donazioni e dai rendimenti dei beni.

Questo fa capire bene quanto sia vitale il servizio offerto dall'A.P.S.A. nella gestione del patrimonio immobiliare posseduto direttamente o tramite società interamente controllate in Italia o all'estero.

Nella crisi attuale l'A.P.S.A. è chiamata a proseguire un'amministrazione credibile ed affidabile di queste risorse, agevolata dai processi di razionalizzazione, trasparenza e professionalità voluti da Papa Francesco. Nell'operato dell'A.P.S.A. si vedono applicati quei criteri di proporzionalità e progressività raccomandati dal Santo Padre. È anche grazie agli affitti a prezzo di mercato riscossi sugli immobili di prestigio posseduti a Parigi e Londra che è possibile concedere in comodato d'uso gratuito all'Elemosineria apostolica una struttura come Palazzo Migliori, dove trovano accoglienza, a due passi dal Colonnato di San Pietro, i senza fissa dimora ospitati dai volontari della Comunità Sant'Egidio. Inoltre con l'acquisto di un immobile nei pressi dell'Arco di Trionfo a Parigi, grazie alla mediazione della Sopridex, il venditore ha indirizzato una parte del ricavato di quest'operazione per la costruzione di una chiesa in una banlieue parigina.

Nella missione di annuncio e di testimonianza della Santa Sede, l'A.P.S.A. svolge un ruolo fondamentale e lo fa nella consapevolezza di quanto disse il futuro Paolo VI – Pontefice a cui il Dicastero deve il suo attuale nome – in una preghiera rivolta a San Francesco il 4 ottobre 1958:

«noi non possiamo estraniarci dalla vita economica, è la fonte del nostro pane e di quello altrui».

Struttura organizzativa e le attività

L'A.P.S.A. (Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica) è un Dicastero della Curia Romana, creata da San Paolo VI con la Costituzione Apostolica *Regimini Ecclesiae Universae* nel 1967, attualmente regolata dalla Costituzione Apostolica "Praedicate evangelium" sulla Curia Romana e il suo servizio alla Chiesa e al Mondo del 19 marzo 2022.

L'A.P.S.A., è chiamata ad amministrare beni mobili e immobili della Santa Sede secondo le seguenti finalità. L'obiettivo non è il profitto, ma la conservazione ed il consolidamento del patrimonio ricevuto in dote attraverso il ricorso a quelli che Papa Francesco ha definito «investimenti da vedove». Un'espressione popolare che rimanda ai criteri con i quali, ancora oggi, opera l'Ufficio Investimenti dell'A.P.S.A., i cui investimenti non perseguono finalità speculative e non sono mai ad alto tasso di rischio, bensì a contenuto tasso e a comprovato impatto sociale. Viene inoltre perseguito, quando è possibile, un aumento della redditività dei beni immobili attraverso la manutenzione, il recupero ed il rinnovamento edilizio.

Con la Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio» del 19 maggio 2020, sulla trasparenza, il controllo e la concorrenza, l'A.P.S.A. è divenuta la Centrale Acquisti della Santa Sede. Ciò impone una corretta pianificazione degli acquisti al fine di porre atto procedure di aggiudicazione trasparenti e con obiettivi di risparmi per le spese correnti della Curia.

All'A.P.S.A., oltre alle attività operative proprie ed all'esecuzione dei movimenti finanziari con banche ed istituti finanziari al di fuori dello Stato della Città del Vaticano, spetta anche la tenuta della contabilità di vari Enti della Santa Sede.

L'operato dell'A.P.S.A. è sottoposto a controlli interni ed esterni. Esiste una chiara distinzione di competenze tra l'A.P.S.A. che amministra e la Segreteria per l'Economia che si occupa del controllo e della vigilanza.

In questo particolare periodo con segnali di ripresa delle normali attività, l'A.P.S.A. è chiamata a svolgere un'amministrazione credibile ed affidabile, basata sui processi di razionalizzazione, trasparenza e professionalità richiesti da Papa Francesco.

In considerazione delle proprie funzioni istituzionali, l'A.P.S.A. è dotata di una struttura organizzativa basata su Uffici e Servizi, mentre la struttura di Governance prevede i seguenti organi:

- Consiglio;
- Presidente;
- Segretario;
- Sotto-Segretario.

Struttura organizzativa



PRESIDENTE
S.Ecc. Mons.
Nunzio Galantino



SEGRETARIO
Dott. Fabio Gasperini



SOTTO SEGRETARIO
Don Giordano Piccinotti

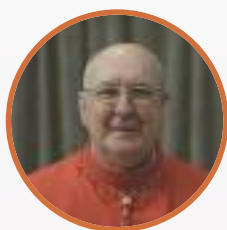
94
DIPENDENTI

UFFICI E SERVIZI

Controllo di Gestione - Legale - Protocollo e Archivio
Gestione Tecnica - Acquisti - Contabilità e Bilancio - Gestione Reddittuale
Riscossione e Pagamenti - Gestione Investimenti - Analisi e Negoziazione
Titoli - Storico-Anagrafico - Squadra degli Ausiliari
Peregrinatio ad Petri Sedem

Consiglio

È compito del Consiglio dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica assistere il Presidente dell'A.P.S.A. nell'amministrazione dei beni di proprietà della Santa Sede che sono destinati a fornire i mezzi necessari per l'adempimento dei compiti della Curia Romana.



**Farrell
Card.
Kevin Joseph**



**Harvey
Card.
James Michael**



**Sturla Berhouet
Card.
Daniel Fernando**



**Tagle
Card.
Luis Antonio
Gokim**



**Turkson
Card.
Peter
Kodwo Appiah**



**Woelki
Card.
Rainer Maria**



**Zuppi
Card.
Matteo Maria**



**Suor
Raffaella
Petrini**

Scenario macroeconomico

Il territorio della Santa Sede e dello Stato Città del Vaticano, come noto, insiste all'interno dell'Italia. Questo è il motivo per cui quando si guarda alle condizioni economiche che influenzano in maniera diretta le nostre attività, facciamo riferimento alle condizioni economiche dell'Italia oltre che a quelle che si verificano nel mondo.

In particolare, dal punto di vista economico, per tutto ciò che è purtroppo derivato dal conflitto in Ucraina.

Se volessimo rappresentare il 2022 con un unico concetto potremmo riprendere una delle frasi che più sono state usate nelle Agenzie di comunicazione, ovvero l'anno della peggior crisi energetica di sempre.

In alcuni casi è stato definito perfino più grave di quelle petrolifere registratesi negli anni '70. Sotto questo profilo l'Italia, che nel tempo ha stabilito una notevole dipendenza dalle fonti energetiche esogene al suo sistema interno di produzione e stoccaggio, è stata di conseguenza uno dei paesi più colpiti e che ha subito una serie di rincari dei prezzi significativi ed inattesi. In relazione quindi a quanto sopra accennato anche la Santa Sede, e quindi l'A.P.S.A., ha raccolto necessariamente all'interno del proprio Bilancio questi incrementi che solo parzialmente è stato possibile riattribuire per competenza ai terzi.

All'interno del sistema italiano, in relazione alla modalità su cui si basa il calcolo del Pil nazionale, questo notevole incremento di costi, e quindi maggior esborso, ha causato la perdita di diversi punti di potenziale crescita oltre a portare in deficit la bilancia commerciale italiana. Le conseguenze sono come sempre indirettamente collegate anche agli stakeholders con cui si relazione A.P.S.A., che in relazione ad una aumentata spesa per l'energia, hanno a volte rivisto la loro possibilità di impegno economico.

Altro fattore caratterizzante per il 2022 è stata l'inflazione che, già in risalita nella seconda metà del 2021, ha raggiunto livelli che quasi nessuno aveva previsto. In realtà qualche segnale di intuizione di cosa sarebbe potuto accadere lo avevano avuto le banche centrali (Fed e Bce su tutte). In realtà queste entità, forti della propria esperienza e capacità di valutazione dei mercati, avevano effettivamente ipotizzato un rialzo dei prezzi, ma assumendo che l'entità sarebbe stata certamente inferiore a quella verificatasi ma, soprattutto, che tale oscillazione sarebbe stata di carattere "temporaneo", quasi come un effetto di rimbalzo agli incrementi di ordinativi di beni e servizi attesi dalle riaperture post-Covid.

Invece l'andamento dell'inflazione ha registrato praticamente valori prossimi ai valori degli anni '80. Su tale situazione sicuramente nessuno avrebbe fatto scommesse o valutazioni, eppure tutte le condizioni inaspettate si sono verificate.

Le principali banche centrali hanno dovuto necessariamente adottare provvedimenti correttivi, mettendo in pratica il tipico strumento da utilizzare in questi casi, ovvero rialzando i tassi di interesse. Tuttavia, come la storia ci ha già mostrato in passato, le dirette conseguenze si sono canalizzate in un aumento del costo dei finanziamenti, per aziende e famiglie, con lo scopo di indurre un rallentamento del ciclo di crescita dei prezzi. Altra conseguenza diretta è stata, sia in Italia come negli Usa, un rialzo dei tassi di interesse che, come nel caso dei mutui, si sono addirittura triplicati.

Purtroppo poi, il 2022 sarà un anno che sarà probabilmente ricordato, come il periodo dove i mercati finanziari, dopo due anni di risultati più che incoraggianti, hanno segnato le peggiori performance dai tempi dalla crisi dei mutui Sub-Prime del 2008.

In questo inizio 2023 la guerra in Ucraina continua a rappresentare un fattore di forte instabilità

per il quadro macroeconomico. Purtroppo le tensioni associate al conflitto si sono mantenute ancora significative nei primi mesi di quest'anno.

Le proiezioni per l'Italia, e quindi anche per la Santa Sede, sono basate sulle informazioni disponibili nel mese di gennaio 2023 e fanno parte di un quadro più esteso che coinvolge un ambito coordinato dell'Eurosistema.

Il Pil italiano è atteso in crescita sia nel 2023 (+1,2%) sia nel 2024 (+1,1%), seppur in rallentamento rispetto al 2022.

Secondo quanto affermato dall'ISTAT, ci si attende che i consumi delle famiglie residenti segnino, in linea con l'andamento dell'attività economica, un aumento nel 2023 (+0,5%), che si rafforzerà l'anno successivo (+1,1%), grazie all'ulteriore riduzione dell'inflazione associata a un graduale recupero delle retribuzioni e al miglioramento del mercato del lavoro. Gli investimenti manterranno ritmi di crescita elevati, rispetto alle altre componenti: 3,0% nel 2023 e 2,0% nel 2024, in decelerazione rispetto al biennio precedente.

Il percorso di rientro dell'inflazione, favorito dalla discesa dei prezzi dei beni energetici e dalle politiche restrittive attuate dalle banche centrali, si rifletterà in una riduzione della dinamica del deflatore della spesa delle famiglie residenti sia nell'anno corrente (+5,7%) sia, in misura maggiore, nel 2024 (+2,6%).

L'A.P.S.A. nella sua redazione del piano triennale di sviluppo cerca di tenere conto anche di queste componenti che sono solo apparentemente esterne alle attività della Santa Sede. In realtà l'integrazione con il sistema Italia e con i sistemi Internazionali è molto forte e ci dà impulso per raggiungere gli obiettivi prefissati, seguendo i percorsi tracciati e mantenendo sempre presente il principio del rispetto delle attività della persona e della doverosa garanzia di continuità senza termine della missione della Chiesa.

Nello specifico, il risultato delle attività del 2022 ha consentito ad A.P.S.A di erogare (come da disposizioni della Segreteria per l'Economia) una **contribuzione complessiva di 32,27 milioni di euro**, equivalente al risultato economico della gestione. Ciò non le ha permesso di poter incrementare la propria consistenza patrimoniale.

Relazione di gestione

Prima di illustrare i dati del bilancio consuntivo al 31 dicembre 2022 si vuole riassumere il cammino compiuto negli ultimi anni e gli elementi e le scelte che, in particolare per il bilancio in esame, caratterizzano e caratterizzeranno il presente ed il futuro dell'A.P.S.A. Sulla base delle esperienze maturate e in funzione sia di una maggiore convergenza con le procedure adottate dalla Santa Sede che di una progressiva semplificazione degli adempimenti, a partire dall'esercizio 2020 l'A.P.S.A. ha scelto di redigere oltre al bilancio, anche una relazione sintetica di forte impatto visivo e di immediata comunicazione grafica. Essa ricomprende tutte le macro aree capaci di generare reddito e tutte le attività che, pur restando dei puri centri di costo, sono di indispensabile supporto per lo svolgimento del lavoro quotidiano della stessa A.P.S.A., ma anche dell'intera Curia. Sono certamente incluse, e forse per la prima volta limpidamente descritte e narrate, le attività economiche svolte dall'A.P.S.A. tramite le società interamente controllate in Italia, Francia, Svizzera e Regno Unito.

L'A.P.S.A. è organizzata in due unità principali di business, individuate in funzione della natura delle attività svolte, e da una terza unità che svolge servizi trasversali:

- **Gestione Mobiliare:** l'attività svolta consiste nell'investimento dei suoi fondi in titoli internazionali, titoli a reddito fisso e altre attività finanziarie, nel fornire consulenza, soluzioni finanziarie e accesso ai mercati dei capitali per gli altri Dicasteri con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile all'interno del mandato del Comitato Investimenti;
- **Gestione Immobiliare:** l'attività svolta consiste nella gestione, e nella relativa manutenzione, del patrimonio immobiliare dell'A.P.S.A. (posseduto direttamente e tramite società interamente partecipate) e quello di altri enti della Santa Sede per i quali A.P.S.A. opera istituzionalmente un servizio di gestione;
- **Altre Attività:** questo segmento accoglie i costi relativi al funzionamento dell'intera struttura di A.P.S.A., principalmente relativi al personale degli Uffici, e le altre attività minori come la P.A.P.S. (Peregrinatio ad Petri Sedem) - che si occupa della biglietteria e dell'organizzazione logistica dei viaggi per l'intera Santa Sede.

Una componente economica significativa è rappresentata dai contributi che l'A.P.S.A. è tenuta ad elargire in favore dei Dicasteri della Curia Romana per sostenerne l'operatività.

In merito alla quantificazione di tali importi la Segreteria di Stato, con Foglio prot. n. 136538/A dell'1 aprile 2011, aveva disposto "un contributo minimo garantito di almeno 20 milioni di Euro in favore della gestione della Curia" e "sulla base del risultato gestionale effettivamente realizzato da Codesta Amministrazione (...), detraendo il contributo anticipato" di destinare:

- il 70% in favore del Patrimonio dell'A.P.S.A.;
- il 30% in favore della Curia Romana.

Pertanto l'A.P.S.A., fino al 31 dicembre 2020, ha determinato in sede di bilancio il risultato da assoggettare alla contribuzione in favore della Curia sommando i risultati dei segmenti "Gestione Mobiliare", "Gestione Immobiliare" (al netto dell'onere sostenuto in relazione agli immobili istituzionali, che appartengono alla gestione della Curia) e "Altre Attività". Da tale risultato viene detratto prima l'importo minimo garantito di € 20 milioni e, sull'eventuale residuo positivo, viene calcolata l'ulteriore quota del 30% da destinare a contributo.

Nel 2021, in accordo con la Segreteria per l'Economia, l'A.P.S.A. ha erogato un contributo alla Curia maggiore rispetto a quello calcolato secondo la metodologia degli esercizi precedenti. Il contributo

è stato infatti pari a € 30 milioni rispetto a € 25,4 milioni su un risultato complessivo lordo di € 38,1 milioni.

Per il 2022, sulla base di disposizioni condivise con la Segreteria per l'Economia, il contributo erogato relativamente al bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, oltre alla applicazione del consueto metodo di calcolo sopra esposto, è stato determinato aggiungendo una quota ulteriore, di carattere straordinario, per oltre **8,5** milioni di euro.

In questo modo **il contributo totale finale erogato alla Curia Romana da parte di A.P.S.A. è stato pari a 32,27 milioni di euro**; ciò ha determinato un risultato economico di pareggio.

2.1 Analisi del risultato economico

La tabella 1 a) riporta l'analisi della performance 2022 e la 1 b) il dato 2021 per le diverse Unità di Business in precedenza identificate.

Tabella 1 a)

2022	GESTIONE MOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	ALTRE ATTIVITÀ	TOTALE
RISULTATO OPERATIVO	65	54.390	(13.355)	41.100
Ricavi operativi	38	90.546	6.503	97.087
Contributi e donazioni	38	0	867	905
Ricavi da prestazioni di servizio	0	68	82	150
Altri ricavi	0	90.478	5.554	96.032
Spese Operative	27	(36.156)	(19.858)	(55.987)
Costi del personale	0	(4.640)	(4.810)	(9.450)
Costi generali ed amministrativi	27	(28.947)	(7.922)	(36.842)
Contributo BGSS ad A.P.S.A. per immobili ist.	0	0	0	0
Contributi e donazioni	0	(376)	(2.362)	(2.738)
Ammortamento ed altre perdite di valore	0	(2.193)	(4.764)	(6.957)
RISULTATO FINANZIARIO	(6.766)	(2.174)	110	(8.830)
Interessi attivi e proventi assimilati	2.983	35	47	3.065
Interessi passivi e oneri assimilati	(292)	(1.298)	(11)	(1.601)
Margine di interesse	2.691	(1.263)	36	1.464
Commissioni attive	635	0	92	727
Commissioni passive	(1.492)	(110)	(18)	(1.620)
Commissioni nette	(857)	(110)	74	(893)
Dividendi e proventi simili	7.231	115	0	7.346
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	0	0	7.862
Risultato netto da valutazione	(23.693)	(916)	0	(24.609)
RISULTATO DELLE GESTIONI	(6.701)	52.216	(13.245)	32.270

Valori espressi in € migliaia

Tabella 1 b)

2021	GESTIONE MOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	ALTRE ATTIVITÀ	TOTALE
RISULTATO OPERATIVO	(15)	23.090	(2.576)	20.499
Ricavi operativi	0	64.126	7.100	71.226
Contributi e donazioni	0	0	21	21
Ricavi da prestazioni di servizio	0	257	3.486	3.743
Altri ricavi	0	63.869	3.593	67.462
Spese Operative	(15)	(41.036)	(9.676)	(50.727)
Costi del personale	0	(4.523)	(4.814)	(9.337)
Costi generali ed amministrativi	(15)	(33.990)	(3.998)	(38.003)
Contributo BGSS ad A.P.S.A. per immobili ist.	0	3.986	0	3.986
Contributi e donazioni	0	0	(803)	(803)
Ammortamento ed altre perdite di valore	0	(6.509)	(61)	(6.570)
RISULTATO FINANZIARIO	19.862	(2.323)	73	17.612
Interessi attivi e proventi assimilati	4.323	35	52	4.410
Interessi passivi e oneri assimilati	(495)	(1.437)	(17)	(1.949)
Margine di interesse	3.828	(1.402)	35	2.461
Commissioni attive	633	0	88	721
Commissioni passive	(1.396)	(92)	(50)	(1.538)
Commissioni nette	(763)	(92)	38	(817)
Dividendi e proventi simili	5.664	28	0	5.692
Risultato netto dell'attività di negoziazione	4.818	0	0	4.818
Risultato netto da valutazione	6.315	(857)	0	5.458
RISULTATO DELLE GESTIONI	19.847	20.767	(2.503)	38.111

Valori espressi in € migliaia

Sotto il profilo reddituale l'esercizio 2022 è stato caratterizzato da un miglioramento del risultato della gestione immobiliare ma da un peggioramento delle altre aree di attività dell'A.P.S.A., rispetto ai risultati del periodo precedente.

Gli effetti combinati della parziale ripresa dopo la pandemia da Covid 19 e dell'impatto sull'economia mondiale della guerra in Ucraina, hanno portato a realizzare un risultato positivo delle varie gestioni, prima del contributo da destinare alla parziale copertura del deficit della Curia, di € 32,27 milioni contro € 38,1 milioni del 2021, con una variazione negativa di € 5,84 milioni.

Risultato Economico dell'A.P.S.A

	GESTIONE MOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	ALTRE ATTIVITÀ	TOTALE
RISULTATO DELLE GESTIONI				
2022	(6.701)	52.216	(13.245)	32.270
2021	19.847	20.767	(2.503)	38.111
VARIAZIONE 2022/2021	(26.548)	31.449	(10.742)	(5.841)

Valori espressi in € migliaia

Il risultato economico dell'A.P.S.A. è stato di pareggio in quanto, a seguito delle disposizioni impartite dalla SpE, l'A.P.S.A. ha contribuito alla copertura del fabbisogno della Curia Romana con il totale dell'utile conseguito di **32,27** milioni di euro.

Nella tabella a seguire viene specificato nel dettaglio il contributo erogato

Contributo di A.P.S.A. alla Curia:

Il valore è stato per il 2022 di € **32,27** milioni contro € 30 milioni del 2021.

	2022	2021
RISULTATO DELLE GESTIONI	32.270	38.111
Contributo fisso di A.P.S.A.	(20.000)	(20.000)
Contributo Variabile di A.P.S.A. (30% utile residuo)	(3.681)	(5.433)
Contributo straordinario di A.P.S.A. alla Curia	(8.589)	(4.567)
TOTALE CONTRIBUTO	(32.270)	(30.000)
SURPLUS/(deficit)	0	8.111

Valori espressi in € migliaia

2.2 Gestione Mobiliare

La Gestione Mobiliare presenta un risultato negativo di € 6,7 milioni rispetto a quello positivo realizzato nel 2021 di € 19,85 (- € 26,55 milioni).

	2022	2021	VARIAZIONE
Margine d'interesse (int. attivi - int. passivi)	2.691	3.828	(1.137)
Commissioni nette (comm. attive - comm. passive)	(857)	(763)	(94)
Dividendi	7.231	5.664	1.567
Negoziazione (realizzato)	7.862	4.818	3.044
Valutazione (non realizzato)	(23.693)	6.315	(30.008)
Risultato operativo	65	(15)	80
TOTALE	(6.701)	19.847	(26.548)

Valori espressi in € migliaia

Il risultato del 2022 ha risentito principalmente in modo:

- positivo, per i ricavi da dividendi pari ad € 7,2 milioni;
- positivo, dei risultati (realizzati) conseguiti grazie all'attività di negoziazione pari ad € 7,8 milioni;
- positivo, per la differenza tra interessi attivi e passivi (margine d'interesse) per 2,7 milioni;
- negativo, per il decremento, non realizzato, della valutazione dei titoli di fine anno, di circa 23,7 milioni.

Nel complesso il peggioramento è dipeso dall'effetto di molteplici fenomeni:

- accentuato deterioramento del contesto macroeconomico e geopolitico che si è manifestato con la crisi energetica, il conflitto in Ucraina e le strozzature della catena di approvvigionamento. La spirale inflattiva che ne è derivata è stata contrastata con azioni concertate di aggressiva politica monetaria restrittiva da parte delle banche centrali;
- generalizzato calo del mercato azionario e del mercato delle obbligazioni, più accentuata di quella prevista, riflessa nel forte calo nel risultato netto di valutazione;
- calo del margine di interesse per effetto della riduzione delle masse investite;
- un incremento della liquidità per adeguarsi alla nuova *governance* e alle nuove linee guida degli investimenti in attesa di indicazioni risolutive da parte del Comitato Investimenti della Santa Sede.

Vi sono anche stati elementi positivi che hanno contribuito a contenere il risultato negativo di gestione:

- l'incremento dei dividendi dei titoli in portafoglio sostenuti dalle distribuzioni erogate dalla categoria degli *asset* alternativi;
- l'aumento del risultato di negoziazione, principalmente dovuta ad un aumento di volatilità dei mercati;
- l'ottima *performance* degli *asset* alternativi, decorrelati dal resto dei mercati, e dell'oro con le comprovate proprietà di bene rifugio in condizioni di mercato sfavorevoli.

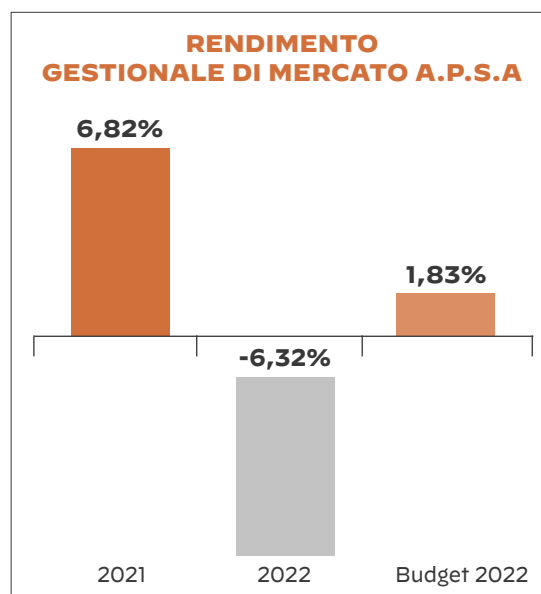
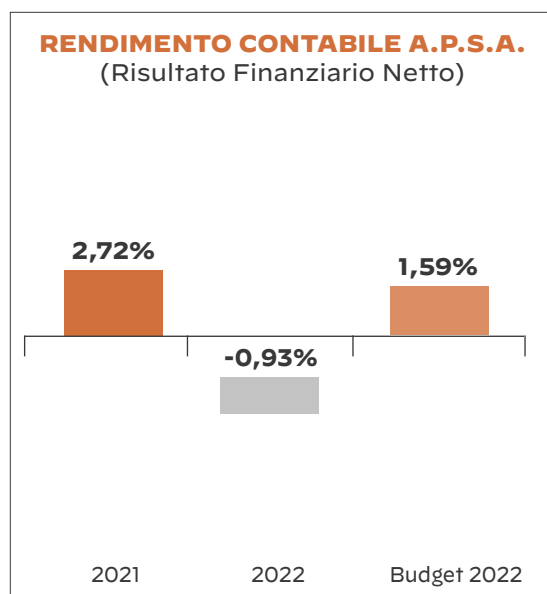
Nel 2022, alla luce di un quadro congiunturale ancora incerto, si è ritenuta maggiormente congrua una allocazione strategica conservativa, caratterizzata da una contenuta esposizione azionaria (di circa il 25%, inclusa la componente degli *alternative assets*), una ridotta scadenza media del comparto obbligazionario di circa 4/5 anni e da un elevato livello di liquidità precauzionale sia per far fronte ai futuri e incerti impegni finanziari della Santa Sede che ai cambiamenti di *governance*, legati alla nuova Costituzione Apostolica che hanno riguardato, e reso incerto, il funzionamento operativo delle decisioni e implementazioni degli investimenti. L'A.P.S.A., alla luce delle elevate valutazioni dei mercati, di una crescita economica fragile, di un forte calo degli utili aziendali e di una spirale inflattiva, ha preferito mantenere un posizionamento di portafoglio inalterato rispetto al 2021, pur sempre adottando una attenta politica di controllo dei rischi.

Il principale aggiustamento strategico di portafoglio, è stata la riduzione nel corso del mese di dicembre, di una parte degli investimenti azionari e, soprattutto obbligazionari, per circa il 10% del portafoglio, per poter iniziare il processo di adeguamento alle nuove Politiche d'Investimento. Nell'ambito delle vendite si è cercato di generare, ove possibile, un impatto neutrale sul conto economico, privilegiando i titoli che avevano raggiunto l'obiettivo di *performance* o che avevano caratteristiche di sostenibilità inferiori nonché titoli obbligazionari con scadenze più brevi.

Nel 2022 il portafoglio finanziario dell'A.P.S.A. (ex-liquidità ed inclusi i dividendi, cedole e ratei) è riuscito a contenere gli andamenti negativi dei mercati, come si ravvisa dal rendimento gestionale negativo del 6,32% che si confronta con il -10% medio di simili strategie bilanciate in Europa. A questo risultato hanno contribuito positivamente la natura difensiva del comparto azionario, il buon andamento della categoria finanziaria degli *asset* alternativi e la contenuta vita residua media del comparto obbligazionario che ha temperato il sostanziale rialzo dei tassi dei rendimenti delle obbligazioni (e conseguente calo dei corsi). Il risultato gestionale totale, inclusa la liquidità media di circa il 45%, è stato negativo del 3,30%.

Il risultato contabile negativo dello 0,93%, come si evince dal grafico, è differente per effetto dell'applicazione delle politiche di *financial management* vaticane. In entrambe le rappresentazioni, i risultati sono stati notevolmente inferiori sia alle previsioni di rendimento formulate nel documento del Budget 2022 che al risultato raggiunto nel 2021.

GESTIONE MOBILIARE - RENDIMENTO A.P.S.A. AL 31 DICEMBRE 2022



Come evidenziato nella tabella sottostante, il rendimento gestionale per categoria di *asset* finanziari conferma le caratteristiche della gestione prudentiale e della diversificazione in un anno difficile per i mercati per il deterioramento del contesto macroeconomico e geopolitico. La crisi energetica, il conflitto in Ucraina e le strozzature nella catena di approvvigionamento hanno condotto ad un forte rialzo dell'inflazione che le Banche Centrali hanno tentato di arginare con azioni globali concertate di aggressiva politica monetaria restrittiva. Il forte rallentamento della crescita economica e degli utili aziendali si è riflesso negativamente sulle quotazioni azionarie. Gli effetti dell'inflazione hanno spinto al rialzo i rendimenti obbligazionari con un sostanziale calo dei prezzi.

I rendimenti sono stati eccellenti per alcuni comparti. Il comparto degli *asset* alternativi, in particolare del *private equity*, ha contribuito per circa il 10%, in linea con quello del 2021. Tuttavia, la componente del *private debt*, ha subito un notevole ribasso risentendo del forte rialzo dei rendimenti. Anche l'oro, con le sue comprovate proprietà di riserva di valore, ha contribuito positivamente con un rendimento di circa il 6%. Generalizzati ribassi si sono manifestati sia nel comparto azionario di circa il 9% che in quello obbligazionario di circa l'8%. I rendimenti indicati, essendo calcolati in euro, hanno anche beneficiato della diversificazione valutaria del portafoglio e dell'apprezzamento delle valute soprattutto del dollaro (+6,2%) e del franco svizzero (+4,9%).

RENDIMENTO GESTIONALE PER CATEGORIA ASSET CLASS	2022 RENDIMENTO %	2021 RENDIMENTO %
ALTERNATIVE ASSET		
Private Equity	10,28%	8,57%
Private Debt	-17,10%	2,68%
AZIONI	-9,46%	15,31%
OBBLIGAZIONI	-8,25%	1,49%
ORO	5,73%	4,28%

2.3 La Gestione Immobiliare

All'interno del risultato dell'A.P.S.A. sono consolidati quelli delle Società Partecipate; come più ampiamente illustrato nel par. 4.2.2.

Il risultato è pari ad € 52,2 milioni superiore (+ € 31,4 milioni) rispetto ad € 20,7 milioni del 2021.

Al risultato positivo ha contribuito:

1) l'aumento dei ricavi operativi per circa € 26,4 milioni:

- € 20,3 milioni, a seguito del rilascio del fondo imposte sugli utili eventualmente distribuiti dalla Società Partecipata Svizzera, costituitosi nel corso degli anni e che, in seguito ad accordi intercorsi con il Governo Svizzero, non ha più ragione di essere mantenuto in bilancio;
- € 6,3 milioni circa di maggiori ricavi per affitti (+ € 1,7 milioni A.P.S.A. e + € 4,6 milioni Soc. Partecipate)

2) una riduzione delle spese operative per circa € 4,9 milioni dovuta principalmente a:

- + € 3,76 milioni di costi per manutenzioni su immobili;
- - € 7,0 milioni di costi manutentivi contabilizzati, a seguito della capitalizzazione delle spese di manutenzione;
- + € 1,99 milioni di costi per utenze a seguito dell'aumento dei prezzi per il conflitto in Ucraina;
- - € 3,05 milioni di ammortamenti a seguito dell'applicazione delle VFMP 6 e 7;
- - € 1,24 milioni di svalutazione crediti.

Le variazioni del risultato complessivo della Gestione Immobiliare, sono espone nelle tabelle seguenti:

RISULTATO DI A.P.S.A. E SOCIETÀ PARTECIPATE	2022	2021	VARIAZIONE
RISULTATO OPERATIVO	54.390	23.090	31.300
<i>Ricavi Operativi</i>	90.546	64.126	26.420
<i>Spese Operative</i>	(36.156)	(41.036)	4.880
RISULTATO FINANZIARIO	(2.174)	(2.323)	149
SURPLUS/(deficit)	52.216	20.767	31.449

Valori espressi in € migliaia

RISULTATO DI A.P.S.A. DISTINTO DALLE SOCIETÀ PARTECIPATE	2022	2021	VARIAZIONE
A.P.S.A.	14.315	8.391	5.924
SOCIETÀ PARTECIPATE	19.338	14.824	4.514
Altro *	18.563	(2.448)	21.011
TOTALE	52.216	20.767	31.449

Valori espressi in € migliaia

* rilascio a conto economico del fondo imposte su eventuali utili futuri da distribuire, Profit Sharing a favore del F.do Pensioni, risultato valutazione cambi.

RISULTATO DELLE SOLE SOCIETÀ PARTECIPATE	2022	2021	VARIAZIONE
FRANCIA	11.365	8.608	2.757
INGHILTERRA	5.952	5.231	721
SVIZZERA	1.794	1.183	611
ITALIA - SEL	337	162	175
ITALIA - SIREA	97	(150)	247
ITALIA - SOC. AGR. S. GIUSEPPE	12	22	(10)
ITALIA - IMMOBILIARE CASA SOLLIEVO SOFFERENZA*	(219)	(232)	13
TOTALE	19.338	14.824	4.514

Valori espressi in € migliaia

* quota 100%

I principali fattori che hanno determinato un miglioramento nel risultato della gestione immobiliare, rispetto al 2021, sono indicati nella sottostante tabella ed esplicitati di seguito:

A.P.S.A. E SOCIETÀ PARTECIPATE	2022	2021	VARIAZIONE
RICAVI OPERATIVI A.P.S.A.	50.809	26.259	24.550
RICAVI OPERATIVI PARTECIPATE	35.709	31.111	4.598
MANUTENZIONI A.P.S.A.	(1.408)	(5.246)	3.838
MANUTENZIONI PARTECIPATE	(3.445)	(3.332)	(113)
SVALUTAZIONE CREDITI A.P.S.A.	(341)	(1.651)	1.310
SVALUTAZIONE CREDITI PARTECIPATE	(83)	(13)	(70)
TOTALE	81.241	47.128	34.113

Valori espressi in € migliaia

È possibile esprimere sinteticamente i principali accadimenti del 2022 e i relativi risvolti contabili come segue:

- si rileva un aumento dei ricavi immobiliari (canoni di affitto, riaddebito oneri agli inquilini, rilascio fondo svalutazione crediti esuberante ed altri) sia per i palazzi di proprietà dell'A.P.S.A. (€ 30,5 milioni nel 2022 contro € 26,3 milioni nel 2021) che per quelli gestiti dalle società partecipate (€ 35,7 milioni nel 2022 contro € 31,1 milioni nel 2021), grazie ad un sostanziale ritorno alla normalità dopo la fine degli effetti della pandemia (si rammenta che sino al 2021 l'Amministrazione, d'intesa con la SpE, Dicastero per l'Evangelizzazione - Seconda Sezione (c.d. Propaganda Fide) e le singole Proprietà gestite, vararono dei provvedimenti di sostegno alle attività commerciali che consisteva nella cancellazione di una parte dei canoni variabile tra il 30% ed il 50% a seconda del settore di attività e nella concessione di dilazioni nel pagamento di una ulteriore parte variabile tra il 20 ed il 30%;
- i costi di manutenzione degli immobili di proprietà risultano di importo minore rispetto al 2021 (€ 1,4 milioni nel 2022 contro € 5,2 del 2021): tuttavia nel 2022, in ottemperanza alle nuove disposizioni contabili emanate dalla SpE, sono stati capitalizzati costi di manutenzione per la somma di € 7,0. L'A.P.S.A., senza compromettere la sicurezza dei propri immobili, nella volontà di rispettare una generale filosofia di contenimento dei costi in presenza di un periodo di incertezza, ha accolto le richieste dell'Organismo di Vigilanza e Controllo della SpE sforzandosi a ridurre l'ammontare delle manutenzioni.
- per quanto concerne le società partecipate, i costi per le manutenzioni hanno riscontrato un lieve aumento (€ 3,4 milioni nel 2022 contro € 3,3 milioni del 2021).
- minori oneri per svalutazione crediti v/inquilini dell'A.P.S.A. (€ 0,3 milioni nel 2022 contro € 1,7 milioni nel 2021). Nelle società partecipate non sono state effettuate svalutazioni significative.

Il Patrimonio Immobiliare in Italia censito dall'A.P.S.A.

Il patrimonio immobiliare in Italia intestato all'A.P.S.A., alle società partecipate italiane, ad altri Enti della Santa Sede o alla stessa collegati, per i quali l'A.P.S.A. cura la gestione immobiliare, viene di seguito rappresentato e distinto tra fabbricati e terreni.

Prima di entrare nell'analisi dei dati, è necessario evidenziare che nel corso dell'anno 2022 sono giunti a compimento diversi progetti e sono state svolte numerose attività, rilevanti ai fini della gestione immobiliare e della qualità dei set informativi utilizzati e relativi database, che di seguito si vanno sommariamente ad elencare:

- Nel mese di maggio 2022 sono entrati in operatività tutti i moduli relativi al ciclo attivo e al ciclo passivo del nuovo software gestionale MySpot – Archibus, con alcune innovazioni:
 - i. è stato implementato un nuovo modello di integrazione contabile con il software ACG, a copertura di tutte le attività dell'area immobiliare, in grado di risolvere una serie di problematiche di disallineamento tra sistemi precedentemente presenti;
 - ii. le nuove funzionalità del sistema rendono possibile e in modo molto più semplice l'accessibilità ai dati presenti nel database, fruibilità necessaria per tutte le attività di riordino, triangolazione e bonifica di dati.
- Nel mese di luglio 2022 è stato presentato al Consiglio per l'Economia un report dettagliato del patrimonio immobiliare. Questo riportava nuove classificazioni, indicatori e KPI, utili a comprendere gli elementi essenziali del patrimonio e della sua gestione;
- Nel mese di ottobre 2022 è stata ultimata la bozza di Regolamento delle locazioni, finalizzato a disciplinare tutte le attività reddituali degli immobili gestiti. La stesura del regolamento ha imposto la revisione di alcune prassi, di inserire nuove definizioni e di standardizzare più attività. Ciò ha comportato il riesame dei dati presenti nel database mediante un censimento finalizzato a rilevare sia la legittima occupazione degli immobili sia i relativi contratti. Una delle problematiche affrontate è stata quella relativa ai canoni nulli⁴, che in passato spesso non erano disciplinati da contratti di comodato (o altra forma contrattuale scritta). Ciò comporterà nei prossimi anni un notevole impegno da parte della struttura organizzativa dell'Area immobiliare per contrattualizzare ogni singola posizione;
- Nel mese di novembre e dicembre 2022 sono stati effettuati incontri periodici con le proprietà effettive per le quali l'area immobiliare gestisce il patrimonio, affrontando numerose tematiche tra cui:
 - a. le nuove convenzioni di gestione e relative procure;
 - b. la reportistica analitica e le dashboard che saranno disponibili per fine primavera 2023;
 - c. la verifica dei dati in possesso di A.P.S.A. del patrimonio immobiliare di ogni singolo Ente, per una efficace e condivisa gestione delle informazioni presenti nel database MySpot e per la corretta imputazione nei bilanci del 2022;
- Da settembre 2022 ad oggi, è stato riclassificato, in ottemperanza alle Vatican Financial Management Policy (VFMP)⁵, l'intero patrimonio immobiliare in collaborazione con la Segreteria per l'Economia e con l'Ufficio del Revisore Generale.
- Sono ancora in corso delle attività di riconciliazione delle proprietà effettive, già iniziate qualche anno fa, per definire il perimetro preciso del patrimonio di ogni proprietà, in particolare con il Governatorato, il Vicariato, Basilica di Sant'Antonio da Padova, ecc..., mentre sono state concluse ad aprile 2023 con la Basilica di San Paolo fuori le mura, Agostiniani, ecc....

⁴ Il regime reddituale a canone nullo è applicato per finalità istituzionali, Superiori della Santa Sede e portieri residenti.

⁵ Rispetto all'anno precedente è avvenuta un'acquisizione (Montefiascone), sono state cedute alcune unità e frazionate altre.

Tutte le attività sinteticamente sopra riportate, oltre alla normale evoluzione del patrimonio, hanno comportato un aggiornamento dei dati presenti nei database, i cui scostamenti rispetto ai dati presentati lo scorso anno sono documentabili (comunque verranno commentati sinteticamente nella presente relazione). Pare opportuno evidenziare che i dati riportati nella presente relazione risultano pertanto attendibili, salvo comunque ulteriori lievi aggiustamenti, che potranno essere recepiti ed intercettati anche grazie agli strumenti a disposizione e alle attività pianificate, che potrebbero emergere nei prossimi anni, tenendo anche conto della notevole mole di dati elaborati, delle verifiche ancora in corso con diversi enti vaticani, dei rilievi da effettuarsi nei prossimi anni su alcuni immobili le cui superfici sono state provvisoriamente stimate e della stratificazione storica del patrimonio.

FABBRICATI

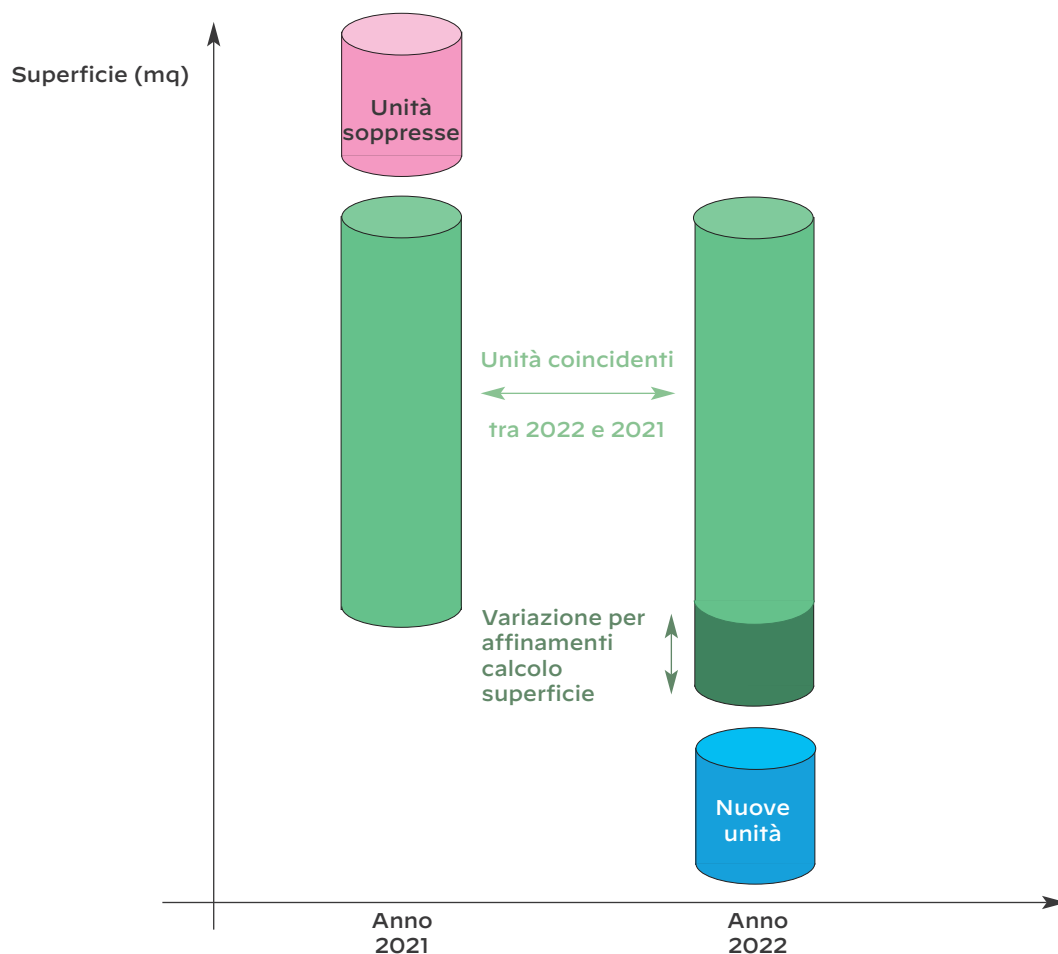
Il numero di **unità immobiliari è pari a 4.072⁶** con una superficie commerciale di circa **1,47 milioni di mq.**

Per quanto riguarda la **distribuzione territoriale in Italia**, il 92% delle superfici degli immobili è localizzato nella Provincia di Roma, il 2% è collocato nelle province di Viterbo, Rieti e Frosinone, il restante 2% a Padova (Basilica del Santo), il 2% ad Assisi e il restante 2% distribuito in altre 25 province Italiane. Nel dettaglio della città di Roma, la maggiore concentrazione riguarda le zone immediatamente adiacenti lo SCV. Il 64% delle superfici si trova nei rioni centrali, il 19% nei quartieri limitrofi ed il 17% nei quartieri periferici.

Di seguito viene riportato uno schema che spiega sinteticamente le differenze nel confronto tra 2021 e 2022:

- il cilindro di colorazione verde rappresenta le unità rimaste coincidenti nelle due annualità. In colorazione verde più scuro la variazione (che può essere ad incremento o riduzione) di superficie, avvenuta per revisione delle superfici di alcune unità che erroneamente erano state computate a zero o alcune tipologie particolari (esempio parcheggi interrati) in cui sono stati affinati i coefficienti mercantili applicati alle superfici lorde;
- il cilindro in colorazione rosso rappresenta le unità soppresse nel 2022, presenti nel 2021;
- il cilindro in colorazione azzurro rappresenta le nuove unità costituite nel 2022, non presenti nel 2021. Fatta eccezione per l'unica nuova acquisizione del compendio immobiliare di Montefiascone, tutte le unità nuove derivano da precedenti unità soppresse per:
 - i. variazioni catastali intervenute (Sant'Antonio da Padova);
 - ii. frazionamenti catastali in quanto l'Agenzia delle Entrate dal 2020, ha disposto che le unità pertinenziali all'interno della stessa scheda dell'unità principale contenenti cantine, soffitte, ... debbano essere accatastate separatamente.

⁶ La "proprietà formale" è riconducibile al soggetto proprietario riportato in Conservatoria dei registri immobiliari dello stato italiano; la "proprietà effettiva" è riconducibile al soggetto riportato in atti, documenti, prassi o consuetudini proprietario effettivo nell'ambito della Santa Sede.



Nella sostanza per i fabbricati la consistenza complessiva del patrimonio immobiliare, tra unità coincidenti, approfondimenti delle superfici, unità sopresse e nuove unità in realtà non è variata in quanto si è passati da 4.086 unità del 2021 a 4.072 nel 2022 (delta 14 unità) e da 1,463 milioni di mq nel 2021 a 1,470 nel 2022 (delta circa 7.000 mq).

Circa le ricadute delle attività descritte ai punti precedenti, sotto il profilo delle classificazioni, si connotano invece delle sostanziali rimodulazioni, che di seguito andremo a giustificare e commentare sinteticamente.

Nella tabella a) che segue si espone la classificazione del patrimonio immobiliare gestito in Italia dall'A.P.S.A., distinguendo per proprietà effettiva⁶ e aggregando gli immobili secondo le seguenti quattro **categorie di destinazione**:

- **Residenziale**⁷, essenzialmente gli appartamenti;
- **Direzionale, Commerciale, Produttiva**, rientrano nella casistica i negozi e laboratori, uffici, cinema e teatri, musei, opifici, stazioni di servizio, capannoni, depositi e magazzini;
- **Pertinenziale**, esempio: posti auto, cantine, soffitte...;

⁷ In questa categoria sono inclusi convitti, residenze e ville.

■ **Altro**, sono le unità con destinazione d'uso "di nicchia" con redditività limitata o assente per natura, indirizzo, ecc... (aree urbane, autorimesse, biblioteche, cabine elettriche, caserme, catacombe, chiese e cappelle, conventi, lastrici solari comuni, locali tecnici, mense, oratori, ospedali, scuole, stalle, tettoie, tombe).

Tabella a) Classificazione Funzionale (destinazione d'uso)

CATEGORIA DI DESTINAZIONE		A.P.S.A.	ALTRI ENTI	TOTALI
Residenziale	n°	1.389	691	2.080
	sup	403.950	294.078	698.028
Direzionale, Commerciale, Produttiva	n°	375	185	560
	sup	165.424	137.560	302.984
Pertinenze	n°	717	325	1.042
	sup	31.641	19.695	51.336
Altro	n°	253	137	390
	sup	183.736	233.909	417.645
TOTALE ASSET	n°	2.734	1.338	4.072
	sup	784.751	686.943	1.469.993

Di seguito una sintesi delle principali variazioni avvenute sotto il profilo delle categorie di destinazione sono state:

- Sopprese nr. 43 unità per un totale di 44.043 mq le cui modifiche principali sono:
 - soppressione di nr. 7 unità per circa 23.000 mq effettuato dalla Delegazione Pontificia di Sant'Antonio da Padova (poi ricostituita con variazione dei mq totali vedi punto 9.a);
 - soppressione di un'area urbana duplicata di circa 17.000 mq (Ospedale Pediatrico Bambino Gesù - OPBG);
 - soppressione di 1.300 mq a Palazzo San Calisto;
 - soppressione di nr. 5 unità a seguito di riconciliazione delle superfici della Basilica di San Paolo;
 - altre piccole attività di variazione.
- Costituite nr. 34 nuove unità per un totale di 39.743 mq le cui modifiche principali sono:
 - costituzione di 9 unità per circa 33.000 mq, effettuato dalla Delegazione Pontificia di Sant'Antonio da Padova. Il disallineamento è dovuto ad una più precisa indicazione delle superfici dei nuovi elaborati catastali prodotti dai tecnici incaricati dalla Delegazione;
 - costituzione di 6 nuove unità a Montefiascone per nuova acquisizione mq 895 circa (Sel SpA);
 - costituzione di 9 unità per circa 3.159 mq a seguito della riconciliazione delle superfici della Basilica di San Paolo;
 - altre piccole attività di variazione;
- Nelle unità coincidenti tra 2021 e 2022 sono state apportate modifiche delle superfici commerciali con una variazione di 12.929 mq, le cui modifiche principali sono:
 - mq 6.065 di superfici di alcune chiese;
 - mq 3.600 di superfici precedentemente non computate del PIMS;
 - mq 1.790 di superfici del B/I della parrocchia di Ognissanti (RM);
 - mq 1.200 sottratti nel piano interrato di via del Serafico (F.P);
 - mq 1.210 di superfici precedentemente non computate di appartamenti;
 - altre attività ordinarie.

Tali attività hanno avuto anche delle ricadute nel computo delle superfici e numero di unità tra A.P.S.A. e altro ente. In aggiunta a quanto sopra è da segnalare lo spostamento avvenuto a fine

2022 in un lavoro di riconciliazione tra A.P.S.A. e Basilica di San Paolo fuori le mura, con la definizione che l'Abbazia di San Paolo fuori le mura, condotta dai frati Benedettini, è di proprietà effettiva A.P.S.A. (nel 2021 era stato imputato alla Basilica) per un totale di circa 17.700 mq.

In funzione del diverso regime reddituale è possibile classificare gli immobili in tre **tipologie di regime reddituale**:

- **Libero Mercato**, immobili affittati a canone di mercato o immobili sfitti che saranno locati;
- **Canone agevolato**, immobili locati a dipendenti e/o pensionati della Curia Romana a condizioni economiche agevolate;
- **Canone nullo**, immobili assegnati in regime di gratuità a Dicasteri, Alti Prelati, Ordini religiosi, portierati o altre tipologie (cabine elettriche, occupazioni abusive, lastrici solari, ...) che hanno un regime di canone nullo.

Tabella b) Tipologia di Regime Reddituale

TIPOLOGIA DI REGIME REDDITUALE	N° unità	Sup. com.le (mq)	% su totale superficie
Libero mercato	1.887	276.346	19%
Canone agevolato	1.208	184.494	12%
Canone nullo	973	1.009.153	69%
TOTALE	4.072	1.469.993	100%

Dall'analisi dei dati contabili ed economici, si evidenzia tra il 2021 ed il 2022 un incremento dei ricavi da canoni di locazione pari a € 1,76 milioni Tale risultato è ascrivibile in massima parte a:

- ridefinizione del calcolo del canone locativo (superfici e Market Comparison Approach) per i contratti a libero mercato;
- rallentamento delle assegnazioni a canone agevolato e nullo;
- concretizzazione del progetto di ottimizzazione degli spazi.

Dato ben diverso parrebbe invece emergere dalla lettura della soprastante tabella, che invece restituisce una percentuale della quota di patrimonio a libero mercato pari al 19%, inferiore di 3 punti percentuali rispetto a quella del 2021, pari al 22%. Tale riduzione non è dovuta ad una riduzione del reale patrimonio a libero mercato, bensì ad affinamenti nelle classificazioni di alcune parti del patrimonio, classificate nel 2021 come sfitte (e quindi rientranti nella classificazione a libero mercato) ma che di fatto erano e sono in uso ad Enti a canone nullo (vedi punto 3). Di seguito si riportano i principali scostamenti:

- circa 135.000 mq relativi a:
 - circa 120.000 mq erano censiti nel 2021 nel precedente sistema gestionale Domus come unità libere. I limiti del precedente software gestionale rendevano complesse le analisi occupazionali e le relative bonifiche. Con il censimento occupazionale effettuato anche grazie agli strumenti di MySpot e ai principi definiti nel Regolamento delle Locazioni, ha permesso la corretta bonifica delle posizioni;
 - circa 10.000 mq sono le maggiori superfici di Padova quali differenza tra i soprastanti punti 10.i e 11.v;
- circa 7.500 mq per le variazioni alle superficie commerciali che tratta la sintesi delle principali variazioni avvenute;
- altre piccole attività di variazione.

Nella tabella c) vengono rappresentate le quote di spazi destinati al libero mercato rispetto al totale della superficie per ogni proprietà effettiva gestita da A.P.S.A..

Tabella c) *Impiego degli asset sul libero mercato*

PROPRIETÀ EFFETTIVA	SUP.COMM.LE LIBERO MERCATO	SUP. LIBERO % MERCATO SU TOT. SUP.
A.P.S.A.	163.351	21%
BASILICA PAPAIE SAN PAOLO FUORI LE MURA	70	0%
CAP. DI S.G. IN LATERANO	844	44%
CAP. SAN PIETRO IN VATICANO	17.299	75%
CAP. SANTA MARIA MAGGIORE	8.737	33%
CONGREG. PER LE CHIESE ORIENTALI	102	5%
FABBRICA DI S. PIETRO	10.347	55%
FONDAZIONE BAKITA	469	100%
FONDO PENSIONI	28.232	99%
GOVERNATORATO	22.475	13%
OSPEDALE PEDIATRICO BAMBIN GESU	6.736	36%
OSPIZIO IMM. CONC. S. L. GONZAGA	225	100%
PONTIFICIO COLLEGIO RUTENO	13	0%
SEL	15.709	90%
SIREA	1.736	100%
TOTALE COMPLESSIVO	276.346	19%

A seguito dell'emanazione e del recepimento delle Vatican Financial Management Policy (VFMP) nel 2022 è stato svolto un importante lavoro di classificazione del patrimonio immobiliare gestito secondo le seguenti categorie:

- **Investimento immobiliare:** include le proprietà immobiliari possedute al fine di conseguire proventi derivanti da canoni di locazione o dall'apprezzamento del capitale investito o da entrambe le motivazioni (valorizzato a Fair Value);
- **Immobili strumentali/istituzionali:** questa categoria include le unità immobiliari utilizzate per l'adempimento delle attività istituzionali (o attività assimilabili) non incluse nelle altre categorie (valorizzato al costo storico);
- **Patrimonio storico/artistico:** questa categoria include edifici siti dentro le Mura Vaticane e le unità immobiliari e i terreni ricevuti da trattato lateranense, edifici di rilevanza ambientale, storica, religiosa, culturale ed archeologica (valorizzato a 1 € a unità).

Contestualmente alla classificazione del patrimonio, che ha richiesto numerosi incontri di verifica e approfondimento con la Segreteria per l'Economia, con l'emanazione di integrazioni e chiarimenti per una serie di casistiche che non risultavano immediate (definizione di storico-artistico, prevalenza nei casi di presenza tra storico-artistico e altre categorie, ...) è stato altresì validato da parte della Segreteria per l'Economia, un algoritmo di calcolo del Fair Value sviluppato da A.P.S.A. (per evitare ingenti spese di perizie), aggiornabile automaticamente in MySpot semestralmente, e un metodo di calcolo del valore di acquisizione per quei beni in cui non risulta possibile ricostruire il valore (antico possesso, assenza di atti, acquisto di terreno non edificato, ...).

Di seguito si riporta la tabella di sintesi delle classificazioni effettuate con indicato il valore proposto a bilancio calcolato con i metodi indicati per ogni categoria. Si precisa che il valore proposto agli Enti è stato oggetto di verifica da parte degli enti stessi sulla base dei precedenti bilanci e di dati spesso non in possesso di A.P.S.A.. Pertanto, è prevedibile che gli importi della tabella seguente non coincidano con i dati approvati nei singoli bilanci degli Enti.

Tabella d) Classificazione del patrimoni secondo VFMP

CLASSIFICAZIONE VFMP	N° unità	Sup. com.le (mq)	Incidenza % sup. class. su tot. sup.
Immobili strumentali	527	338.445	23%
Investimenti immobiliari	3.080	434.928	30%
Patrimonio storico-artistico	465	696.620	47%
Totale complessivo	4.072	1.469.993	100,00%

Nel corso del 2022 sono stati registrati 93 rilasci, a fronte dei 111 del 2021 e dei 107 del 2020.

Nel patrimonio gestito è presente un discreto numero di immobili sfitti per problematiche legate alle condizioni manutentive in cui versano i beni, a disallineamenti urbanistico-catastali rispetto allo stato di fatto, all'appetibilità commerciale dei beni, alla limitazione di efficaci canali di commercializzazione dell'attuale struttura organizzativa e per i relativi carichi di lavoro interni, di conseguenza si sta provvedendo con attività specifiche volte a migliorare complessivamente le performance del patrimonio immobiliare di seguito descritte:

■ **Maxilotti**, ovvero un progetto già in corso che consiste nella ristrutturazione delle unità presenti in un numero considerevole nelle attuali unità sfitte in cattivo stato manutentivo in modo da reimmetterli sul mercato rendendoli appetibili commercialmente. Il progetto Maxilotti si divide in:

- a. **Maxilotti 1** - interessa 79 unità suddivise in 4 lotti, l'inizio dei lavori è stato lo scorso 4 aprile 2022 e sono da poco ultimati, mentre è in corso il rilascio della documentazione necessarie per la commercializzazione (APE, Certificato di agibilità, procedura DOCFA...);
- b. **Maxilotti 2** - interessa 61 unità. A gennaio 2023 è terminata la fase di progettazione. Con la finalità di accelerare i tempi di ultimazione dei lavori di ristrutturazione, evitando di indire un'altra gara per la realizzazione dei lavori, gli stessi saranno effettuati mediante il bando ristrutturazione a ticket di seguito descritte;

■ **Ristrutturazione a ticket**, per gli appartamenti che nel tempo vengono rilasciati e ritenuti non commercializzabili, a seguito di un bando di gara del tipo "design & built" è stato stipulato, nel febbraio 2023, un accordo quadro con 6 ditte organizzate per veloci ristrutturazioni degli appartamenti che nel prossimo futuro verranno rilasciati, mirando così a ridurre il time to market oggi abbastanza lungo e poter commercializzare i beni con la corretta appetibilità;

■ **Broker immobiliari**, nell'ottobre 2022, a seguito del bando di gara avviata a febbraio 2022, sono stati sottoscritti gli accordi quadro con tre broker immobiliari. Sono stati previsti nel bando i servizi necessari a snellire il processo di commercializzazione, migliorare i risultati economici dalla locazione e dare maggiore trasparenza e pubblicità al processo di commercializzazione tenendo conto che:

- a. spesso gli immobili presentano problematiche urbanistico-edilizie-catastali e necessitano di due diligence prima di poter esser alienati/locati;
- b. le perizie estimative sono il "sottostante" dei valori locativi e di compravendita ed è tematica rilevante per i risultati, la trasparenza e la comunicazione;
- c. è forte l'esigenza di affiancare la professionalità di broker immobiliari agli ufficiali:
 - i. per sopperire ai picchi di lavoro agli ufficiali interni;
 - ii. agevolare attività di commercializzazione fuori Roma;
 - iii. incrementare il bacino di potenziali clienti e di visibilità commerciale;
 - iv. aggiungere professionalità a quelle già presenti in UGR;

d. in alcuni immobili serve un supporto per lo sviluppo immobiliare dell'operazione (sviluppo business plan, idee e contatti per recepire il mercato e valorizzare il patrimonio malconco, aree edificabili,);

■ **Regolamento per le locazioni (a canone di libero mercato, agevolato, nullo)**, ultimato ad ottobre 2022, disciplina le procedure relative ai contratti aventi ad oggetto la locazione del patrimonio immobiliare ed in particolare nell'aggiudicazione dei contratti locativi osservando che:

- a. la procedura di aggiudicazione deve essere trasparente, oggettiva e imparziale;
- b. siano adottate misure contro i conflitti di interesse, gli accordi illeciti in materia di concorrenza e la corruzione;
- c. siano assicurate la parità di trattamento dei Proponenti in tutte le fasi della procedura;
- d. sia tutelato il carattere confidenziale dei dati dei Proponenti;
- e. sia garantita l'integrità della documentazione e, pertanto, gli atti amministrativi e giuridici costituenti la procedura di locazione, una volta adottati, devono essere protetti dalla modificazione, alterazione, distruzione, sottrazione o sostituzione.

L'approvazione del regolamento delle locazioni è stata rinviata in attesa della definizione degli orientamenti della commissione interdicasteriale in materia di canoni agevolati.

■ **Ottimizzazione degli spazi occupati**, verifica di spazi utilizzati a fini Istituzionali e/o con benefit (comodati, convenzioni, ...) per comprendere il grado di saturazione e di ottimizzazione degli spazi stessi. L'ottimizzazione degli spazi occupati non crea flussi di cassa diretti ma può rendere possibile la locazione degli spazi liberati da chi ne usa in eccesso e quindi nuovi flussi di cassa. Il progetto, partito come esperimento per Palazzo San Paolo, San Pio X e San Callisto, è giunto a conclusione, consentendo di generare a regime (canone finale) ricavi da locazione pari a circa euro 640.000 e sulla base di questa esperienza sono previsti ulteriori interventi di revisione e razionalizzazione;

■ **Riduzione morosità**, per far fronte al gravoso problema della morosità a causa dei canoni insoluti e per migliorare l'attività di selezione degli inquilini anche nell'ottica di ridurre la morosità alla radice, tramite l'adozione di sistemi di business information, a decorrere da settembre 2022 è stato esternalizzato il servizio di monitoraggio clienti (e anche dei fornitori da parte dell'Ufficio Acquisti) e di recupero crediti. La morosità nel 2022 ha avuto una riduzione pari a circa € 1,9 milioni;

■ **Strategia di asset**, sono già in corso delle attività di alienazione di parti del patrimonio non strategiche come anche altre attività di valorizzazione di immobili strategici ma che presentano problematiche di vario tipo. È stato approvato ad aprile 2023 un piano di:

- a. alienazioni dei beni (circa 90 unità immobiliari) con bassa redditività e/o complessità di gestione che consentiranno di generare ricavi da alienazioni per 30-35 milioni di euro nel triennio 2023-2024-2025;
- b. beni su cui avviare attività di sviluppo immobiliare e valorizzazione anche mediante attività urbanistica.

NUNZIATURE – RAPPRESENTANZE PONTIFICIE (RR.PP.)

La complessa raccolta dei dati ha fatto emergere infatti numerose problematiche, rendendo questa prima stesura alquanto elaborata. Di seguito se ne citano alcune:

- le differenze linguistiche dei documenti;
- le diverse strutture giuridiche dei singoli Stati;

- le diverse storicità di provenienza;
- le diverse interpretazioni dei dati richiesti;
- la diversità di valute negli atti (alcune oramai non più utilizzate) e relativa problematica dell'andamento dei cambi;
- la diversità di atti utilizzati anche in relazione alla natura politica delle Nunziature (concessioni, donazioni, lease, usufrutti, ...).

Di seguito una tabella di sintesi con i valori inseriti nel bilancio, suddivisi per continente e per le classificazioni soprariportate:

Continente	Strumentali		Investimento		Storico-Artistico		Totale	
	Nr. stabili	Valore a bilancio	Nr. stabili	Valore a bilancio	Nr. stabili	Valore a bilancio	Nr. stabili	Valore a bilancio
Europa	37	13.466.891 €	0	- €	2	2 €	39	13.466.893 €
Asia	34	6.344.794 €	0	- €	1	1 €	35	6.344.795 €
Africa	51	2.794.900 €	0	- €	2	2 €	53	2.794.902 €
America settentrionale	5	841.984 €	0	- €	0	0 €	5	841.984 €
America meridionale	46	3.291.196 €	2	2.404.670 €	1	1 €	49	5.695.867 €
Oceania	3	2.302.001 €	0	- €	0	0 €	3	2.302.001 €
Totale	176	29.041.767 €	2	2.404.670 €	6	6 €	184	31.446.442 €

Nei prossimi anni, tenendo conto anche del considerevole volume di dati elaborati, delle verifiche ancora in corso e delle richieste di chiarimenti, procederemo a migliorare ulteriormente i dati raccolti.

TERRENI

I terreni (esclusi quelli in enfiteusi) ammontano complessivamente a **473 particelle⁸** con una superficie di circa **9,2 milioni di mq.**

Circa la **distribuzione territoriale in Italia**, l'89% delle superfici dei terreni è localizzato nella Provincia di Roma, il 3% è collocato nelle province di Viterbo, Rieti e Frosinone, il restante 8% è collocato al di fuori del Lazio.

Il patrimonio terreni il cui censimento effettuato dall'Area immobiliare, relativamente alla consistenza e proprietà è stato completato nel dicembre 2021, risulta ancora parzialmente censito sotto il profilo occupazionale in quanto, negli anni passati, la competenza per i terreni era suddivisa tra più uffici dell'A.P.S.A.. Pertanto essendo necessaria una attività sistematica per ricostruire le singole posizioni, tenendo conto della competenza specifica necessaria (non disponibile tra gli ufficiali UGR), oltre alla limitatezza di risorse da dedicare, a fine 2022 è stato raggiunto un accordo con Coldiretti, che mediante le proprie strutture centrali e locali, verificherà per conto di A.P.S.A. lo stato occupazionale (con verifiche se sono intervenute situazioni di usucapione, esproprio, occupazioni abusive,) volto a:

- regolarizzare i contratti non presenti;
- indicare le eventuali azioni per la ripresa del possesso;
- verificare se non sussistono più possibilità di ripresa del bene (e quindi valutare le modalità per provvedere alla cancellazione dall'inventario in MySpot).

Pertanto, nel 2024 i dati presenti nel database MySpot, relativi ai terreni potranno vedere degli

⁸ Nel numero di particelle sono inclusi 29 relitti e 1 terreno edificabile.

aggiornamenti sulla base della suddetta attività.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, l'indicazione dell'Agenzia delle Entrate è di spostare tali beni dal catasto terreni al catasto fabbricati. Questa attività è stata pianificata nel 2023 e pertanto nel prossimo bilancio verranno riportati nell'altra sezione.

Nella tabella e) si espone la classificazione dei terreni gestiti in Italia dall'A.P.S.A., distinguendo per proprietà effettiva e secondo la seguente aggregazione inerente alle **qualità catastali dei terreni**:

- **Coltura mista (Mod. 26)**, qualora la particella sia suddivisa in porzioni che presentano colturali diverse viene riportata la dicitura "Modello 26" senza ulteriori dettagli disponibili solo attraverso una visura ordinaria;
- **Seminativo**, terreni lavorati a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali;
- **Uliveto**, terreni coltivati ad olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria;
- **Altra tipologia di terreni**, sono inclusi, in questa categoria tutte le particelle dei componenti in via residuale il patrimonio immobiliare (pascolo, prato, bosco ceduo, orto, vigneto, frutteto...).

Tabella e)

QUALITÀ CATASTALE		A.P.S.A.	ALTRI ENTI	TOTALE
Coltura Mista (Mod.26)	n°	34	7	41
	sup	2.854.024	1.469.103	4.323.127
Seminativo	n°	88	24	112
	sup	2.923.133	190.232	3.113.365
Uliveto	n°	23	5	28
	sup	127.955	234.070	362.025
Altra tipologia di terreni	n°	184	108	292
	sup	877.620	521.837	1.399.457
TOTALE ASSET	n°	329	144	473
	sup	6.782.732	2.415.242	9.197.974

In funzione della diversa tipologia di messa a reddito e dello stato attuale di occupazione è possibile classificare i terreni in due **tipologie di regime reddituale**⁹:

- **Libero Mercato**, si tratta di terreni affittati a canoni di mercato e particelle sfitte;
- **Canone nullo**, in tale categoria rientrano particelle assegnate in regime di gratuità a Ordini religiosi, a Enti istituzionali o affidati ad altre gestioni.

⁹ La ripartizione delle particelle sfitte tra Libero Mercato e Canone Nullo è stata applicata secondo le percentuali statisticamente attuate negli ultimi 5 anni.

Tabella f)

TIPOLOGIA DI REGIME REDDITUALE	Nr. particelle	Superficie (mq)	% sup. su totale sup.
Libero mercato	299	6.534.518	71%
Canone nullo	174	2.663.456	29%
TOTALE	473	9.197.974	100%

La lettura della soprastante tabella, restituisce che nei dati del 2021 era stato erroneamente imputato a canone agevolato la quota del 35 % della superficie. L'attività di bonifica fino ad ora eseguita e che verrà affinata con il supporto di Coldiretti, ha portato alla definizione dei dati di cui alla tabella f.

Tabella g)

PROPRIETÀ EFFETTIVA	Nr. particelle	Sup. terreni (mq)	% sup. su totale sup.
A.P.S.A.	329	6.782.732	73,7%
CAP DI S.G. IN LATERANO	6	17.869	0,2%
CAP SAN PIETRO IN VATICANO	26	113.084	1,2%
CAP SANTA MARIA MAGGIORE	27	220.760	2,4%
CUSTODIA DI ASSISI	2	389	0%
GOVERNATORATO	67	531.391	5,8%
OSPEDALE PEDIATRICO BAMBIN GESÙ	2	285.285	3,1%
PROPAGANDA FIDE	9	1.226.023	13,3%
SEL	5	20.441	0,2%
TOTALE COMPLESSIVO	473	9.197.974	100,00%

A seguito dell'emanazione e del recepimento delle Vatican Financial Policy Management (VFMP)¹⁰ e s.m.i. quest'anno è stato svolto un importante lavoro di classificazione del patrimonio immobiliare gestito secondo le seguenti categorie:

- **Investimento immobiliare:** include le proprietà immobiliari possedute al fine di conseguire proventi derivanti da canoni di locazione o dall'apprezzamento del capitale investito o da entrambe le motivazioni;
- **Immobili strumentali/istituzionali:** questa categoria include le unità immobiliari utilizzate per l'adempimento delle attività istituzionali (o attività assimilabili) non incluse nelle altre categorie;
- **Patrimonio storico/artistico:** questa categoria include immobili siti dentro le Mura Vaticane e le unità immobiliari e i terreni ricevuti da trattato lateranense di rilevanza ambientale, storica, religiosa, culturale ed archeologica.

Nella tabella h) si espone la classificazione del patrimonio immobiliare gestito in Italia dall'A.P.S.A. con le superfici e il valore di iscrizione in bilancio, secondo le VFMP¹¹, distinguendo nelle tre categorie:

¹⁰ Vatican Financial Management Policy 6 – 7.

¹¹ Vatican Financial Management Policy (VFMP 6-7).

Tabella h) *Classificazione dei terreni per VFMP*

CLASSIFICAZIONE VFMP	Nr. unità	Sup. comm.le (mq)	Incidenza % sup. class. su tot. sup.
Immobili strumentali	177	1.141.282	12%
Investimenti immobiliari	250	7.495.212	82%
Patrimonio storico-artistico	46	561.480	6%
TOTALE COMPLESSIVO	473	9.197.974	100,00%

ENFITEUSI

Dalle indagini condotte durante il censimento dei terreni, concluso in autunno 2021, sono emerse **1.723 particelle in enfiteusi** con una superficie complessiva di circa **67,7¹² milioni di mq**, la cui occupazione attualmente risulta non definita.

Circa la **distribuzione delle particelle in enfiteusi in Italia**, il 99% delle superfici dei terreni è localizzato nella Provincia di Roma, l'1% è collocato nelle altre province italiane.

Per quanto riguarda la **qualità catastali terreni**:

- **Coltura Mista (Mod.26)**, qualora la particella sia suddivisa in porzioni che presentano colturali diverse viene riportata la dicitura “Modello 26” senza ulteriori dettagli disponibili solo attraverso una visura ordinaria;
- **Bosco Ceduo**, terreni occupati da alberi di ogni genere;
- **Seminativo**, terreni lavorati a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali;
- **Pascolo**, terreni che producono erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame;
- **Pascolo Cespugliato**, terreni pascolativi, sparsi di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione di erba;
- **Altra tipologia di terreni**, sono inclusi, in questa categoria tutte le particelle dei componenti in via residuale il patrimonio immobiliare (pascolo, prato, orto, vigneto, frutteto...).

¹² L'aumento dei mq delle particelle in enfiteusi, rispetto all'anno precedente, è dovuto all'immissione in banca dati delle superfici dei terreni in enfiteusi della Università agraria “La Tofa” riferiti ai Modelli 26 effettuata a maggio 2022 e quindi successivamente alla data di bilancio del 2021

Nella tabella i) è esposta la *Classificazione funzionale (qualità catastale)* dei terreni in enfiteusi.

Tabella i) Classificazione funzionale (qualità catastale)

QUALITÀ CATASTALE	Nr. partic.	A.P.S.A.	ALTRI ENTI	TOTALE
Coltura Mista (Mod.26)	n°	253	4	257
	sup	41.320.160	4.740	41.324.900
Bosco Ceduo	n°	137	3	140
	sup	14.093.251	1.757	14.095.008
Seminativo	n°	363	38	401
	sup	5.832.480	17.462	5.849.942
Pascolo	n°	175	13	188
	sup	2.621.570	2.928	2.624.498
Pascolo Cespuigliato	n°	140	2	142
	sup	2.076.257	1.309	2.077.566
Altra tipologia di terreni	n°	407	188	595
	sup	1.612.693	136.481	1.749.174
TOTALE ASSET	n°	1.475	248	1.723
	sup	67.556.411	164.677	67.721.088

Nella tabella j, i terreni in enfiteusi vengono classificati secondo la loro proprietà effettiva.

Tabella j) Terreni per proprietà effettiva

PROPRIETÀ EFFETTIVA	N° particelle	Superfici terreni	% su terreni
A.P.S.A.	1.475	67.556.411	99,76%
Cap. S. Giovanni in Laterano	45	42.265	0,06%
Cap. S. Pietro in Vaticano	197	122.216	0,18%
Cap. S. Maria Maggiore	6	196	0,00%
TOTALE	1.723	67.721.088	100,00%

Nella tabella k i terreni in enfiteusi vengono classificati secondo le VFMP

Tabella k) Classificazione dei terreni in enfiteusi per VFMP

CLASSIFICAZIONE VFMP	N° particelle	Sup. catast. (mq)
Investimenti immobiliari	1.723	67.721.088
TOTALE	1.723	67.721.088

L'enfiteusi per:

- la sua provenienza dal lontano passato del mondo agricolo caratterizzato ancor oggi da legami storici, sociali, economici e giuridici, sopravvissuto fino ad oggi in un contesto sociale e normativo decisamente mutato;
- la sua strutturale incertezza dovuta alla difficoltà di rinvenimento dei titoli di proprietà e degli atti costituiti l'enfiteusi stessa;
- le ricadute legate alle reazioni degli enfiteuti rispetto alle determinazioni del legislatore relativamente al calcolo del canone enfiteutico e del relativo capitale di affrancazione necessita di un lavoro dedicato e decisamente complesso con risvolti e risultati (da verificare) che inizierà a seguito della stabilizzazione delle iniziative sui fabbricati e terreni ritenute più rilevanti ai fini del miglioramento delle performance del patrimonio immobiliare.

Differentemente da quanto indicato per i terreni, sulla base dell'incertezza sopra rappresentata non verrà effettuato alcun cambio per i fabbricati rurali da catasto terreni a catasto fabbricati e di conseguenza anche in MySpot.

Il Patrimonio Immobiliare all'Estero, gestito dalle Società Interamente partecipate dall'A.P.S.A.

Negli altri paesi la gestione immobiliare avviene tramite società partecipate al 100% da A.P.S.A.. Queste realtà sono gestite nel pieno rispetto delle normative locali e con la presenza di rappresentanti A.P.S.A. negli organi sociali per garantire il controllo e la regolarità delle società e della gestione, che, a seconda del paese, è svolta da uffici interni adeguatamente strutturati alla dimensione della società o da professionisti esterni. Gli edifici di proprietà di A.P.S.A. nel Regno Unito sono gestiti tramite una società locale interamente controllata con funzione di "nominee", secondo la prassi degli investitori immobiliari non residenti. Come successivamente indicato nei criteri generali di redazione, si fa presente che, in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, gli immobili detenuti in Inghilterra sono a tutti gli effetti inclusi nel bilancio dell'A.P.S.A. quale un complesso costituente una gestione estera e pertanto trattati contabilmente alla stessa stregua delle altre società partecipate estere (con la conseguente applicazione dei criteri di traduzione in cambio al tasso corrente di fine esercizio, come previsto dai principi contabili internazionali applicabili alle gestioni estere).

Di seguito si riepilogano le caratteristiche degli investimenti e delle principali operazioni effettuate nel 2022 nei diversi Paesi.

Nel **Regno Unito** gli immobili sono gestiti dalla società British Grolux Investment Limited (fondata nel 1932) e si trovano a Londra. Su uno di questi immobili, il Fondo Pensioni Vaticano (FPV) vanta una proprietà al 49%.

Terminata nel 2022 la sua ristrutturazione, in uno degli edifici è iniziata la fase di locazione, assegnando due degli otto piani a primarie società internazionali, mentre la locazione dei restanti piani ad un unico inquilino di prestigio è ad oggi in trattativa. A seguito della completa locazione dello stabile, il totale dei canoni supererà le previsioni iniziali di 1,2 milioni di sterline e arrivando a regime a più di 1,5 milioni di sterline annui. Si ricorda che la ristrutturazione è stata interamente finanziata con la liquidità generata localmente negli anni dalla società stessa.

Relativamente agli altri immobili, uno stabile è interamente locato a primaria società internazionale e l'altro è locato al 94% a differenti locatari, con attiva ricerca di adeguati inquilini in corso per le due unità sfitte.

La British Grolux Investments ha continuato a versare periodicamente all'A.P.S.A. il frutto delle locazioni: nel 2022 i versamenti sono stati pari a GBP 4 milioni, cui si sono aggiunti 2,6 milioni di "premio" per rinnovo locazione "leaseholding" (meno spese), di cui ha beneficiato anche il Fondo Pensioni Vaticano, comproprietario al 49% del palazzo interessato.

La BGI ha chiuso l'anno con un risultato netto pari a **€ 5,95** milioni (+13% rispetto al 2021), che non include il premio di cui sopra, portato in riduzione del costo d'acquisto, in quanto già incluso nel prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile.

Il bilancio annuale della British Grolux Investments è soggetto a revisione contabile in loco.

Gli immobili in **Svizzera**, localizzati principalmente a Ginevra e Losanna, sono gestiti dalla Profima SA (fondata nel 1933). La ristrutturazione del gruppo societario, attraverso la fusione per incorporazione di tutte le 10 società preesistenti in una, la Profima SA, effettuato nel 2019 ha prodotto le attese economie di scala, semplificando notevolmente la gestione e riducendone i costi. Lo statuto societario è stato adeguato e l'intestazione diretta della Profima all'A.P.S.A., al posto della precedente situazione che vedeva azioni al portatore, ha aumentato la trasparenza e

consentito di presentare alle competenti autorità svizzere richiesta di esenzione sul dividendo, ottenendola: grazie a questo importante successo, la Profima, per venire incontro alle esigenze di liquidità della Santa Sede, ha versato all'A.P.S.A. un dividendo straordinario di ben 25 milioni di Franchi Svizzeri netti, utilizzando i proventi dei canoni di locazione accumulati in loco. L'esenzione fiscale dalla prevista tassa del 35% sul dividendo, ha portato al risparmio di 8,25 milioni di Franchi Svizzeri ed è di natura permanente, quindi la Profima riprenderà a versare annualmente all'A.P.S.A. i proventi dei canoni di locazione sotto forma di dividendo netto.

Al fine di mantenere e aumentare il valore del patrimonio immobiliare in essere, parte del quale generato dall'acquisto di alloggi sociali, in seguito ad opportune autorizzazioni richieste e ottenute dalle autorità locali, è stata approvata la sopraelevazione di un piano di tre immobili a Losanna ed è in corso la relativa completa ristrutturazione dei piani cantine, con realizzazione di singole celle locabili. I tre immobili interessati sono nati come edilizia popolare e necessitano oggi di un sostanziale miglioramento delle aree comuni.

Il patrimonio è quasi completamente locato (99,6%) e la ristrutturazione delle unità immobiliari interne avviene in occasione della rotazione degli inquilini, che è piuttosto bassa.

Il risultato netto al 31 dicembre è pari a **€ 1,79 milioni** (+51,7% rispetto al 2021) +32,3% se si paragona col 2021 senza ammortamenti, in applicazione delle VFMP.

Il bilancio annuale della Profima è sottoposto a revisione contabile completa in loco.

In **Francia**, gli immobili sono tutti situati a Parigi e gestiti da Sopridex SA (fondata nel 1932).

Nel corso dell'anno, nonostante la situazione di mercato ancora in lieve crisi, è stato possibile tornare a tempi e canoni di locazione consueti: i risultati a bilancio sono ulteriormente migliorati, fornendo un risultato netto pari a **€ 11,36 milioni** (+32% rispetto al 2021). +2,1% se si paragona col 2021 senza ammortamenti, in applicazione della VFMP.

La Sopridex ha versato all'A.P.S.A. nel 2022 un dividendo ordinario e uno straordinario, per un totale di € 5.186.500 netti. La società ha inoltre versato all'A.P.S.A. un acconto sul dividendo 2022 pari a € 41,77 milioni, composto dai fondi che la società deteneva già presso l'A.P.S.A. in conto gestione grazie alla stipula di apposita convenzione di gestione.

Il bilancio annuale della Sopridex è sottoposto a revisione contabile completa in loco.

Il totale dei fondi liquidi versati dalle società partecipate estere all'A.P.S.A., nel corso del 2022 per venire incontro alle esigenze di liquidità della Santa Sede, è stato pari in totale ad € 89,8 milioni.

Interventi manutentivi sul Patrimonio Immobiliare

Le spese di manutenzione effettuate nel corso dell'esercizio, sugli immobili di proprietà effettiva dall'A.P.S.A. (escluse le Società Partecipate), sono di seguito dettagliate:

	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
Manutenzione uffici e altre	141	30	111	370%
Manutenzione Imm. a Reddito	1.355	5.245	(3.890)	-74%
Manutenzione Imm. Istituzionali	49	3.857	(3.808)	-100%
TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE	1.545	9.132	(7.587)	-83%

Valori espressi in € migliaia

Si precisa, che dal presente Bilancio, in applicazione delle VFMP sugli immobili, le manutenzioni effettuate registrate a costo ammontano a circa € 1,55 milioni, mentre quelle capitalizzate ad € 6,97 milioni (totale € 8,52 milioni).

Di seguito si riportano gli interventi manutentivi di maggior rilievo:

- a. Interventi di manutenzione non periodica più rilevanti: € 4,9 milioni,
- b. Interventi di manutenzione non periodica di medio-piccola entità: € 1,18 milioni,
- c. Interventi di somma urgenza ex art. 57 NCP: € 0,34 milioni,
- d. Incarichi Professionali: € 0,69 milioni,
- e. Manutenzioni periodiche: € 0,55 milioni,
- f. Contribuzioni verso inquilini per interventi di manutenzione: € 0,27 milioni.

Segue un maggior dettaglio delle n. 3 macro-voci, A, B e C, su indicate.

Per quanto concerne la **voce A (Interventi di manutenzione non periodica)**, i costi relativi ai progetti più rilevanti, di seguito riepilogati, ammontano ad **€ 4,9 milioni**, ed hanno riguardato:

- la ristrutturazione di n. 64 unità immobiliari (progetto Maxilotti 1) per € 3,5 milioni;
- l'intervento di consolidamento e restauro conservativo del muro del Complesso di Sant'Onofrio al Gianicolo, di €/000 200;
- gli interventi di installazione dei dispositivi permanenti anticaduta per €/000 170;
- i lavori di riordino edile ed impiantistico della Sala Stampa Vaticana, per €/000 120;
- gli interventi di manutenzione generale delle parti comuni dell'immobile in Borgo Angelico 6 (Lotto IV) per €/000 100;
- i lavori di riordino edile ed impiantistico dell'Ala Nuova presso il Palazzo San Calisto (progetto Office Sharing Center – razionalizzazione spazi) per €/000 50;
- il restauro pittorico della Sala dei Cento Giorni presso il Palazzo della Cancelleria, per €/000 80;
- il restauro pittorico delle Cappelle e Vestibolo presso il Complesso di Sant'Onofrio al Gianicolo, per €/000 50;
- il cantiere di manutenzione facciate esterne, coperture, lastrici solari, corti interne e corpi scala, riqualificazione impianto elettrico, pulizia griglie pozzetti deflusso acque meteoriche oltre il riammodernamento impianti ascensore dell'immobile di Via di Porta Cavalleggeri n. 107-127 / Via della Stazione di San Pietro n. 6, per €/000 630.

Vi sono poi gli **Interventi di manutenzione di piccola entità su tutti gli immobili (voce B)**, per **€ 1,18 milioni**, che comprende gli interventi minori realizzati su tutto il patrimonio, ex art. 43 NCP, a preventivo e consuntivo.

Altra voce da evidenziare (**voce C**) è quella relativa alla spesa sostenuta per gli interventi di somma urgenza ex art. 57 NCP pari ad €/000 **340**, eseguiti al verificarsi delle condizioni previste dal comma 1 dell'art. 10 del Decreto del Delegato Pontificio del 14 luglio 2020, tra le quali il più rilevante è quello relativo l'adeguamento normativo delle linee gas presso il Complesso di Via Benedetto XIV n. 5-21 per €/000 266.

Il budget previsto per il 2022 era di circa euro € 12,2 milioni, lo scostamento è pari a circa € 3,7 milioni in quanto le manutenzioni, finalizzate al mantenimento e miglioramento del patrimonio immobiliare gestito ed alla messa a reddito delle unità immobiliari, hanno risentito:

- della mancata finalizzazione di procedure di gara, per € 0,81 milioni previsti a budget, dovuta alla non sussistenza della condizione prevista al § 4 art. 33 del Decreto del Delegato Pontificio n.1/2021 secondo cui "l'appalto può essere aggiudicato tassativamente solo in presenza di almeno tre offerte valide";
- del ritardo nell'avvio di procedure di gara dovuto ai carichi di lavoro dei diversi uffici coinvolti, per € 2,25 milioni (Villa Ibernesi, muro Monte Oppio, Maxilotti 2, ristrutturazione a ticket);
- del ritardo dovuto agli Operatori Economici aggiudicatari nell'ultimazione degli interventi di ristrutturazione dei n. 64 appartamenti (Maxilotti 1) per € 1,12 milioni (rispetto al budget previsto,

- compresi € 0,25 milioni di errata interpretazione dei contratti);
- del ritardo dovuto all'Operatore Economico aggiudicatario degli interventi in Porta Angelica 47 e Borgo Angelico 6, per € 0,51 milioni (rispetto al budget previsto);
- del ritardo dovuto all'Operatore Economico aggiudicatario degli interventi in Sala Stampa Vaticana, a seguito di esigenze organizzative della stessa Sala Stampa, per € 0,27 milioni (rispetto al budget previsto);

Tali partite (che ammontano a € 4,96 milioni), sono state parzialmente compensate dall'imputazione nel bilancio 2022 di fatture relative a contratti di manutenzione stipulati in anni precedenti e dalla chiusura delle posizioni aperte relative gli interventi di manutenzione urgente, anch'esse afferenti ad esercizi precedenti (per un totale quindi di scostamento, come detto sopra, di circa € 3,7 milioni).

2.4 Altre attività

Il risultato delle altre attività accessorie al funzionamento amministrativo dell'A.P.S.A. e della Curia, determinato sostanzialmente da costi di tutto il personale dell'A.P.S.A., amministrativi, contributi a favore di vari Enti e del risultato della PAPS, mostra un risultato negativo di € 13,24 milioni, peggiorativo di € 10,74 milioni rispetto ai - € 2,50 milioni del 2021.

Il peggioramento del risultato è essenzialmente ascrivibile a:

- - € 2,6 milioni per minori ricavi da acquisizioni eredità rispetto al 2021;
- - € 1,47 milioni per maggiore contributo ad incremento del Fondo Brancaccio, quale risultato di gestione del fabbricato;
- - € 4,74 milioni di maggiori costi per ammortamenti immobili istituzionali, in applicazione delle VFMP 6 e 7;
- - € 0,65 milioni di maggiori costo per consulenze.

ALTRE ATTIVITÀ	2022	2021
RISULTATO OPERATIVO	(13.355)	(2.576)
Ricavi operativi	6.503	7.100
Contributi e donazioni	867	21
Ricavi da prestazioni di servizio	82	3.486
Altri ricavi	5.554	3.593
Spese Operative	(19.858)	(9.676)
Costi del personale	(4.810)	(4.814)
Costi generali ed amministrativi	(7.922)	(3.998)
Contributi e donazioni	(2.362)	(803)
Ammortamento ed altre perdite di valore	(4.764)	(61)
RISULTATO FINANZIARIO	110	73
Margine di interesse	36	35
Commissioni nette	74	38
SURPLUS/(deficit)	(13.245)	(2.503)

Valori espressi in € migliaia

2.5 Il contributo dell'A.P.S.A. alla Curia

Nella tabella che segue viene esposta in maniera sintetica la struttura dei contributi dell'A.P.S.A. e del Budget Generale della Santa Sede per la copertura del fabbisogno finanziario degli Enti della Curia Romana (Dicasteri). È necessario descrivere in via preventiva le componenti costituenti tale fabbisogno finanziario, determinato dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- 1. Disavanzo economico “interamente monetizzato”:** tale aggregato è costituito dai proventi e dagli oneri rilevati contabilmente, per competenza economica, nei bilanci dei Dicasteri e che hanno avuto manifestazione finanziaria (incassi ed uscite) nei conti correnti dell'A.P.S.A. (che dall'esercizio 2021 include anche il risultato delle rappresentanze pontificie). In particolare per gli oneri per paghe, per acquisto beni e servizi, proventi (tasse per rescritti, donazioni, introiti commerciali Dicastero per la Comunicazione - DpC, ecc.);
- 2. Esborsi finanziari senza impatto economico:** tale aggregato è costituito dalle uscite sostenute finanziariamente dall'A.P.S.A. senza la rilevazione di un effetto a Conto Economico nel bilancio degli Enti della Curia Romana in virtù degli specifici criteri contabili adottati. In particolare:
 - cespiti acquistati nell'esercizio dall'A.P.S.A. per conto dei Dicasteri nei cui bilanci, alla quota di ammortamento si contrappone un ricavo a titolo di contributi in conto cespiti determinando pertanto un effetto economico complessivo pari a “zero” e quindi non rientrante nel risultato descritto nel precedente punto 1 (è pertanto recuperabile dall'A.P.S.A. quale componente di uscita finanziaria sostenuta per conto di ente terzo);
 - oneri per le pensioni ante 1993 (che sono stornate a fine periodo contabile mediante utilizzo del fondo e quindi non sono conteggiate nel disavanzo economico di cui al precedente punto 1);
 - liquidazioni del TFR erogate da A.P.S.A. per conto dei dipendenti del Dicastero per la Comunicazione per le quali non risulta un attivo a fronte del TFR rilevato nei suddetti enti. Per convenzione, negli anni passati, le liquidazioni erogate dal DpC contribuivano a generare il risultato di esercizio (che veniva coperto, in caso di deficit con il contributo della Segreteria di Stato);
 - l'A.P.S.A. ha inoltre sostenuto il fabbisogno finanziario di alcune Domus che provvedono all'accoglienza prevalentemente del personale ecclesiastico in servizio in Santa Sede.

	2022	2021
1) DISAVANZO ECONOMICO (monetizzato):	(148.368)	(144.245)
Paghe, acquisto beni e servizi, proventi (tasse per rescritti, donazioni, introiti commerciali, ecc.)	(148.368)	(140.259)
Risultato gestione immobili destinati a finalità istituzionali	0	(3.986)
2) ESBORSI SENZA IMPATTO ECONOMICO:	(5.889)	(4.624)
Oneri pensioni ante 1993	(1.651)	(1.788)
Acquisto cespiti Dicasteri	(682)	(990)
TFR erogato dipendenti DpC	(2.053)	(1.376)
Disavanzo Domus	(1.000)	(393)
Altri esborsi minori	(503)	(77)
FABBISOGNO FINANZIARIO DELLA CURIA ROMANA	(154.257)	(148.869)
CONTRIBUTI DI A.P.S.A.	32.270	30.000
Contributo Fisso di A.P.S.A.	20.000	20.000
Contributo Variabile di A.P.S.A. (30% su utile residuo)	3.681	5.433
Contributo straordinario A.P.S.A. alla Curia	8.589	4.567
CONTRIBUTI DEL BUDGET GENERALE S.S.	121.987	118.869
TOTALE CONTRIBUTI	154.257	148.869

Valori espressi in € migliaia

Nella tabella sottostante si espone il criterio adottato per il calcolo dei contributi dell'A.P.S.A..

Per disposizioni superiori concordate con la SpE, l'A.P.S.A. ha contribuito alla copertura del fabbisogno della Curia Romana con il totale dell'utile conseguito di **32,27** milioni di euro definendo i contributi come illustrato nella tabella a seguire.

	2022	2021
RISULTATO DI GESTIONE A.P.S.A.	32.270	38.111
Contributo fisso di A.P.S.A.	(20.000)	(20.000)
SURPLUS RESIDUO DOPO IL CONTRIBUTO FISSO	12.270	18.111
Contributo variabile di A.P.S.A. (30% su utile residuo)	(3.681)	(5.433)
Contributo straordinario di A.P.S.A. alla Curia	(8.589)	(4.567)
TOTALE CONTRIBUTI DA A.P.S.A.	(32.270)	(30.000)

Valori espressi in € migliaia

Bilancio al 31 dicembre 2022

3.1 L'Evoluzione storica del Bilancio

Sulla base delle esperienze maturate nel tempo ed in funzione sia di una maggiore convergenza con le procedure adottate dagli Organismi di Controllo della Santa Sede, sia di una progressiva semplificazione degli adempimenti, a partire dall'esercizio 2018 l'A.P.S.A. ha quindi redatto un bilancio, dove viene mantenuta una continuità ed identità di elaborati sia internamente che esternamente alla Santa Sede. Pertanto il presente Bilancio Consuntivo A.P.S.A. 2022, riprende fedelmente i contenuti dello strumento denominato Reporting Package, utilizzato dalla Segreteria per l'Economia per la redazione dell'intero Bilancio Consuntivo Consolidato della Santa Sede.

3.2 Il Bilancio 2022

Il Bilancio Consolidato dell'A.P.S.A., comprensivo delle Società interamente partecipate operanti in Inghilterra, Francia, Svizzera ed Italia, è accompagnato da una Relazione Illustrativa che contiene due capitoli:

- la Relazione Gestionale, ossia una visione di sintesi dell'attività di gestione svolta dall'A.P.S.A.;
- la Nota Integrativa di natura contabile contenente informazioni di dettaglio relative ai saldi al 31 dicembre 2022 ed utili a renderlo maggiormente comprensibile.

L'obiettivo perseguito è quello di rendere fruibili gli schemi tecnici di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario di A.P.S.A. accompagnandoli con una Relazione Gestionale e la Nota Integrativa.

3.3 L'Attività di revisione contabile sul Bilancio

Il presente bilancio è assoggettato alla revisione contabile completa da parte dell'Ufficio del Revisore Generale.

3.4 Stato Patrimoniale

	paragrafo	31/12/22	31/12/21	VARIAZIONE	VAR. %
ATTIVO		3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Attivo corrente		989.631	1.123.970	(134.339)	-12%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.1	455.560	480.851	(25.291)	-5%
Crediti e altre attività correnti	5.2	99.795	121.868	(22.073)	-18%
Investimenti finanziari correnti	5.3	432.709	519.993	(87.284)	-17%
Rimanenze	5.4	1.201	1.088	113	10%
Ratei e Risconti Attivi	5.5	366	170	196	115%
Attivo non corrente		2.645.956	904.424	1.741.532	193%
Immobilizzazioni materiali	5.6	248.000	1.945	246.055	12.651%
Immobilizzazioni immateriali	5.6	909	167	742	444%
Investimenti immobiliari	5.7	2.315.061	623.686	1.691.375	271%
Crediti non correnti	5.2	3.841	131.137	(127.296)	-97%
Investimenti finanziari non correnti	5.3	78.145	147.489	(69.344)	-47%
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Passività correnti		671.580	768.460	(96.880)	-13%
Passività correnti	5.8	118.538	63.624	54.914	86%
Passività finanziarie correnti	5.9	547.207	682.895	(135.688)	-20%
Ratei e Risconti Passivi	5.10	1.206	646	560	87%
Accantonamenti correnti	5.12	4.629	21.295	(16.666)	-78%
Passività non correnti		115.583	277.615	(162.032)	-58%
Passività finanziarie non correnti	5.9	8.856	143.178	(134.322)	-94%
Altre passività	5.11	100.613	124.119	(23.506)	-19%
Accantonamenti non correnti	5.12	6.114	10.318	(4.204)	-41%
PATRIMONIO NETTO	5.13	2.843.560	977.437	1.866.123	191%
Patrimonio		9.430	9.430	0	0%
Rivalutazione degli immobili		1.928.779	36.551	1.892.228	100%
Altre riserve		905.333	923.326	(17.993)	-2%
UTILE/(perdita)		18	8.130	(8.112)	-100%
Patrimonio netto di pertinenza di terzi		4.864	4.882	(18)	100%
Patrimonio di pertinenza di terzi		4.882	4.901	(19)	0%
Risultato di pertinenza di terzi		(18)	(19)	1	-5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO		2.848.424	982.319	1.866.105	190%

Valori espressi in € migliaia

3.5 Conto Economico

	paragrafo	2022	2021	VARIAZIONE	VAR. %
OPERATIVO		41.100	20.499	20.601	100%
Ricavi operativi		97.087	71.226	25.861	36%
Contributi e donazioni	6.1	905	21	884	4.210%
Ricavi da prestazioni di servizio	6.1	150	3.743	(3.593)	-96%
Altri ricavi	6.1	96.032	67.462	28.570	42%
Spese Operative		(55.987)	(50.727)	(5.260)	10%
Costi del personale	6.2	(9.450)	(9.337)	(113)	1%
Costi generali ed amministrativi	6.3	(36.842)	(38.003)	1.161	-3%
Contributo BGSS ad A.P.S.A. per immobili ist.	2.5	0	3.986	(3.986)	-100%
Contributi e donazioni	6.3	(2.738)	(803)	(1.935)	241%
Ammortamento ed altre perdite di valore	6.3	(6.957)	(6.570)	(387)	6%
RISULTATO FINANZIARIO		(8.830)	17.612	(26.442)	-150%
Interessi attivi e proventi assimilati	6.4	3.065	4.410	(1.345)	-30%
Interessi passivi e oneri assimilati	6.4	(1.601)	(1.949)	348	-18%
Margine di interesse		1.464	2.461	(997)	-41%
Commissioni attive	6.4	727	721	6	1%
Commissioni passive	6.4	(1.620)	(1.538)	(82)	5%
Commissioni nette		(893)	(817)	(76)	9%
Dividendi e proventi simili		7.346	5.692	1.654	29%
Risultato netto dell'attività di negoziazione		7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione		(24.609)	5.458	(30.067)	-551%
RISULTATO DI GESTIONE A.P.S.A.		32.270	38.111	(5.841)	-15%
Contributo A.P.S.A.	2.5	(32.270)	(30.000)	(2.270)	8%
SURPLUS/(deficit)		0	8.111	(8.111)	-100%
di cui di pertinenza A.P.S.A.		18	8.130	(8.112)	100%
di cui di pertinenza di Terzi		(18)	(19)	1	-5%

Valori espressi in € migliaia

3.6 Prospetto di Patrimonio Netto

2022	TOTALE PATRIMONIO NETTO	PATRIMONIO	RIVALUT. IMMOBILI	ALTRE COMP. UTILE COMPLESSIVO	ALTRE RISERVE	SURPLUS / DEFICIT DELL'ANNO
al 1/1/2022	977.437	9.430	36.551	95.623	827.703	8.130
Incrementi/(decrementi) di Patrimonio	1.892.227	0	1.892.227	0	0	0
Altre rettifiche di Patrimonio Netto	0	0	0	0	0	0
Variazione Fair Value attività disponibili per la vendita	(40.351)	0	0	(40.351)	0	0
Variazione Fair Value riserve auree	3.260	0	0	3.260	0	0
Riserva da conversione delle partecipazioni	(5.464)	0	0	(5.464)	0	0
Variazioni relative alla copertura di investimenti esteri	2.100	0	0	2.100	0	0
Riserve Fondi del Personale	10.044	0	0	10.044	0	0
Riclassifica del risultato 2021 a riserve	0	0	0	0	8.111	(8.111)
Riclassifiche dell'anno	4.289	0	0	0	4.307	(19)
Risultato dell'anno	18	0	0	0	0	18
al 31/12/2022	2.843.560	9.430	1.928.778	65.212	840.121	18
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	4.864	2.079			2.803	(18)
Totale Patrimonio NETTO DI GRUPPO	2.848.424	11.509	1.928.778	65.212	842.924	

Valori espressi in € migliaia

2021	TOTALE PATRIMONIO NETTO	PATRIMONIO	RIVALUT. IMMOBILI	ALTRE COMP. UTILE COMPLESSIVO	ALTRE RISERVE	SURPLUS / DEFICIT DELL'ANNO
al 1/1/2021	882.610	9.430	36.551	64.322	770.914	1.393
Incrementi/(decrementi) di Patrimonio	55.396	0	0	0	55.396	0
Altre rettifiche di Patrimonio Netto	0	0	0	0	0	0
Variazione Fair Value Attività disponibili per la vendita	27.968	0	0	27.968	0	0
Variazione Fair Value riserve auree	2.331	0	0	2.331	0	0
Riserva da conversione delle partecipazioni	11.342	0	0	11.342	0	0
Variazioni relative alla copertura di investimenti esteri	(2.713)	0	0	(2.713)	0	0
Riserve Fondi del Personale	(7.627)	0	0	(7.627)	0	0
Riclassifica del risultato 2020 a riserve	0	0	0	0	1.393	(1.393)
Riclassifiche dell'anno	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'anno	8.130	0	0	0	0	8.130
al 31/12/2021	977.437	9.430	36.551	95.623	827.703	8.130
Patrimonio netto di pertinenza di terzi	4.882	2.079			2.822	(19)
Totale Patrimonio NETTO DI GRUPPO	982.319	11.509	36.551	95.623	830.525	8.111

3.7 Prospetto di Rendiconto Finanziario

	2022	2021
TOTALE FLUSSO DI CASSA NETTO	(25.291)	86.878
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE	138.599	(38.290)
Surplus/(Disavanzo)	0	8.111
Ammortamento	6.534	4.876
Ricavi da dismissioni	0	0
Altre transazioni non monetarie	(28.517)	(7.373)
Aumento/Diminuzione dei crediti	149.793	(76.609)
Aumento/Diminuzione delle rimanenze	(113)	(416)
Aumento/Diminuzione dei ratei e risconti attivi	(197)	7
Aumento/Diminuzione delle passività correnti	31.408	27.665
Aumento/Diminuzione dei fondi	(20.869)	4.852
Aumento/Diminuzione dei ratei e risconti passivi	560	597
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	(1.759.984)	(117.237)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(2.314.494)	(90.718)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	370.660	0
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(870)	(45)
Incremento degli investimenti finanziari correnti	0	(60.727)
Decremento degli investimenti finanziari correnti	115.376	0
Incremento degli interessi finanziari	0	0
Decremento degli interessi finanziari	0	0
Incremento degli investimenti finanziari non correnti	0	0
Decremento degli investimenti finanziari non correnti	69.344	34.253
FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	1.596.094	242.405
Aumento delle passività finanziarie correnti	0	171.899
Decremento delle passività finanziarie correnti	(135.688)	0
Aumento delle passività finanziarie non correnti	0	0
Decremento delle passività finanziarie non correnti	(134.323)	(21.092)
Variazioni di Patrimonio Netto	1.866.105	91.598
INCREMENTO/DECREMENTO NETTO DEI FLUSSI DI CASSA	(25.291)	86.878
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti al 1 gennaio	480.851	393.973
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti al 31 dicembre	455.560	480.851
TOTALE VARIAZIONE NETTA DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE (+/-)	(25.291)	86.878

Valori espressi in € migliaia

Nota integrativa al bilancio

4.1 Criteri generali di redazione

Il presente Bilancio è stato preparato in linea e conformemente con le Vatican Financial Management Policies (“VFMP”) che a partire dal presente bilancio includono i nuovi principi di valutazione degli immobili, come a seguire descritto.

Il bilancio è presentato in Euro, valuta funzionale e di rappresentazione di A.P.S.A..

Il bilancio è preparato sulla base del principio di competenza.

Il rendiconto finanziario è preparato utilizzando il metodo indiretto.

Questa nota fornisce una lista dei principi contabili più significativi adottati nella preparazione del presente Bilancio. I principi sono stati applicati coerentemente per tutti gli esercizi rappresentati, se non diversamente specificato.

Ricavi

Interessi attivi

Gli interessi attivi sono rilevati utilizzando il metodo del rendimento effettivo. Il rendimento effettivo attualizza i flussi di cassa futuri stimati per la vita utile dell'attività finanziaria relativamente al suo valore netto contabile. Tale rendimento è applicato al saldo di capitale dovuto per determinare gli interessi attivi di ogni periodo.

Dividendi

I dividendi o i proventi simili sono riconosciuti quando il diritto a ricevere il pagamento trova compimento.

Proventi immobiliari

I proventi immobiliari che derivano da contratti di locazione (leasing operativo) su investimenti immobiliari sono rilevati a quote costanti in base ai termini del contratto d'affitto e sono inclusi nei ricavi.

Vendita di beni

I ricavi dalla vendita di beni sono riconosciuti quando i rischi significativi e i benefici derivanti dalla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente, solitamente al momento dell'atto notarile per beni immobili o alla consegna dei beni, e comunque quando l'ammontare del ricavo può essere misurato in maniera attendibile ed è probabile che i benefici economici associati alla transazione affluiranno all'Ente.

Proventi da operazioni senza prestazioni di beni o servizi

Donazioni

I ricavi da donazioni, sono misurati al fair value e riconosciuti al momento in cui vi è il controllo sull'attività (denaro, beni, servizi e beni immobili), se il trasferimento è libero da condizioni, e se è probabile che i benefici economici affluiranno all'Ente e possono essere misurati in modo affidabile.

Investimenti immobiliari

A partire dall'esercizio 2022 hanno trovato prima applicazione le nuove VFMP 6 e7 concernenti gli immobili, gli investimenti immobiliari e le altre attività materiali ed immateriali.

Gli investimenti immobiliari includono le proprietà immobiliari possedute al fine di conseguire proventi derivanti da canoni di locazione o dall'apprezzamento del capitale investito o da entrambe le motivazioni e sono rilevati in bilancio quando a) è probabile che affluiranno all'A.P.S.A. i relativi benefici economici futuri od il potenziale di servizio ad essi associati, b) il loro Fair Value può essere valutato attendibilmente.

La rilevazione iniziale dell'investimento immobiliare è effettuata al Fair Value dove il valore è rappresentato dal costo dell'immobile e comprende il prezzo di acquisto e qualsiasi spesa ad esso direttamente attribuibile: quando un investimento immobiliare è acquisito attraverso un'operazione senza corrispettivo equivalente (ovvero lasciti, donazioni e simili), il suo valore deve essere determinato al Fair Value alla data di acquisizione.

Gli investimenti immobiliari sono periodicamente valutati al Fair Value e sino alla loro dismissione: un utile od una perdita derivante da una variazione del Fair Value dell'investimento immobiliare deve essere contabilizzato quale avanzo/disavanzo economico nell'esercizio in cui si è verificato. I costi di manutenzione straordinaria dal valore uguale o maggiore ad euro 10.000,00 sono capitalizzati se è probabile che affluiranno all'A.P.S.A. benefici economici futuri incrementali rispetto alla situazione preesistente.

Per gli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio dell'A.P.S.A. prima dell'entrata in vigore delle presenti politiche, qualora il valore contabile dell'immobile non sia allineato al suo Fair Value, tale differenza deve essere rettificata imputandola alla Riserva di Prima Applicazione nel patrimonio netto.

Le proprietà classificate come investimenti immobiliari non sono soggette ad ammortamento.

Immobili, Impianti e macchinari

Tutti gli impianti e macchinari sono rappresentati al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e di perdite per riduzione di valore. I costi includono spese che possono essere direttamente attribuite all'acquisizione dei beni. Analogamente, quando è svolta una rilevante manutenzione, il suo costo è riconosciuto nel valore contabile dell'immobilizzazione stessa come un ricambio, se i criteri di rilevazione sono soddisfatti. Tutti gli altri costi di riparazione e manutenzione sono riconosciuti nel conto economico quando sono sostenuti. Nel caso in cui un investimento sia stato acquisito in un'operazione con corrispettivo nullo o nominale, il bene è inizialmente misurato al fair value.

I valori residui dei beni e la loro vita utile sono riesaminati e aggiustati prospetticamente, se ritenuto appropriato, alla fine di ogni periodo.

Gli immobili appartenenti alla categoria degli investimenti sono classificati secondo il metodo del Fair Value. Il 2022 è il primo anno di applicazione di questo criterio e, in ottemperanza alle VFMP 6 e 7, i plusvalori scaturenti da questa metodologia di valutazione sono stati allocati in apposita riserva di patrimonio netto, secondo il principio del Valore da primo anno di valutazione (First Time Adoption - F.T.A.).

Gli immobili non classificabili quali investimenti immobiliari, sono iscritti tra le immobilizzazioni materiali e sono classificati in due categorie: a) immobili del patrimonio storico/artistico e b) immobili strumentali/istituzionali.

Gli immobili del patrimonio storico/artistico includono unità immobiliari di rilevanza ambientale, storica, religiosa, culturale ed archeologica ed il loro valore di iscrizione è posto pari all'importo figurativo di 1 Euro, valore che rappresenta anche le successive valutazioni temporali. Nel caso di acquisto tramite una transazione commerciale, la differenza tra l'importo di iscrizione figurativo di 1 Euro nell'Attivo dello Stato Patrimoniale ed il corrispettivo pagato per l'acquisto del bene dovrà essere imputata in un'apposita Riserva di Patrimonio Netto.

I costi di manutenzione straordinaria superiore ad € 10.000,00 devono essere capitalizzati se a) è probabile che affluiranno all'A.P.S.A. benefici economici futuri ed incrementali rispetto alla

situazione preesistente e b) se è possibile valutare attendibilmente il costo dello specifico elemento aggiuntivo che produrrà i benefici di cui al punto a). Tali costi dovranno essere capitalizzati creando un cespite distinto per ognuno di essi.

Le unità immobiliari classificate nel patrimonio storico artistico non sono soggette ad ammortamento mentre le spese di manutenzione capitalizzate sono soggette ad ammortamento del 3%.

Le unità immobiliari utilizzate per l'adempimento delle attività istituzionali dell'A.P.S.A. e degli enti della Santa Sede sono iscritti nella categoria degli immobili strumentali/istituzionali. Tali unità immobiliari devono essere rilevate al costo di acquisto che include il prezzo pagato e gli oneri/tasse non recuperabili ed ogni costo sostenuto per portare l'immobile nelle condizioni necessarie affinché sia possibile utilizzarlo con le modalità stabilite. Nel caso di acquisizione mediante transazione senza corrispettivo equivalente, il valore dell'immobile sarà mutuato al Fair Value alla data di acquisizione. L'A.P.S.A., non avendo a disposizione il costo di acquisto storico per tali unità, ha iscritto tali immobili al valore del fair value alla data del presente bilancio provvedendo alla attualizzazione dello stesso. Il valore di iscrizione è mantenuto nel tempo alle valutazioni successive salvo eventuali perdite permanenti di valore.

I costi di manutenzione straordinaria di importo uguale o superiore ad euro 10.000,00 devono essere capitalizzati ad incremento del valore degli immobili nell'Attivo dello Stato Patrimoniale solamente se mediante la loro realizzazione è probabile che affluiranno all'A.P.S.A. benefici economici futuri ed incrementali rispetto alla situazione preesistente.

Gli immobili strumentali/istituzionali e le relative manutenzioni capitalizzate sono soggetti ad ammortamento annuale del 3%.

Strumenti finanziari

ATTIVITÀ FINANZIARIE

Rilevazione iniziale e misurazione

Le attività finanziarie rientranti nell'ambito del VFMP 10 - Strumenti Finanziari: Rilevazione e Misurazione sono rappresentate come attività correnti e non correnti in base alla scadenza e sono valutate secondo le seguenti classificazioni: (i) attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico (ii) finanziamenti e crediti, (iii) investimenti posseduti sino alla scadenza, o (iv) attività finanziarie disponibili per la vendita. La classificazione delle attività finanziarie è determinata alla rilevazione iniziale.

Il fair value degli strumenti finanziari

Il fair value degli strumenti finanziari che sono scambiati in mercati attivi alla data del bilancio è determinato con riferimento ai prezzi di mercato quotati o ai prezzi di quotazione del dealer (prezzo di offerta per posizioni lunghe e prezzo di domanda per posizioni corte), senza alcuna deduzione dei costi di transazione.

Valutazione successiva

La valutazione delle attività finanziarie successiva alla rilevazione iniziale dipende dalla loro classificazione.

Attività finanziarie al fair value rilevato a conto economico.

Le variazioni nel fair value delle attività finanziarie valutate al fair value sono riconosciute a conto economico.

Finanziamenti e crediti

I Finanziamenti e Crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, non quotati su mercati attivi. Dopo la valutazione iniziale, sono valutati al costo ammortizzato

utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, al netto di eventuali perdite di valore. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo in considerazione sia eventuali sconti o premi da acquisizione e oneri o costi che sono parte integrante del tasso d'interesse effettivo. Perdite derivanti da riduzioni di valore sono stimate e riconosciute a conto economico.

Investimenti posseduti fino alla scadenza

Le Attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa sono classificate come investimenti posseduti fino alla scadenza quando si ha oggettiva intenzione e capacità di possederle fino alla scadenza. Dopo la valutazione iniziale, gli investimenti posseduti fino alla scadenza sono valutati al costo ammortizzato, usando il criterio dell'interesse effettivo, al netto di eventuali riduzioni di valore. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo in considerazione sia eventuali sconti o premi da acquisizione e oneri o costi che sono parte integrante del tasso d'interesse effettivo. Perdite derivanti da riduzioni di valore sono stimate e riconosciute a conto economico.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni del fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevati nel patrimonio netto, ad eccezione delle perdite per riduzione durevole di valore (impairment) e degli utili o perdite su cambi, che sono esposti in conto economico alla voce "Proventi netti da investimenti". Quando l'attività finanziaria è alienata, gli utili e le perdite cumulati sono stornati dal patrimonio netto ed iscritti nel conto economico alla voce "Proventi netti da investimenti".

Tra le attività finanziarie disponibili per la vendita sono classificate le riserve auree in quanto investimento strategico dell'A.P.S.A. non destinato al commercio od all'utilizzo diretto.

Eliminazione contabile

Un'attività finanziaria è eliminata contabilmente quando:

- I diritti contrattuali a ricevere i relativi flussi finanziari scadono o si rinuncia al diritto;
- I diritti a ricevere i flussi finanziari dall'attività finanziaria sono stati trasferiti o è stata assunta l'obbligazione di pagare il totale dei flussi di cassa ricevuti a una terza parte senza ritardo materiale e si verifica una delle seguenti fattispecie: (a) sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività sono stati trasferiti; o (b) non sono stati trasferiti né mantenuti sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma è stato trasferito il controllo sull'attività.

Perdita di valore

Un'attività finanziaria o un gruppo di attività finanziarie subisce una riduzione di valore e le perdite per riduzione di valore sono iscritte nel bilancio se, e solo se, vi è l'evidenza obiettiva di una riduzione di valore in seguito a uno o più eventi che si sono verificati dopo la rilevazione iniziale dell'attività e se tale evento di perdita ha avuto un impatto stimabile attendibilmente sui futuri flussi finanziari dell'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie.

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Per le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato si stabilisce se sussistono evidenze obiettive di perdite per riduzione di valore specifiche per le attività finanziarie che sono individualmente significative, o collettivamente significative anche se non individualmente significative.

Le attività finanziarie per le quali non vi è un'evidenza obiettiva di riduzione di valore sono incluse in un gruppo di attività finanziarie con caratteristiche di rischio di credito simili con la valutazione di una perdita di valore a livello collettivo.

La perdita da riduzione di valore è misurata come differenza tra il valore contabile dell'attività e

il valore attuale dei flussi finanziari stimati (escludendo perdite di credito future che non sono state ancora sostenute). Il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati è scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria. Se un credito finanziario ha un tasso di interesse variabile, il tasso di sconto per misurare le riduzioni di valore è il tasso di interesse effettivo corrente. Il valore contabile dell'attività è ridotto tramite un fondo svalutazione e l'importo della svalutazione è rilevato a conto economico. I crediti finanziari al netto del relativo fondo svalutazione sono eliminati quando non vi è una prospettiva realistica di un futuro recupero e dopo che tutte le garanzie collaterali sono state realizzate o acquisite dall'Ente. Se nei successivi esercizi, l'importo della perdita di valore stimata aumenta o diminuisce a causa di un evento successivo alla data di rilevazione, tale perdita aumenta o diminuisce il fondo svalutazione. Se il valore del credito finanziario è successivamente recuperato, il provento è rilevato a conto economico.

PASSIVITÀ FINANZIARIE

Rilevazione iniziale e misurazione

Le passività finanziarie rientranti nell'ambito del VFMP 10 - Strumenti Finanziari sono rilevate inizialmente al fair value e, nel caso di finanziamenti e prestiti, sono rilevate al netto di costi di transazione attribuibili.

Le passività finanziarie dell'A.P.S.A. includono depositi da Enti Vaticani, debiti commerciali e altri debiti.

Valutazione successiva

Depositi (Finanziamenti e prestiti)

Dopo la rilevazione iniziale, i depositi fruttiferi di interessi sono successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Proventi e oneri sono rilevati come surplus o deficit quando le passività sono eliminate contabilmente, anche attraverso il processo di ammortamento dell'interesse effettivo.

Il costo ammortizzato è calcolato tenendo in considerazione ogni sconto o premio da acquisizione e oneri o costi che sono parte integrante del tasso d'interesse effettivo.

Compensazione degli strumenti finanziari

Un'attività finanziaria e una passività finanziaria sono compensate e il loro importo netto è presentato in bilancio se, e solo se, esiste un diritto legale attualmente esercitabile a compensare gli importi rilevati e vi è l'intenzione di liquidare le partite su base netta, o di liquidare le attività e le passività simultaneamente.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprendono disponibilità di cassa e di banca, depositi a vista e investimenti altamente liquidi con una scadenza originaria di tre mesi o meno prontamente convertibili in importi di denaro determinati e soggetti a rischio di oscillazione di valore insignificante.

Fondi

I fondi sono rilevati quando: i) sussiste un'obbligazione presente (giuridica o implicita) quale risultato di un evento passato; ii) è probabile che per adempiere all'obbligazione si renderà necessario l'impiego di risorse atte a produrre benefici economici; iii) può essere effettuata una stima attendibile dell'importo derivante dall'adempimento dell'obbligazione.

Gli accantonamenti a fondo sono presentati nel conto economico al netto di qualsiasi rimborso.

Benefici ai dipendenti

I benefici a breve termine sono rappresentati da salari, stipendi, relativi oneri sociali, indennità sostitutive di ferie e incentivi corrisposti sotto forma di bonus pagabile nei dodici mesi dalla data del bilancio. Tali benefici sono contabilizzati quali componenti del costo del personale nel periodo in cui è prestata l'attività lavorativa.

In applicazione delle Linee Guida emanate dalla SpE a gennaio 2023 e relative a Benefici per i dipendenti degli Enti compresi nel perimetro di consolidamento del Bilancio della Santa Sede, all'A.P.S.A. non è stata richiesta alcuna valutazione attuariale degli effetti patrimoniali ed economici derivanti dalle passività relative ai benefici differiti in favore dei dipendenti.

Operazioni in valuta estera

Le operazioni in valuta estera sono registrate, al momento della rilevazione iniziale, in divisa di conto, applicando all'importo in valuta estera il tasso di cambio in vigore alla data dell'operazione. Ad ogni chiusura di bilancio, le poste di bilancio in valuta estera vengono valorizzate al tasso di cambio alla data di chiusura.

Le differenze di cambio che derivano dal regolamento di elementi monetari o dalla conversione di elementi monetari a tassi diversi da quelli di conversione iniziali, o di conversione del bilancio precedente, sono rilevate nel conto economico del periodo in cui sorgono.

Quando un surplus o un disavanzo relativi ad un elemento non monetario è rilevato a patrimonio netto, la differenza cambio relativa a tale elemento è rilevata anch'essa a patrimonio. Per contro, quando un surplus o un disavanzo è rilevato a conto economico, è rilevata in conto economico anche la relativa differenza cambio.

Gestioni estere

I Bilanci di ciascuna società partecipata, all'interno dell'area di consolidamento, vengono preparati nella valuta dell'area geografica primaria in cui detta società opera (valuta funzionale). Ai fini della presentazione del Bilancio consolidato, le attività e le passività delle società estere consolidate con valute diverse dall'Euro sono convertite ai tassi di cambio correnti alla data di chiusura dell'esercizio. I ricavi e proventi, i costi ed oneri sono convertiti ai cambi medi dell'esercizio che approssimano quelli di svolgimento delle relative operazioni. Le differenze di cambio sono rilevate tra le componenti di Conto economico complessivo e presentate nel prospetto delle variazioni del Patrimonio netto nella "Riserva di conversione". In applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, gli immobili detenuti in Inghilterra sono a tutti gli effetti iscritti direttamente nel bilancio dell'A.P.S.A., intendendoli come un complesso costituente una gestione estera e pertanto trattati contabilmente alla stessa stregua delle altre società partecipate estere (con la conseguente applicazione dei criteri di traduzione in cambio al tasso corrente di fine esercizio, come previsto dai principi contabili internazionali applicabili alle gestioni estere).

Si espongono di seguito i tassi di cambio applicati per la conversione in Euro dei Bilanci delle controllate determinati in altre divise:

	2022		2021	
	Corrente al 31 dicembre	Medio dell'esercizio	Corrente al 31 dicembre	Medio dell'esercizio
Franco Svizzero	0,9847	1,0050	1,0331	1,0815
Sterlina Inglese	0,8869	0,8541	0,8403	0,8598

Valuta funzionale

Il bilancio di A.P.S.A. è presentato in Euro, che è la valuta dell'ambiente economico prevalente in cui A.P.S.A. opera (la cd. "valuta funzionale").

Le relative differenze cambio sono rilevate direttamente a patrimonio netto e sono esposte separatamente in un'apposita riserva dello stesso.

Tasse

Non vi sono imposte sul reddito nello Stato della Città del Vaticano. Tuttavia, alcune attività dell'A.P.S.A. in giurisdizioni straniere sono soggette a imposte. Le attività e passività relative alle imposte sono misurate come ammontare atteso di recupero o pagamento alle autorità fiscali. Le aliquote fiscali di riferimento utilizzate sono quelle applicabili all'A.P.S.A. alla data di riferimento del bilancio.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio in conformità con i VFMP comporta l'effettuazione, da parte dell'A.P.S.A., di stime contabili, spesso basate su valutazioni complesse e/o soggettive, fondate su esperienze passate e ipotesi considerate ragionevoli e realistiche in relazione alle informazioni conosciute al momento della stima, anche con il supporto di esperti.

L'uso di queste stime si riflette sul valore di iscrizione delle attività e delle passività e sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali alla data del bilancio, nonché sull'ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo contabile rappresentato. I risultati effettivi possono differire da quelli stimati a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi nel conto economico.

4.2 Analisi dei Segmenti Operativi

Passando ad analizzare nel dettaglio l'andamento del risultato di gestione dell'A.P.S.A. (€ 32,27 milioni nel 2022 ed € 38,1 milioni nel 2021), si espongono i dati dei segmenti operativi, distinti per le varie Gestioni che li compongono.

4.2.1 La Gestione Mobiliare

Il Patrimonio della Gestione Mobiliare

Di seguito, nella tabella, si riporta il prospetto riepilogativo, per natura, della consistenza degli Investimenti Finanziari correnti e non correnti nella effettiva disponibilità di A.P.S.A.:

		31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR.%
Investimenti finanziari correnti	Azioni	59.826	89.467	(29.641)	-33%
	Etf	29.961	33.826	(3.865)	-11%
	Investimenti discrezionali	137.339	177.707	(40.368)	-23%
	Obbligazioni	9.393	31.584	(22.191)	-70%
	Fondi di investimento	126.216	116.894	9.322	8%
	Riserve auree e monetarie	60.153	56.855	3.298	6%
	Altri inv./Portafogli gestiti per Enti vaticani	9.821	13.660	(3.839)	-28%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI CORRENTI		432.709	519.993	(87.284)	-17%
Investimenti finanziari non correnti	Obbligazioni	78.145	147.484	(69.339)	-47%
	Partecipazioni	0	5	(5)	0%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI NON CORRENTI		78.145	147.489	(69.344)	-47%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI		510.854	667.482	(156.628)	-23%

Valori espressi in € migliaia

La seguente tabella riporta la composizione degli investimenti in azioni, fondi e obbligazioni divise per valuta:

al 31/12/2022	Euro	USD	NOK	CAD	CHF	GBP	TOT.
Azioni	28.334	22.601	-	4.969	2.700	1.222	59.826
Obbligazioni	62.753	11.502	-	2.466	-	10.817	87.538
ETF	29.891	70	-	-	-	-	29.961
Investimenti discrezionali	132.507	4.832	-	-	-	-	137.339
Fondi di investimento	97.454	25.656	-	-	338	2.768	126.216
Riserve auree	-	60.153	-	-	-	-	60.153
Altri inv./Portafogli gestiti per enti vaticani	6.230	-	-	-	3.591	-	9.821
TOTALE	357.169	124.814	-	7.435	6.629	14.807	510.854

al 31/12/2021	Euro	USD	NOK	CAD	CHF	GBP	TOT.
Azioni	47.871	28.728	-	5.019	6.581	1.268	89.467
Obbligazioni	119.958	35.294	1.419	3.856	4.397	14.144	179.068
ETF	33.114	712	-	-	-	-	33.826
Investimenti discrezionali	172.791	4.916	-	-	-	-	177.707
Fondi di investimento	85.675	27.520	-	-	367	3.332	116.894
Riserve auree	-	56.855	-	-	-	-	56.855
Altri inv./Portafogli gestiti per enti vaticani	10.597	-	-	-	3.068	-	13.665
TOTALE	470.006	154.025	1.419	8.875	14.413	18.744	667.482

Valori espressi in € migliaia

Il Conto Economico della Gestione Mobiliare

Sotto il profilo dei rendimenti conseguiti, la Gestione Mobiliare presenta un risultato negativo di € 6,7 milioni, inferiore (- € 26,5 milioni) al risultato realizzato nel 2021 di € 19,8 milioni.

GESTIONE MOBILIARE	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
RISULTATO OPERATIVO	65	(15)	80	-533%
Ricavi operativi	38	0	38	100%
Contributi e donazioni	38	0	38	100%
Spese Operative	27	(15)	42	-280%
Costi generali ed amministrativi	27	(15)	42	-280%
RISULTATO FINANZIARIO	(6.766)	19.862	(26.628)	-134%
Interessi attivi e proventi assimilati	2.983	4.323	(1.340)	-31%
Interessi passivi e oneri assimilati	(292)	(495)	203	-41%
Margine di interesse	2.691	3.828	(1.137)	-30%
Commissioni attive	635	633	2	0%
Commissioni passive	(1.492)	(1.396)	(96)	7%
Commissioni nette	(857)	(763)	(94)	12%
Dividendi e proventi simili	7.231	5.664	1.567	28%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione	(23.693)	6.315	(30.008)	-475%
SURPLUS/(deficit)	(6.701)	19.847	(26.548)	-134%

Valori espressi in € migliaia

Il risultato operativo, che pur essendo scarsamente rilevante ai fini della Gestione Mobiliare, viene rappresentato per conformità con gli schemi previsti dalle istruzioni impartite dalla Segreteria per l'Economia, accoglie solo oneri per imposte subite a fronte di titoli posseduti. La riduzione degli oneri per imposte su titoli è dovuta principalmente al rimborso di imposte non dovute di anni precedenti che ha generato un risultato positivo € 65 migliaia. L'incremento della liquidità e il conseguente calo delle consistenze investite hanno anche contribuito positivamente per il maggiore utilizzo dei Fondi e delle gestioni patrimoniali, ove gli oneri sono incorporati nel valore del *Net asset value* (NAV) del Fondo e quindi non più enucleati contabilmente come invece avviene per gli investimenti diretti in azioni.

Il Margine di Interesse nel 2022 si è contratto rispetto al 2021 di circa il 30%, passando da € 3,83 milioni a € 2,7 milioni per effetto della riduzione delle masse investite in titoli obbligazionari, sia per far fronte ai futuri e incerti impegni finanziari della Santa Sede che per allinearsi alla nuova *governance* e alle nuove linee guida degli investimenti, in attesa di indicazioni risolutive da parte del nuovo Comitato Investimenti della Santa Sede. Inoltre, ha anche pesato sulla redditività il ritardo delle banche corrispondenti nel riflettere sui conti gli effetti benefici del rialzo dei tassi di interesse della seconda metà dell'anno.

Il Margine da Commissioni nel 2022 è peggiorato del 12% rispetto al 2021, passando da -€ 0,76 milioni a -€ 0,86 milioni, ma in linea con il budget, principalmente per un aumento delle commissioni passive applicate per l'attività di negoziazione di fine anno e anche di quelle delle gestioni fiduciarie.

I dividendi nel 2022 sono aumentati rispetto al 2021 di circa il 28% sia per l'incremento dei dividendi, nonostante la fragile ripresa economica e degli utili aziendali, che per le distribuzioni erogate dalla categoria degli *asset alternativi*.

L'incremento della volatilità sui mercati e la preferenza per detenere elevati livelli di liquidità per far fronte a futuri trasferimenti verso lo I.O.R. hanno contribuito al **risultato netto di negoziazione** per un importo di € 7,9 milioni, significativamente superiore a quello realizzato nel 2021 di € 4,82 milioni (+€ 3,04 milioni). L'attività di negoziazione ha riguardato la vendita di azioni che hanno raggiunto l'obiettivo di *performance* e al realizzo di obbligazioni con scadenze più brevi, con un grado di rischiosità più elevato e con cedole basse.

Il risultato netto di valutazione è stato negativo per € 23,7 milioni, dovuto quasi totalmente alle perdite su oscillazioni del corso dei titoli sia azionari che obbligazionari, solo modestamente contenute dall'apprezzamento delle principali valute nei confronti dell'euro. La doverosa applicazione dei principi contabili di valutazione ha comportato l'iscrizione di rettifiche di valore negative sui titoli di €/migl. 23.693 (rappresentato dall'effetto negativo netto di valutazione dei titoli rilevati con *Fair Value* a conto economico per circa € 21,83 milioni; dall'*impairment* titoli per € 1,29 milioni; dall'effetto positivo per il livellamento cambi titoli per l'importo di € 0,24 milioni e dall'effetto negativo del livellamento cambi della tesoreria di € 0,81 milioni).

Per cogliere degli elementi che possono facilitare la lettura del risultato di gestione è utile confrontare le componenti più stabili del risultato escludendo la componente più volatile individuata nel risultato netto di valutazione. Il risultato che emerge è positivo per l'importo di € 16,97 milioni in miglioramento del 25% rispetto al 2021 per € 3,42 milioni.

Nei primi mesi del 2023 si è tuttavia assistito ad una ripresa dei mercati per un temperamento delle aspettative di una possibile recessione e dei futuri rialzi dei tassi di interesse che hanno consentito un recupero, seppur parziale, delle riserve di patrimonio netto rispetto al consuntivo 2022.

Informativa sulla gestione dei rischi e aspetti qualitativi del Portafoglio

L'A.P.S.A. cerca di ottenere un rendimento minimo anche considerando l'oscillazione dei cambi, come definito dalle politiche emanate dal Comitato per gli Investimenti. Le politiche relative all'investimento in azioni sono costruite sulla base dell'andamento dei mercati dei paesi inclusi nelle linee guida. Le politiche per l'investimento in obbligazioni specificano il rapporto tra titoli di stato e obbligazioni societarie e il diverso rating.

Al 31 dicembre 2021 il valore a rischio (VaR) del portafoglio A.P.S.A. (UBS Delta VaR 99% - 1 giorno) ammontava a € 3,4 milioni (€ 3,6 milioni al 31 dicembre 2020).

Valutazione Rating ESG del portafoglio

Al fine di misurare il grado di sostenibilità e di eticità dei titoli che compongono il proprio portafoglio A.P.S.A. utilizza uno strumento professionale (MSCI BARRA – Morgan Stanley) tramite il quale è possibile stabilire un Rating complessivo basato sugli elementi che caratterizzano l'ESG: Environmental, Social e Governance. Il primo fa riferimento al contributo ai cambiamenti climatici, il secondo al capitale umano, il terzo agli elementi della governance aziendale.

Per coerenza vengono escluse dal rating le posizioni in alternative assets (Private Equity e Oro), e i rari titoli i cui emittenti non sono ancora coperti dai moduli sottoscritti da MSCI.

Al 31 dicembre 2021 la copertura rating è superiore al 90% ed il rating del portafoglio di A.P.S.A. è pari a 8,38 che corrisponde ad una doppia A (AA).

Gerarchia del fair value

Gli strumenti finanziari detenuti dall'A.P.S.A., ad eccezione dei finanziamenti e crediti, sono prevalentemente quotati su mercati attivi ed il relativo fair value si basa sui prezzi di mercato alla data del bilancio.

Rischio di mercato

L'A.P.S.A. definisce il rischio di mercato come il rischio di deficit o di variazione del valore di mercato del portafoglio, o parti del portafoglio, a causa delle variazioni del mercato finanziario. Il rischio di mercato, per l'A.P.S.A., viene misurato in relazione al rischio di valuta, di prezzo e di tasso di interesse. Il rischio di mercato viene affrontato per generare rendimenti d'investimento in linea con gli obiettivi delle politiche di investimento.

Il continuo monitoraggio, misurazione e valutazione del rischio di mercato viene eseguito sulle varie dimensioni del rischio, utilizzando diverse metodologie e approcci. La combinazione di misure di rischio differenti e complementari offre una migliore comprensione del profilo di rischio dell'A.P.S.A.. Il portafoglio è investito in diverse classi di attività, paesi e valute.

Rischio di valuta

Per far fronte al rischio di cambio, A.P.S.A. opera sul mercato diversificando il proprio portafoglio su diverse aree geografiche, strumenti e valute.

Rischio prezzo

L'A.P.S.A. è esposta al rischio di prezzo principalmente per le attività finanziarie valutate al fair value e per le attività finanziarie disponibili per la vendita.

Rischio di credito

Il rischio di credito per il portafoglio finanziario è il rischio di perdite derivanti da inadempienza agli obblighi di pagamento da parte degli emittenti di obbligazioni.

Le obbligazioni possedute dall'A.P.S.A. sono per la grande maggioranza fornite di rating al di sopra dell'investment grade da parte di almeno una delle principali agenzie di rating. Gli investimenti in obbligazioni sono effettuati sulla base di valutazioni interne del rendimento atteso e del profilo di rischio.

4.2.2 La Gestione Immobiliare

La Gestione Immobiliare presenta un risultato di € 52,2 milioni con un aumento di € 31,4 milioni rispetto a € 20,8 milioni del 2021, determinato dall'aggregazione dei risultati delle gestioni immobiliari sia in Italia, sia in altri paesi tramite le società partecipate.

Al risultato positivo ha contribuito:

1) l'aumento dei ricavi operativi per circa € 26,4 milioni:

- € 20,3 milioni, a seguito del rilascio del fondo imposte sugli utili eventualmente distribuiti dalla Società Partecipata Svizzera, costituitosi nel corso degli anni e che, in seguito ad accordi intercorsi con il Governo Svizzero, non ha più ragione di essere mantenuto in bilancio;
- € 6,3 circa di maggiori ricavi per affitti (+ € 1,7 milioni A.P.S.A. e + € 4,6 milioni Soc. Partecipate)

2) una riduzione delle spese operative per circa € 4,9 milioni dovuta principalmente a:

- + € 3,76 milioni di costi per manutenzioni su immobili;
- - € 7,0 milioni di costi manutentivi non più imputati a Conto Economico ma, in base alle nuove indicazioni della SpE, capitalizzati;
- + € 1,99 milioni di costi per utenze a seguito dell'aumento dei prezzi per il conflitto in Ucraina;
- - € 3,05 milioni di ammortamenti a seguito dell'applicazione delle VFMP 6 e 7;
- - € 1,24 milioni di svalutazione crediti.

Nella tabella a seguire è riportato il conto economico della Gestione Immobiliare.

GESTIONE IMMOBILIARE	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
RISULTATO OPERATIVO	54.390	23.090	31.300	136%
Ricavi operativi	90.546	64.126	26.420	41%
Ricavi da prestazioni di servizio	68	257	(189)	-74%
Altri ricavi (Affitti)	90.478	63.869	26.609	42%
Spese Operative	(36.156)	(41.036)	4.880	-12%
Costi del personale	(4.640)	(4.523)	(117)	3%
Costi generali ed amministrativi	(28.947)	(33.990)	5.043	-15%
Contributo da BGSS ad A.P.S.A. per Imm. Ist.	0	3.986	(3.986)	-100%
Contributi e donazioni	(376)	0	(376)	100%
Ammortamento ed altre perdite di valore	(2.193)	(6.509)	4.316	-66%
RISULTATO FINANZIARIO	(2.174)	(2.323)	149	-6%
Interessi attivi e proventi assimilati	35	35	0	0%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.298)	(1.437)	139	-10%
Margine di interesse	(1.263)	(1.402)	139	-10%
Commissioni passive	(110)	(92)	(18)	20%
Commissioni nette	(110)	(92)	(18)	20%
Dividendi e proventi simili	115	28	87	311%
Risultato netto da valutazione	(916)	(857)	(59)	7%
SURPLUS/(deficit)	52.216	20.767	31.449	151%

Valori espressi in € migliaia

La voce dei **Ricavi Operativi** pari ad € 90,55 milioni (€ 64,13 milioni nel 2021) risulta in aumento di € 26,42 milioni rispetto al precedente esercizio:

- € 20,3 milioni, a seguito del rilascio del fondo imposte sugli utili eventualmente distribuiti dalla Società Partecipata Svizzera, costituitosi nel corso degli anni e che, in seguito ad accordi intercorsi con il Governo Svizzero, non ha più ragione di essere mantenuto in bilancio.
- circa € 6,3 milioni di maggiori ricavi (in A.P.S.A. i canoni sono aumentati di € 1,7 milioni, mentre nelle società partecipate di € 4,6 milioni).

La seguente tabella ne espone il dettaglio:

RICAVI OPERATIVI IMMOBILIARI

	2022			2021			VARIAZIONE		
	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale
Affitti	28.168	29.121	57.289	23.585	27.807	51.392	4.583	1.314	5.897
Altri ricavi immobiliari	24.107	48	24.155	293	43	336	23.814	5	23.819
Ricavi rifatturazione spese inquilini	2.934	2.141	5.075	3.381	2.261	5.642	(447)	(120)	(567)
Altri residuali	4.027	0	4.027	6.755	1	6.756	(2.728)	(1)	(2.729)
TOTALE	59.236	31.310	90.546	34.014	30.112	64.126	25.222	1.198	26.420

Valori espressi in € migliaia

Tra le **Spese Operative**, la voce Costo del Personale che ammonta ad € 4,64 milioni (sostanzialmente in linea con il dato del 2021) è costituita principalmente dagli oneri per il personale in servizio nei palazzi di proprietà dell'A.P.S.A. e nelle società partecipate (sia nei rispettivi palazzi che nei reparti amministrativi ed operativi).

La voce **Costi Generali ed Amministrativi** ammonta ad € 28,94 milioni in diminuzione di € 5,04 milioni rispetto ad € 33,99 milioni nel 2021 ed è dettagliata come indicato in tabella.

COSTI GENERALI ED AMMINISTRATIVI

	2022			2021			VARIAZIONE		
	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale
Manutenzioni	1.631	3.222	4.853	9.254	3.181	12.435	(7.623)	41	(7.582)
Imposte e tasse	7.914	5.188	13.102	7.489	5.400	12.889	425	(212)	213
Perdite su crediti	123	0	123	114	0	114	9	0	9
Utenze	4.274	943	5.217	2.228	1.001	3.229	2.046	(58)	1.988
Consulenze	1.081	834	1.915	592	891	1.483	489	(57)	432
Altri	3.085	652	3.737	3.277	563	3.840	(192)	89	(103)
TOTALE	18.108	10.839	28.947	22.954	11.036	33.990	(4.846)	(197)	(5.043)

Valori espressi in € migliaia

La riduzione rispetto al 2021 dipende principalmente dai seguenti fattori.

La voce delle **manutenzioni** ha riscontrato una riduzione (€ 7,58 milioni) essenzialmente dovuto al fatto che, dal 2022, le spese di manutenzione sugli immobili sono state capitalizzate per circa € 6,69 milioni, a seguito dell'entrata in vigore delle VFMP 6 e 7; pertanto l'impatto a conto economico è stato praticamente nullo (sono stati rilevati solo gli ammortamenti dei costi sostenuti per una quota percentuale del 3%).

La voce delle **imposte e tasse** (dovute ad altri Stati tanto dirette come indirette, IMU, IRES o altre tasse pagate sugli investimenti) per € 13,12 milioni è leggermente aumentata rispetto ad € 12,89 del 2021. È principalmente costituita da: imposte iscritte nei bilanci delle società partecipate per € 6 milioni, e per dalle imposte iscritte nel bilancio della sola A.P.S.A. (IMU per € 4,65 milioni, IRES per € 2,01 milioni, altre imposte per € 0,46 milioni).

La voce della **perdite su crediti** nel 2022 è di € 0,123 milioni principalmente rilevata su alcuni crediti verso inquilini ritenuti definitivamente irrecuperabili; nel 2021 si era registrato invece un deficit di € 0,114 milioni

La voce **Ammortamenti e Altre Perdite di valore** ammonta ad € 2,19 milioni (€ 6,51 milioni nel 2021) ed è dettagliata come di seguito esposto nella tabella:

AMMORTAMENTI ED ALTRE PERDITE DI VALORE

	2022			2021			VARIAZIONE		
	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale
Ammortamenti	1.769		1.769	2.115	2.700	4.815	(346)	(2.700)	(3.046)
Svalutazione crediti	424		424	1.664		1.664	(1.240)		(1.240)
Accantonamenti fondi rischi				30		30	(30)		(30)
TOTALE	2.193	0	2.193	3.809	2.700	6.509	(1.616)	(2.700)	(4.316)

Valori espressi in € migliaia

La **svalutazione dei crediti** si riferisce sia ai crediti verso gli inquilini sia ad alcuni crediti vari ritenuti di difficile recuperabilità. Tale attività di analisi delle singole posizioni di credito è stata condotta nel 2022 anche sulla base di nuovi applicativi e programmi che hanno consentito maggior precisione nelle stime.

Il **risultato finanziario** presenta un deficit pari ad € 2,17 milioni (deficit di € 2,32 milioni nel 2021): in lieve miglioramento.

RISULTATO FINANZIARIO

	2022			2021			VARIAZIONE		
	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale	Italia	Estero	Totale
Interessi attivi e proventi assimilati	0	35	35	0	35	35	0	0	0
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.281)	(17)	(1.298)	(1.380)	(57)	(1.437)	99	40	139
Margine di interesse	(1.281)	18	(1.263)	(1.380)	(22)	(1.402)	99	40	139
Commissioni passive	(15)	(95)	(110)	(3)	(89)	(92)	(12)	(6)	(18)
Commissioni nette	(15)	(95)	(110)	(3)	(89)	(92)	(12)	(6)	(18)
Dividendi e proventi simili	15	100	115	19	9	28	(4)	91	87
Risultato netto da valutazione	(687)	(229)	(916)	(857)	0	(857)	170	(229)	(59)
RISULTATO FINANZIARIO	(1.968)	(206)	(2.174)	(2.221)	(102)	(2.323)	253	(104)	149

Valori espressi in € migliaia

Gli **interessi passivi** in Italia di € 1,28 milioni (€ 1,38 milioni nel 2021) sono essenzialmente rappresentati dagli oneri del profit sharing nei confronti del Fondo Pensioni Vaticano che l'A.P.S.A. registra a fronte della compartecipazione agli utili dell'immobile co-posseduto in Inghilterra (in altri termini l'A.P.S.A. riconosce al FPV una quota sugli utili realizzati dalla gestione dell'immobile co-posseduto in Inghilterra), oltre che agli interessi passivi delle società partecipate italiane di € 0,23 milioni (€ 0,22 milioni nel 2021). La diminuzione deriva principalmente dal minor reddito prodotto dall'immobile co-posseduto con il FPV che nel 2022 ha quindi generato una minore quota da riversare per competenza.

La voce del **risultato netto da valutazione**, presenta un saldo negativo di € 0,92 milioni ed è relativo all'adeguamento cambi del fondo imposte che nel corso dell'esercizio è stato accantonato

sull'eventuale distribuzione degli utili da parte delle società partecipate svizzere: in sede di chiusura di bilancio, il fondo è stato interamente rilasciato a conto economico in quanto è stato accertato che non incombe in capo all'A.P.S.A. alcun rischio di pagamento di imposte sugli utili distribuiti dalla partecipata svizzera a seguito di una conferma ricevuta dalla autorità fiscali elvetiche.

4.2.3 Le Altre Attività

Il risultato delle Altre Attività accessorie al funzionamento amministrativo dell'A.P.S.A. e della Curia, è determinato sostanzialmente da costi del personale, amministrativi, contributi a favore di vari Enti e del risultato della Peregrinatio ad Petri Sedem (PAPS); pertanto il risultato economico conseguito è, negli anni, strutturalmente negativo. In particolare:

- Il risultato degli altri uffici dell'A.P.S.A. (**Gestione Accessoria**), che accoglie pertanto tutte le voci di ricavo e di spesa non direttamente riferite alla Gestione Mobiliare o a quella Immobiliare, presenta un deficit pari ad € 13,18 milioni con un peggioramento di circa € 10,87 milioni rispetto ai € 2,31 milioni nel 2021.
- Il risultato della **Peregrinatio ad Petri Sedem** (P.A.P.S.) presenta un deficit di € 67 migliaia con un miglioramento di € 122 migliaia rispetto al risultato negativo di € 189 migliaia nel 2021. Ulteriori informazioni sono esplicitate nel paragrafo 4.2.4.

Nella tabella è esposto il conto economico delle Altre Attività:

ALTRE ATTIVITÀ

	2022				2021	
	P.A.P.S.	GESTIONE ACCESSORIA	TOTALE P.A.P.S. ALTRE ATTIVITÀ	P.A.P.S.	GESTIONE ACCESSORIA	TOTALE ALTRE ATTIVITÀ
RISULTATO OPERATIVO	(60)	(13.295)	(13.355)	(174)	(2.402)	(2.576)
Ricavi operativi	4.958	1.545	6.503	2.023	5.077	7.100
Contributi e donazioni	0	867	867	0	21	21
Ricavi da prestazioni di servizio	0	82	82	0	3.486	3.486
Altri ricavi	4.958	596	5.554	2.023	1.570	3.593
Spese Operative	(5.018)	(14.840)	(19.858)	(2.197)	(7.479)	(9.676)
Costi del personale	(275)	(4.535)	(4.810)	(280)	(4.534)	(4.814)
Costi generali ed amministrativi	(4.743)	(3.179)	(7.922)	(1.917)	(2.081)	(3.998)
Contributi e donazioni	0	(2.362)	(2.362)	0	(803)	(803)
Ammortamento ed altre perdite di valore	0	(4.764)	(4.764)	0	(61)	(61)
RISULTATO FINANZIARIO	(7)	117	110	(15)	88	73
Interessi attivi e proventi assimilati	0	47	47	0	52	52
Interessi passivi e oneri assimilati	0	(11)	(11)	0	(17)	(17)
Margine di interesse	0	36	36	0	35	35
Commissioni attive	0	92	92	0	88	88
Commissioni passive	(7)	(11)	(18)	(15)	(35)	(50)
Commissioni nette	(7)	81	74	(15)	53	38
UTILE/(perdita)	(67)	(13.178)	(13.245)	(189)	(2.314)	(2.503)

Valori espressi in € migliaia

GESTIONE ACCESSORIA

La voce dei **Ricavi Operativi** per € 1,54 milioni (€ 5,08 milioni nel 2021) si compone dei ricavi da prestazioni di servizi, ovvero le commissioni che l'A.P.S.A. percepisce per la gestione amministrativa, dai proventi per contributi e donazioni ricevute e dagli altri ricavi di varia natura tra cui l'acquisizione a titolo definitivo di alcune eredità con imputazione dei relativi proventi a conto economico, secondo quanto previsto dai principi contabili di riferimento.

Il **Costo del Personale** di € 4,53 milioni (€ 4,53 milioni nel 2021) è relativo agli stipendi corrisposti agli impiegati degli uffici ed alle pensioni e relativi oneri pensionistici del personale in quiescenza ante 1993, non coperto dal Fondo Pensioni Vaticano.

I dipendenti dell'A.P.S.A. al 31 dicembre 2022 erano pari a 94 unità.

I **Costi Generali ed Amministrativi** di € 3,18 milioni (€ 2,08 milioni nel 2021) sono così dettagliati:

COSTI GENERALI ED AMMINISTRATIVI	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
Consulenze professionali	1.577	917	660	72%
Spese di informatica	366	414	(48)	-12%
Spese telefoniche	356	290	66	23%
Manutenzioni	137	29	108	372%
Altri	743	431	312	72%
TOTALE COSTI	3.179	2.081	1.098	53%

Valori espressi in € migliaia

In particolare:

- **Le consulenze professionali** attengono a specifiche consulenze informatiche richieste dall'Ufficio Centro Elaborazione Dati (SpE) per conto dell'A.P.S.A. oltre a spese di consulenza estemporanea di minore entità e a consulenze legali.
- **Le spese di informatica** attengono alle attività ordinarie del CED (SpE) (licenze software ed acquisti di varia natura per la sostituzione di componenti informatici) ad uso esclusivo dell'A.P.S.A..
- **Spese telefoniche** per i vari uffici A.P.S.A. e per gli abbonamenti alle reti informative bancarie e finanziarie (UBS, swift e Bloomberg).
- **Le altre spese** comprendono le spese di pulizia, le spese per gli automezzi, le spese per le assicurazioni, gli acquisti di materiale di cancelleria, i servizi postali, le spese di viaggi e simili, nonché la variazione nelle giacenze dei materiali editoriali (pubblicazioni, libri), le spese per utenze ed altre minori.
- La voce **Spese per Contributi e Donazioni** di € 2,36 milioni (€ 0,8 milioni nel 2021) è relativa a:
 - contributo all'ASIF di € 0,65 milioni (€ 0,57 milioni nel 2021);
 - contributi al Capitolo di San Giovanni in Laterano di € 0,24 milioni (stesso importo nel 2021) a fronte degli affitti che l'A.P.S.A. percepisce da un immobile gestito dall'A.P.S.A. e di proprietà del suddetto ente;
 - contributo di € 1,47 milioni (€ 0,12 milioni nel 2021) ad integrazione del Fondo Brancaccio.

Attualmente non tutte le attività svolte dagli Uffici dell'A.P.S.A. sono analiticamente e completamente riaddebitate ai Dicasteri ed agli Enti Terzi.

Allo stato attuale, il costo del personale sostenuto per le attività eseguite per conto di enti terzi non è pienamente ribaltato agli enti per i quali l'A.P.S.A. offre dei servizi. In particolare:

- **L'Ufficio Legale** ha la cura di gestire i contenziosi che possono sorgere nei rapporti tra l'A.P.S.A. e gli inquilini che hanno in locazione sia i propri immobili che quelli di terzi. Non sono previste specifiche commissioni di ribaltamento agli enti terzi per le pratiche che il personale dell'Ufficio Legale esegue per conto e nell'interesse degli altri enti vaticani. Le spese legali affidate invece a consulenti legali professionisti sono addebitate assieme agli oneri diretti di competenza degli immobili posseduti dagli enti vaticani. Nell'anno 2022 l'Ufficio Legale ha sostenuto costi del personale per la somma complessiva di € 0,16 milioni (€ 0,16 milioni nel 2021).
- Gli **Uffici dell'Area Immobiliare** hanno l'incarico di gestire i palazzi di proprietà e quelli degli Enti Vaticani Terzi che li hanno affidati in gestione all'A.P.S.A., provvedendo a sottoscrivere i contratti di locazione con gli inquilini, a deliberare ed eseguire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, a regolare tutti gli adempimenti civili/fiscali previsti dalla normativa italiana per gli immobili siti nel territorio dello Stato Italiano. Per le attività di gestione dei palazzi degli enti terzi, l'A.P.S.A. percepisce annualmente commissioni forfetarie, come indicato nel commento precedente alla voce degli altri ricavi. La spesa complessiva del personale dell'Area Immobiliare per il 2022 è ammontata ad € 1,16 milioni (€ 1,15 milioni nel 2021).
- **L'Ufficio di Archivio e Protocollo** ha la cura di ricevere, smistare agli uffici competenti ed archiviare permanentemente ogni documento amministrativo gestito dall'A.P.S.A. sia per conto proprio sia per gli enti terzi ed i Dicasteri. Il costo del personale impiegato nel rendere tali servizi, per il 2022 è stato pari ad € 0,19 milioni (€ 0,19 milioni nel 2021), non è al momento oggetto di ribaltamento a tali enti vaticani.
- **L'Ufficio Analisi e Negoziazione Titoli** ha il compito di gestire tutto il patrimonio mobiliare dell'A.P.S.A. provvedendo alla sottoscrizione dei contratti finanziari ed alla gestione del portafoglio mobiliare. Detto Ufficio inoltre si occupa anche della gestione del patrimonio mobiliare affidato all'A.P.S.A. dagli altri Enti della Santa Sede. Nel presente bilancio, le commissioni percepite per le gestioni fiduciarie di pertinenza di enti vaticani ammontano alla somma di € 0,36 milioni (€ 0,48 milioni nel 2021). L'Ufficio ha sostenuto costi del personale nel corso del 2022 per la somma di € 0,19 milioni (€ 0,19 milioni nel 2021). L'ufficio esercita anche il controllo di gestione delle società partecipate estere.
- **L'Ufficio Pagamenti e Titoli** provvede ad eseguire i pagamenti degli stipendi del personale dell'A.P.S.A. e dei Dicasteri, nonché a saldare i fornitori sia dell'A.P.S.A. che degli altri Enti della Santa Sede. Per tali servizi, l'importo delle commissioni percepite dall'A.P.S.A. a carico degli altri Enti della Santa Sede corrisponde alle sole spese che l'A.P.S.A. sostiene presso i propri intermediari finanziari. Pertanto, di fatto, l'A.P.S.A. esegue gratuitamente questo servizio. L'Ufficio ha sostenuto costi del personale nel corso del 2022 per la somma di € 0,33 milioni (€ 0,34 milioni nel 2021). L'Ufficio provvede inoltre a regolare le operazioni di cassa e di trasferimento fondi, oltre a tenere i rapporti con gli istituti bancari.
- **La Squadra degli Ausiliari dell'A.P.S.A.** si occupa di svolgere i servizi operativi (smaltimento rifiuti, traslochi, consegna ed installazione di arredi, ecc.) presso i palazzi dell'A.P.S.A. e presso le sedi dei Dicasteri con un costo nell'ordine di € 0,63 milioni (€ 0,63 milioni nel 2021). Il 90% delle attività svolte dal personale di tale ufficio è svolto con riferimento ai palazzi ed immobili degli enti terzi, ed il costo corrispondente non è al momento oggetto di ribaltamento a tali enti terzi.

■ **L'Ufficio Acquisti** ha il compito di sottoscrivere tutti i contratti di acquisto per la fornitura di beni e servizi ricevuti dall'A.P.S.A. e dai Dicasteri: il costo del personale di tale Ufficio di € 0,34 milioni (€ 0,33 milioni nel 2021) non è al momento oggetto di ribaltamento agli Enti vaticani per i servizi resi per loro conto.

■ **L'Ufficio Contabilità e Bilancio** si occupa di tenere la contabilità generale dell'A.P.S.A. e dei Dicasteri della Curia Romana (provvedendo alla registrazione delle operazioni contabili) ed al contempo predisporre le relazioni consuntive sia infrannuali che di bilancio. Il costo del personale di tale Ufficio non è al momento oggetto di ribaltamento agli Enti vaticani per i servizi loro resi. L'Ufficio ha sostenuto costi del personale nel corso del 2022 per la somma di € 0,6 milioni (€ 0,6 milioni nel 2021).

■ **L'Ufficio del Controllo di Gestione** ha il compito di monitorare l'andamento di tutte le attività degli Uffici e di autorizzare le spese sostenute dall'A.P.S.A. e dai Dicasteri. Il costo del personale di tale Ufficio non è al momento oggetto di ribaltamento agli Enti vaticani per i servizi resi per loro conto. Il costo del personale per tale Ufficio nel corso del 2022 è stato di € 0,1 milioni.

Dalle considerazioni esposte emerge che l'A.P.S.A., oltre al contributo annuale alla Curia, di fatto contribuisce ulteriormente all'economia della Curia, non percependo alcuna commissione per la maggior parte dei servizi svolti nell'interesse della Curia stessa.

4.2.4 La Peregrinatio Ad Petri Sedem

Il risultato della PAPS presenta un deficit di € 67 migliaia (€ 189 migliaia nel 2021) dovuta prevalentemente alla mancanza di commissioni applicate alla clientela privata ed agli oneri amministrativi che invece sono rimasti presenti poiché necessari al funzionamento della PAPS. La tabella sottostante ne espone il conto economico.

P.A.P.S.	2022	2021
RISULTATO OPERATIVO	(60)	(174)
Ricavi operativi	4.958	2.023
Contributi e donazioni	0	0
Ricavi da prestazioni di servizio	0	0
Altri ricavi	4.958	2.023
Spese Operative	(5.018)	(2.197)
Costi del personale	(275)	(280)
Costi generali ed amministrativi	(4.743)	(1.917)
Ammortamento ed altre perdite di valore	0	0
RISULTATO FINANZIARIO	(7)	(15)
Interessi attivi e proventi assimilati	0	0
Interessi passivi e oneri assimilati	0	(0)
Margine di interesse	0	(0)
Commissioni passive	(7)	(15)
Commissioni nette	(7)	(15)
UTILE/(perdita)	(67)	(189)

Valori espressi in € migliaia

- I Ricavi commerciali, ricompresi nella voce “Altri ricavi”, sono relativi all’emissione dei biglietti alla clientela ed ai servizi di prenotazione alberghiera effettuati per conto dei pellegrini in transito a Roma oltre ai servizi di biglietteria aerea e ferroviaria per i Dicasteri e gli Organismi della Santa Sede.
- I Costi generali ed amministrativi € 4,7 milioni (€ 1,9 milioni del 2021) comprendono i costi per l’acquisto dei biglietti per conto della clientela e delle spese di accoglienza per conto dei pellegrini oltre agli oneri per il funzionamento della PAPS.
- Costi del personale allocato a tale ufficio per € 0,28 milioni (€ 0,28 milioni nel 2021).

La P.A.P.S. è un servizio dell’A.P.S.A. per organizzare i viaggi e per accogliere i pellegrini in visita a Roma, organizzato in un ufficio di 6 persone. Essa offre inoltre il servizio di biglietteria aerea e ferroviaria per i Dicasteri e gli Organismi della Santa Sede ai quali non sono applicate commissioni aggiuntive; qualora lo fossero, porterebbero il risultato della PAPS in surplus.

L’emissione dei biglietti di viaggio è aumentata in termini di numero, passando da 7.086 del 2021 a 11.287 del 2022. Le attività di accoglienza hanno visto aumentare il numero delle persone servite da 280 del 2021 (totale di 680 presenze) a 2.752 del 2022 (totale di 5.500 presenze).

Note e tabelle di stato patrimoniale

Nei successivi paragrafi sono riportate le informazioni relative ai saldi di bilancio. Le informazioni sono anche riportate in forma tabellare con il confronto dei saldi dell'esercizio precedente. Le singole voci sono commentate nei paragrafi successivi indicati nella colonna "paragrafo".

	paragrafo	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
ATTIVO		3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Attivo corrente		989.631	1.123.970	(134.339)	-12%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.1	455.560	480.851	(25.291)	-5%
Crediti e altre attività correnti	5.2	99.795	121.868	(22.073)	-18%
Investimenti finanziari correnti	5.3	432.709	519.993	(87.284)	-17%
Rimanenze	5.4	1.201	1.088	113	10%
Ratei e Risconti Attivi	5.5	366	170	196	115%
Attivo non corrente		2.645.956	904.424	1.741.532	193%
Immobilizzazioni materiali	5.6	248.000	1.945	246.055	12651%
Immobilizzazioni immateriali	5.6	909	167	742	444%
Investimenti immobiliari	5.7	2.315.061	623.686	1.691.375	271%
Crediti non correnti	5.2	3.841	131.137	(127.296)	-97%
Investimenti finanziari non correnti	5.3	78.145	147.489	(69.344)	-47%
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		3.635.587	2.028.394	1.607.193	79%
Passività correnti		671.580	768.460	(96.880)	-13%
Passività correnti	5.8	118.538	63.624	54.914	86%
Passività finanziarie correnti	5.9	547.207	682.895	(135.688)	-20%
Ratei e Risconti Passivi	5.10	1.206	646	560	87%
Accantonamenti	5.12	4.629	21.295	(16.666)	-78%
Passività non correnti		115.583	277.615	(162.032)	-58%
Passività finanziarie non correnti	5.9	8.856	143.178	(134.322)	-94%
Altre passività	5.11	100.613	124.119	(23.506)	-19%
Accantonamenti non correnti	5.12	6.114	10.318	(4.204)	-41%
PATRIMONIO NETTO	5.13	2.843.560	977.437	1.866.123	191%
Patrimonio		9.430	9.430	0	0%
Rivalutazione degli immobili		1.928.779	36.551	1.892.228	5.177%
Altre riserve		905.333	923.326	(17.993)	-2%
UTILE/(perdita)		18	8.130	(8.112)	-100%
Patrimonio netto di pertinenza di terzi		4.864	4.882	(18)	0%
Patrimonio di pertinenza di terzi		4.882	4.901	(19)	0%
Risultato di pertinenza di terzi		(18)	(19)	1	0%
TOTALE PATRIMONIO NETTO		2.848.424	982.319	1.866.105	190%

Valori espressi in € migliaia

5.1 Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La tabella evidenzia la composizione della voce Disponibilità Liquide e mezzi equivalenti:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Cassa	101	178	(77)	-43%
Conti correnti	455.459	480.673	(25.214)	-5%
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	455.560	480.851	(25.291)	-5%

Valori espressi in € migliaia

La tabella riporta la suddivisione dei conti bancari per valuta:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Euro	280.072	370.976	(90.904)	-25%
USD	70.612	56.572	14.040	25%
GBP	77.113	14.316	62.797	439%
Altre	27.662	38.809	(11.147)	-29%
TOTALE CONTI BANCARI	455.459	480.673	(25.214)	-5%

Valori espressi in € migliaia

5.2 Crediti ed altre attività correnti e non correnti

La tabella evidenzia la composizione della voce Crediti e delle altre attività, distinti tra correnti e non correnti:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Crediti verso altri Enti della Santa Sede	34.166	35.048	(882)	-3%
Crediti per Contributi Curia da incassare	39.180	54.224	(15.044)	-28%
Crediti commerciali vs inquilini altri enti vaticani	1.735	2.747	(1.012)	-37%
Crediti commerciali vs inquilini A.P.S.A.	1.248	1.862	(614)	-33%
Altri crediti commerciali	2.955	5.443	(2.488)	-46%
Attività finanziarie vincolate	13.774	15.441	(1.667)	-11%
Crediti finanziari	2.447	2.475	(28)	-1%
Crediti tributari	934	926	8	1%
Altri crediti	3.356	3.702	(346)	-9%
TOTALE CREDITI ED ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI	99.795	121.868	(22.073)	-18%
Crediti finanziari	2.391	129.527	(127.136)	-98%
Crediti tributari	84	46	38	0%
Altri crediti	1.366	1.564	(198)	-13%
TOTALE CREDITI NON CORRENTI	3.841	131.137	(127.296)	-97%

Valori espressi in € migliaia

- La voce crediti verso altri Enti della Santa Sede è costituita principalmente da alcuni scoperti di conto corrente che gli enti vaticani hanno presso l'A.P.S.A., per la somma di € 3,1 milioni, dai crediti verso la Segreteria di Stato per somme erogate dall'A.P.S.A. alle Rappresentanze Pontificie per le loro necessità ed in giacenza presso le casse delle Nunziature per la somma di € 8,4 milioni e, per la somma di € 16,3 milioni, dai crediti costituiti a fronte dei debiti per TFR dei dipendenti del Dicastero per la Comunicazione che l'A.P.S.A. avrà diritto di incassare dal Budget Generale della Santa Sede ogniqualvolta procederà a liquidare i dipendenti di questo Dicastero che andranno in quiescenza.
- La voce dei crediti per Contributi Curia da incassare rappresenta il credito residuo che A.P.S.A. vanta in funzione di quanto anticipato durante tutto l'esercizio 2022 a copertura del disavanzo della Curia Romana.
- Le voci dei crediti commerciali vs gli inquilini degli immobili di proprietà dell'A.P.S.A. e di quelli degli immobili gestiti dall'A.P.S.A. si sono ridotti per i concomitanti effetti delle attività di recupero crediti esternalizzate e della generale ripresa economica post-pandemia.
- La voce degli altri crediti commerciali è quasi interamente relativa alle società partecipate.
- La voce delle attività finanziarie vincolate si è contratta a causa dell'investimento di alcune somme in conti vincolati detenuti dall'A.P.S.A. presso primari Istituti di credito.
- La voce dei crediti finanziari (considerando complessivamente sia la parte corrente che quella non corrente) si è ridotta rispetto al 2021 (da € 129,53 milioni del 2021 ad € 4,84 milioni) quale effetto combinato di differenti avvenimenti. In particolare il saldo di bilancio accoglie le seguenti voci:
 - a. il credito verso Congregazioni religiose, esposto nel bilancio a breve termine (per assenza di formale scadenza), che ammonta a complessivi € 2,41 milioni (€ 2,41 milioni nel 2021), invariato per assenza di incassi nel 2022;
 - b. la quota esposta a medio/lungo termine del medesimo credito pari a € 2,24 milioni (rispetto ad € 2,34 milioni del 2021) è rappresentata dal credito che sarà restituito in base al piano di rientro trentennale corrispondente alla durata del mutuo originariamente contratto con delle Congregazioni con banche nazionali italiane per l'acquisto di immobili (TN) e che ora è stato accollato all'A.P.S.A. quale creditrice finale; la riduzione è dovuta all'incasso della rata annuale;
 - c. il credito verso la Regione Lazio per il restauro di Santa Maria in Cosmedin (€ 0,18 milioni nel 2022 contro l'importo di € 0,23 milioni del 2021);
 - d. nel 2022 è stato estinto il prestito concesso alla Segreteria di Stato di € 127 milioni regolato da un accordo amministrativo, stipulato tra le parti nel corso del 2020.
- La voce degli altri crediti ha subito una riduzione di modesta entità.

5.3 Investimenti Finanziari correnti e non correnti

Di seguito, nella tabella, si riporta il prospetto riepilogativo, per natura, degli Investimenti Finanziari correnti e non correnti:

		31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Investimenti finanziari correnti	Azioni	59.826	89.467	(29.641)	-33%
	Etf	29.961	33.826	(3.865)	-11%
	Investimenti discrezionali	137.339	177.707	(40.368)	-23%
	Obbligazioni	9.393	31.584	(22.191)	-70%
	Fondi di investimento	126.216	116.894	9.322	8%
	Riserve auree e monetarie	60.153	56.855	3.298	6%
	Altri inv./Portafogli gestiti per Enti vaticani	9.821	13.660	(3.839)	-28%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI CORRENTI		432.709	519.993	(87.284)	-17%
Investimenti finanziari non correnti	Obbligazioni	78.145	147.484	(69.339)	-47%
	Partecipazioni	0	5	(5)	0%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI NON CORRENTI		78.145	147.489	(69.344)	-47%
TOTALE INVESTIMENTI FINANZIARI		510.854	667.482	(156.628)	-23%

Valori espressi in € migliaia

Le **obbligazioni** di proprietà dell'A.P.S.A. incluse negli investimenti finanziari correnti e non correnti presentano le seguenti scadenze (i saldi a partire dalla scadenza prevista dal 2023 in poi, sono classificati tra gli investimenti finanziari a lungo termine):

	2023	2024	2025	OLTRE	TOTALE
OBBLIGAZIONI	9.393	13.833	10.264	54.048	87.538
	10,7%	15,8%	11,7%	61,7%	100%

Valori espressi in € migliaia

La ripartizione degli investimenti finanziari, per area geografica, al 31 dicembre 2022 è la seguente:

	SCV	ITALIA	ALTRI PAESI UE	USA	RESTO DEL MONDO	TOTALE
Titoli di capitale	28.568	12.215	286.261	86.299	9.973	423.316
Titoli di prestito	-	24.521	37.827	22.725	2.465	87.538
TOTALE	28.568	36.736	324.088	109.024	12.438	510.854
	5,6%	7,2%	63,4%	21,3%	2,4%	100%

Valori espressi in € migliaia

La riconciliazione degli investimenti finanziari classificati nello Stato Patrimoniale con le corrispondenti categorie di strumenti finanziari è esplicitata nella seguente tabella:

2022	CATEGORIA				TOTALE
	ATT. FV	AFS	HTM	ALTRI INV. FIN.	
Azioni	5.166	54.660			59.826
ETF	977	28.984			29.961
Altri/Discrezionali	132.229	5.110			137.339
Obbligazioni	42.578	44.960			87.538
Fondi investimento		126.216			126.216
Riserve Auree		60.153			60.153
Altri investimenti finanziari		9.821			9.821
TOTALE	180.950	329.904	-	-	510.854

2021	CATEGORIA				TOTALE
	ATT. FV	AFS	HTM	ALTRI INV. FIN.	
Azioni	10.362	79.105	0	0	89.467
ETF	428	33.398	0	0	33.826
Altri/Discrezionali	165.093	12.614	0	0	177.707
Obbligazioni	84.646	91.768	2.654	0	179.068
Fondi investimento	0	116.894	0	0	116.894
Riserve Auree		56.855			56.855
Altri investimenti finanziari		13.660			13.660
Partecipazioni		5			5
TOTALE	260.529	404.299	2.654	-	667.482

Valori espressi in € migliaia

La voce del livello del Fair Value riscontra una riduzione di valore rispetto al periodo precedente.

Livelli di fair value degli strumenti finanziari

2022	Totale	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività finanziarie al fair value a Conto Economico	180.950	178.484		2.466
Attività finanziarie disponibili per la vendita	329.904	268.443		61.461
Investimenti posseduti fino alla scadenza	-			

2021	Totale	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività finanziarie al fair value a Conto Economico	257.462	253.606		3.856
Attività finanziarie disponibili per la vendita	407.366	363.313		44.053
Investimenti posseduti fino alla scadenza	2.654	2.654		

Valori espressi in € migliaia

Partecipazioni

Come espresso in precedenza si ricorda che i saldi delle società partecipate sono inclusi in ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico a seguito della applicazione del metodo del consolidamento integrale. Tuttavia, per trasparenza di informativa e per poter dare al lettore un'idea delle relative consistenze, si riporta nella tabella che segue il valore dei Patrimoni Netti Contabili delle società stesse (inclusa la stabile organizzazione detenuta nel Regno Unito trattata contabilmente come una partecipazione):

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Controllate svizzere	117.700	57.542	60.158	105%
Controllate francesi	723.304	69.827	653.477	936%
Controllate britanniche	225.081	136.296	88.785	65%
Società Edile leonina	31.174	10.964	20.210	184%
S.I.R.E.A.	7.733	4.895	2.838	58%
Società Agricola San Giuseppe	256	245	11	4%
Immobiliare Casa Sollievo Sofferenza	55.043	55.244	(201)	0%
Sanità Isola Tiberina	0	5	(5)	0%
TOTALE PARTECIPAZIONI	1.160.291	335.018	825.273	246%

Valori espressi in € migliaia

La tabella riporta i movimenti nei patrimoni netti delle partecipate:

	Svizzera	Francia	UK	SEL	SIREA	Soc. Agr. S. Giuseppe	I.C.C.S.	Sanità Isola Tiberina	TOTALE
al 1/1/2021	53.783	69.102	126.975	10.843	5.048	223	0	0	265.974
Riserva di conversione	2.507	0	8.765	0	0	0	0	0	11.272
Riserva AFS	69	0	0	0	0	0	0	0	69
Aumento di capitale	0	0	0	(41)	0	0	0	0	(41)
Dividendi	0	(7.883)	(4.675)	0	0	0	(25)	0	(12.583)
Acquisizione	0	0	0	0	0	0	55.482	5	55.487
Rivalutaz. Immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato netto	1.183	8.608	5.231	162	(153)	22	(213)	0	14.840
al 31/12/2021	57.542	69.827	136.296	10.964	4.895	245	55.244	5	335.018
al 1/1/2022	57.542	69.827	136.296	10.964	4.895	245	55.244	5	335.018
Riserva di conversione	1.671	0	(7.066)	0	0	0	0	0	(5.395)
Riserva AFS	(69)	0	0	0	0	0	0	0	(69)
Aumento di capitale	0	0	0	(2)	0	(1)	0	(5)	(8)
Dividendi	(24.198)	(46.886)	(7.764)	0	0	0	0	0	(78.848)
Acquisizione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutaz. Immobili	80.959	688.998	97.663	19.876	2.741	0	0	0	890.237
Risultato netto	1.794	11.365	5.952	337	97	12	(201)	0	19.356
al 31/12/2022	117.699	723.304	225.081	31.175	7.733	256	55.043	0	1.160.291

Valori espressi in € migliaia

5.4 Rimanenze

La tabella riporta la composizione della voce delle rimanenze:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Rimanenze editoriali	248	217	31	14%
Prodotti agricoli	566	585	(19)	-3%
Materiali di consumo	387	286	101	35%
TOTALE	1.201	1.088	113	10%

Valori espressi in € migliaia

5.5 Ratei e Risconti Attivi

La tabella riporta la composizione della voce dei ratei e dei risconti attivi:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Interessi attivi c/c	48	3	45	100%
Altri ratei attivi	0	0	0	0%
Risconti per premi assicurazioni	269	60	209	348%
Altri risconti attivi	49	107	(58)	-54%
Altri risconti attivi	366	170	196	115%

Valori espressi in € migliaia

5.6 Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Le tabelle seguenti riportano la composizione e la movimentazione delle immobilizzazioni materiali:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Terreni e costruzioni	283.044	0	283.044	100%
F.do Amm. Terreni e costr.	(36.295)	0	(36.295)	100%
Impianti e macchinari	5.197	5.579	(382)	-7%
F.so Amm. Impianti e macch.	(4.514)	(4.788)	274	-6%
Attrezzature	169	160	9	6%
F.do Amm. Attrezzature	(144)	(136)	(8)	6%
Mobili e IT	840	716	124	17%
F.do Amm. Mobili e IT	(314)	(341)	27	0%
Automezzi	111	243	(132)	-54%
F.do Amm. Automezzi	(94)	(92)	(2)	2%
Immobilizzazioni In corso	0	604	(604)	-100%
TOTALE	248.000	1.945	246.055	100%

Valori espressi in € migliaia

2022	Terreni e costruzioni	Impianti e macch.	Attrezzature	Mobili e it	Auto-mezzi	Imm.ni corso acc.	Altri beni	Totale immob.
VALORE								
al 01/01/2022	0	5.579	160	716	243	604	0	7.302
Acquisizioni (+)			9	124				133
Rivalutazioni	180.222							180.222
Dismissioni (-)		(382)			(132)	(604)		(1.118)
Riclassificazioni (+ o -)	102.822							102.822
al 31/12/2022	283.044	5.197	169	840	111	0	0	289.361

FONDO AMMORTAMENTO (-)

al 01/01/2022	0	(4.788)	(136)	(341)	(92)	0	0	(5.357)
Ammortamento (-)	(6.137)	(187)	(8)	(61)	(13)			(6.406)
Dismissioni (+)	10	461		88	11			570
Svalutazioni (-)								0
Ripristino di valore (+)								0
Riclassificazioni (+ o -)	(30.168)							(30.168)
al 31/12/2022	(36.295)	(4.514)	(144)	(314)	(94)	0	0	(41.361)

VALORE NETTO

al 31/12/2022	246.749	683	25	526	17	0	0	248.000
---------------	---------	-----	----	-----	----	---	---	---------

2021	Terreni e costruzioni	Impianti e macch.	Attrezzature	Mobili e it	Auto-mezzi	Imm.ni corso acc.	Altri beni	Totale immob.
VALORE								
al 01/01/2021	0	5.725	158	1.169	281	248	0	7.581
Acquisizioni (+)	0	310	2			356		668
Dismissioni (-)		(456)		(453)	(38)			(947)
Riclassificazioni (+ o -)								0
al 31/12/2021	0	5.579	160	716	243	604	0	7.302

FONDO AMMORTAMENTO (-)

al 01/01/2021	0	(4.860)	(129)	(543)	(142)	0	0	(5.674)
Ammortamento (-)		(216)	(8)	(76)	(13)			(313)
Dismissioni (+)		456		174				630
Svalutazioni (-)								0
Ripristino di valore (+)								0
Riclassificazioni (+ o -)		(168)	1	104	63			0
al 31/12/2021	0	(4.788)	(136)	(341)	(92)	0	0	(5.357)

VALORE NETTO

al 31/12/2021	0	791	24	375	151	604	0	1.945
---------------	---	-----	----	-----	-----	-----	---	-------

Valori espressi in € migliaia

Nel corso del 2022, la nuova piattaforma gestionale MYSPOT è entrata in funzionamento; pertanto il saldo delle immobilizzazioni in corso al 31/12/2021 è stato azzerato.

Sono stati valorizzati, nella voce “terreni e costruzioni”, gli immobili strumentali, in applicazione delle nuove politiche contabili della Santa Sede, per circa € 247 milioni.

Le tabelle seguenti riportano la composizione e la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	Var. %
Software, brevetti e opere ingegno	1.669	1.136	533	47%
(F.do Amm.Imm.Imm.)	(1.097)	(969)	(128)	13%
Immobilizzazioni in corso	337	0	337	100%
TOTALE	909	167	742	444%

Valori espressi in € migliaia

Nel corso del 2022 vi sono stati nuovi investimenti in software, principalmente dovuti all'entrata in funzione del nuovo sistema gestionale in uso presso l'area immobiliare.

Tra le immobilizzazioni in corso si rileva l'implementazione del nuovo software per la gestione degli acquisti di beni e servizi per la Curia Romana.

MOVIMENTAZIONE CONTABILE DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

2022	SOFTWARE	ALTRE IMMOBIL.NI IMMATERIALI	TOTALE IMMOBIL.NI IMMATERIALI
VALORE			
al 01/01/2022	1.136	-	1.136
Acquisizioni (+)	533	337	870
Dismissioni (-)			-
Riclassificazioni (+ o -)			-
al 31/12/2022	1.669	337	2.006
FONDO AMMORTAMENTO (-)			
al 01/01/2022	(969)	-	(969)
Ammortamento (-)	(128)		(128)
Dismissioni (+)			-
Svalutazioni (-)			-
Ripristino di valore (+)			-
Riclassificazioni (+ o -)			-
al 31/12/2022	(1.097)	-	(1.097)
VALORE NETTO			
al 31/12/2022	572	337	909

2022	SOFTWARE	ALTRE IMMOBIL.NI IMMATERIALI	TOTALE IMMOBIL.NI IMMATERIALI
VALORE			
al 01/01/2021	1.092	-	1.092
Acquisizioni (+)	144		144
Dismissioni (-)	(100)		(100)
Riclassificazioni (+ o -)			-
al 31/12/2021	1.136	-	1.136
FONDO AMMORTAMENTO (-)			
al 01/01/2021	(901)	-	(901)
Ammortamento (-)	(69)		(69)
Dismissioni (+)	63		63
Svalutazioni (-)			-
Ripristino di valore (+)	(62)		(62)
Riclassificazioni (+ o -)			-
al 31/12/2021	(969)	-	(969)
VALORE NETTO			
al 31/12/2021	167	-	167

Valori espressi in € migliaia

5.7 Investimenti Immobiliari

Le tabelle seguenti riportano la composizione degli investimenti immobiliari:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR.%
Investimenti immobiliari	2.315.061	695.951	1.619.110	233%
F.do Amm. Inv. Immob.	0	(72.265)	72.265	-100%
TOTALE	2.315.061	623.686	1.691.375	271%

Valori espressi in € migliaia

Nel corso del 2022 risultano incrementi netti di valore per € 1.691 milioni, per effetto dell'applicazione dei principi di valutazione degli immobili dettati dalle VFMP 6 e 7. Il criterio contabile del «Fair Value», applicato agli Immobili a Reddito, ha generato i plusvalori sopra indicati. Si noti che la gestione estera stabilmente presente a Londra per la conduzione amministrativa di alcuni immobili di proprietà dell'A.P.S.A. è contabilmente equiparata ad una partecipazione in quanto il locale trust che gestisce tutti gli aspetti concernenti tali investimenti ha pieni poteri gestori e statuisce localmente ed in valuta corrente tutti i contratti per la concessione degli affitti, per la gestione delle utenze, per il sostenimento delle manutenzioni, per i servizi professionali e legali, ecc.: per tali ragioni, in conformità a quanto disciplinato dai vigenti principi contabili internazionali, i saldi patrimoniali di detta gestione estera sono convertiti al tasso di cambio corrente di fine esercizio mentre è applicato un tasso di cambio medio per la conversione del risultato economico conseguito.

2022	TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	TERRENI	COSTRUZIONI
VALORE			
al 01/01/2022	695.951	-	695.951
Acquisizioni (+)	2.064.616	29.075	2.035.541
Dismissioni (-)	(445.506)	(3.589)	(441.917)
Riclassificazioni (+ o -)			
al 31/12/2022	2.315.061	25.486	2.289.575
FONDO AMMORTAMENTO (-)			
al 01/01/22	(72.265)	-	(72.265)
Ammortamento (-)			
Dismissioni (+)	72.265		72.265
Svalutazioni (-)			
Ripristino di valore (+)			
Riclassificazioni (+ o -)			
al 31/12/2022	-	-	-
VALORE NETTO			
al 31/12/2022	2.315.061	25.486	2.289.575

2021	TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	TERRENI	COSTRUZIONI
VALORE			
al 01/01/2021	580.310	-	580.310
Acquisizioni (+)	115.721	-	115.721
Dismissioni (-)	(80)		(80)
Riclassificazioni (+ o -)	-		
al 31/12/2021	695.951	-	695.951
FONDO AMMORTAMENTO (-)			
al 01/01/21	(41.070)	-	(41.070)
Ammortamento (-)	(4.494)		(4.494)
Dismissioni (+)	1.977		1.977
Svalutazioni (-)			
Ripristino di valore (+)	(28.678)		(28.678)
Riclassificazioni (+ o -)			
al 31/12/2021	(72.265)	-	(72.265)
VALORE NETTO			
al 31/12/2021	623.686	-	623.686

Valori espressi in € migliaia

5.8 Passività Correnti

La tabella riporta la composizione delle passività correnti:

	31/12/22	31/12/21	VERIAZ.	VAR. %
Debiti verso Enti della Santa Sede	68.220	6.640	61.580	927%
Debiti commerciali	15.106	10.070	5.036	50%
Debiti tributari	865	960	(95)	-10%
Fondi a destinazione vincolati da terzi	23.590	34.922	(11.332)	-32%
Altri debiti a breve termine	10.757	11.032	(275)	-2%
TOTALE	118.538	63.624	54.914	86%

Valori espressi in € migliaia

La voce dei **debiti verso Enti della Santa Sede** ha presentato un incremento, di € 61,6 milioni rispetto al periodo precedente, determinato prevalentemente dalla riclassifica del Fondo Palazzo Brancaccio (liquidità) da Fondo a Debito per € 12,12 milioni e dalla rilevazione di un nuovo debito verso il Fondo Papale Brancaccio per le unità immobiliari lasciate dal Principe Rolando Brancaccio alla Santa Sede e gestite dall'A.P.S.A. per € 50,49 milioni.

Tale voce si compone inoltre di passività rappresentate da: contributi da versare al Fondo Pensioni Vaticano per € 1,74 milioni, risultati di gestione degli immobili gestiti da A.P.S.A. per conto degli enti terzi per € 1,63 milioni, altre passività.

La voce dei **debiti commerciali** (verso fornitori) risulta aver avuto un incremento di € 5 milioni nei saldi di A.P.S.A. (da € 6,6 milioni del 2021 a € 11,5 milioni nel 2022) mentre si è mantenuta costante nelle società partecipate (da € 3,36 milioni nel 2021 a € 3,61milioni). Detto saldo è costituito dalle sole fatture aventi scadenza entro i 60 giorni dalla data fattura.

La voce dei **fondi a destinazione vincolata** da terzi (decremento di € 11,33 milioni rispetto al 2021) è rappresentata dai fondi finalizzati che si riferiscono principalmente ad attività finanziarie o immobiliari che l'A.P.S.A. ha ereditato nel corso degli anni ed il cui controllo è subordinato all'avveramento di determinate condizioni da parte dell'A.P.S.A.. (Il significativo decremento è stato determinato dalla riclassifica del Fondo Palazzo Brancaccio da Fondo a Debito per € 12,12 milioni).

I relativi valori sono iscritti nelle rispettive categorie dell'attivo patrimoniale.

Gli utilizzi sono in pratica la normale prosecuzione della vita contabile di queste voci dato che A.P.S.A., alla iscrizione di una voce di questo tipo, assume l'onere di provvedere al soddisfacimento della finalità per la quale il fondo è stato generato. Si ricorda infatti che tali fondi, nel caso in cui nel tempo venisse meno tale obbligo per A.P.S.A., non sarebbero più considerati dei debiti ma la loro consistenza verrebbe a far parte del patrimonio proprio di A.P.S.A. stessa.

La voce degli **altri debiti** a breve termine risulta in linea rispetto al 2021.

5.9 Passività Finanziarie correnti e non correnti

La tabella riporta la composizione delle passività finanziarie:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR.%
Conti a vista	458.048	550.488	(92.440)	-17%
Conti vincolati	120	31.717	(31.597)	-100%
Strumenti di profit sharing	63.370	67.208	(3.838)	-6%
Certificati di deposito A.P.S.A. a breve	23.485	31.442	(7.957)	-25%
Altre passività finanziarie a breve termine	2.184	2.040	144	7%
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI	547.207	682.895	(135.688)	-20%
Certificati deposito A.P.S.A. non correnti	630	4.559	(3.929)	-86%
Altre passività finanziarie non correnti	8.226	138.619	-130.393	-94%
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI	8.856	143.178	(134.322)	-94%
TOTALE PASSIVITÀ FINANZIARIE	556.063	826.073	(270.010)	-33%

Valori espressi in € migliaia

I conti a vista, i conti vincolati e le passività connesse con la gestione di portafogli di terzi (tutti Enti della Santa Sede e Stato Città del Vaticano) rappresentano i depositi della clientela. Le passività connesse al portafoglio gestito per altre entità del Vaticano rappresentano il fair value del portafoglio di attività gestite per conto di tali Enti.

La voce degli strumenti di profit sharing ha subito un decremento, per il debito per la compartecipazione del Fondo Pensioni Vaticano all'immobile detenuto a Londra (da € 42,12 milioni del 2021 ad € 38,29 milioni del 2022). Nella voce è anche iscritto il debito per la compartecipazione dell'OPBG di due immobili dell'A.P.S.A.; € 25,08 milioni.

La voce delle altre passività finanziarie non correnti, si è ridotta principalmente per l'estinzione dei debiti bancari contratti nell'ambito dell'operazione di reperimento fondi, messa in essere nel 2020, presso primari istituti di credito istituzionali sia italiani che esteri, al fine di rendere funzionale l'accordo amministrativo siglato tra A.P.S.A. e Segreteria di Stato.

La tabella, di seguito, presenta una ripartizione della voce depositi clientela e dei titoli in circolazione.

al 31 Dicembre 2022

	1 ANNO O MENO	1-2 ANNI	2-3 ANNI	3-4 ANNI	4-5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
Depositi clientela	458.168	-	-	-	-	-	458.168
Conti a vista	458.048	-	-	-	-	-	458.048
Conti vincolati	120	-	-	-	-	-	120
Titoli in circolazione	89.039	6.571	220	628	175	1.262	97.895
Strumenti di profit sharing	63.370	-	-	-	-	-	63.370
Certificati deposito A.P.S.A.	23.485	200	-	430	-	-	24.115
Altre passività finanziarie	2.184	6.371	220	198	175	1.262	10.410
Totale	547.207	6.571	220	628	175	1.262	556.063

al 31 Dicembre 2021

	1 ANNO O MENO	1-2 ANNI	2-3 ANNI	3-4 ANNI	4-5 ANNI	> 5 ANNI	TOTALE
Depositi clientela	582.205	-	-	-	-	-	582.205
Conti a vista	550.488	-	-	-	-	-	550.488
Conti vincolati	31.717	-	-	-	-	-	31.717
Titoli in circolazione	100.690	13.912	412	220	122.657	5.977	243.868
Strumenti di profit sharing	67.208	-	-	-	-	-	67.208
Certificati deposito A.P.S.A.	31.442	4.360	200	-	-	-	36.002
Altre passività finanziarie	2.040	9.552	212	220	122.657	5.977	140.658
Totale	682.895	13.912	412	220	122.657	5.977	826.073

Valori espressi in € migliaia

5.10 Ratei e Risconti Passivi

La tabella riporta la composizione dei ratei e dei risconti passivi:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Ratei passivi	1.206	646	560	87%
Risconti passivi	0	0	0	0%
TOTALE	1.206	646	560	87%

Valori espressi in € migliaia

5.11 Altre passività

La tabella riporta la composizione delle altre passività:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Debiti verso Enti della Santa Sede	94.442	107.991	(13.549)	-13%
Depositi cauzionali per locazioni	3.800	3.568	232	7%
Altri debiti a medio/lungo termine	2.371	12.560	(10.189)	-81%
TOTALE	100.613	124.119	(23.506)	-19%

Valori espressi in € migliaia

La voce dei debiti verso gli Enti della Santa Sede è costituita dai debiti che l'A.P.S.A. espone verso i dipendenti della Curia Romana per il TFR maturato.

Gli altri debiti a medio/lungo termine sono principalmente iscritti nei bilanci delle società partecipate e il decremento è essenzialmente ascrivibile ad una riclassifica effettuata per una più coerente esposizione di bilancio.

5.12 Accantonamenti correnti e non correnti

La tabella riporta la composizione degli accantonamenti:

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Accantonamenti correnti	4.629	21.295	(16.666)	-78%
Tot. Accanton. Correnti	4.629	21.295	(16.666)	-78%
TFR del personale A.P.S.A.	5.582	6.200	(618)	-10%
Altri fondi	532	4.118	(3.586)	-87%
Totale Accantonamenti non correnti	6.114	10.318	(4.204)	-41%
Totale accantonamenti	10.743	31.613	(20.870)	-66%

Valori espressi in € migliaia

Gli accantonamenti correnti riguardano principalmente i fondi per le imposte eventualmente dovute solo qualora le società partecipate italiane dovessero distribuire i dividendi, oltre ad accantonamenti localmente stanziati dalla Immobiliare Casa Sollievo della Sofferenza SpA. Nel 2022 è stato totalmente rilasciato il fondo imposte sugli utili della società partecipata svizzera come descritto nel paragrafo 4.2.2.

Qui di seguito, si riportano in tabella le movimentazioni intercorse nella voce Accantonamenti correnti e non correnti:

2022

	FISCALE	BENEFICI AI DIPENDENTI	ALTRI	TOTALE
ACCANTONAMENTI CORRENTI				
Saldo al 01/01/22	21.175		120	21.295
Incremento	1.613		2.951	4.564
Utilizzi	(21.230)			(21.230)
Trasferimenti				0
SALDO AL 31/12/22	1.558	0	3.071	4.629
ACCANTONAMENTI NON CORRENTI				
Saldo al 01/01/22		6.200	4.118	10.318
Incremento		108		108
Utilizzi		(726)	(3.586)	(4.312)
Trasferimenti				0
SALDO AL 31/12/22	0	5.582	532	6.114

2021

	FISCALE	BENEFICI AI DIPENDENTI	ALTRI	TOTALE
ACCANTONAMENTI CORRENTI				
Saldo al 01/01/21	19.910		137	20.047
Incremento	1.265			1.265
Utilizzi			(17)	(17)
Trasferimenti				0
SALDO AL 31/12/21	21.175	0	120	21.295
ACCANTONAMENTI NON CORRENTI				
Saldo al 01/01/21		6.203	528	6.731
Incremento		112	3.590	3.702
Utilizzi		(115)		(115)
Trasferimenti				0
SALDO AL 31/12/21	0	6.200	4.118	10.318

Valori espressi in € migliaia

5.13 Patrimonio Netto

La tabella riporta la composizione delle voci di patrimonio netto, i cui movimenti sono dettagliatamente illustrati nel Prospetto di Patrimonio Netto (paragrafo 3.6):

	31/12/22	31/12/21	VARIAZ.	VAR. %
Patrimonio	9.430	9.430	-	0%
Rivalutazione degli immobili	1.928.779	36.551	1.892.228	100%
Altre componenti utile complessivo	65.213	95.623	(30.410)	-32%
Altre Riserve	840.120	827.703	12.417	2%
Surplus/(Disavanzo) d'Esercizio	18	8.130	(8.112)	-100%
TOTALI	2.843.560	977.437	1.866.123	191%
Patrimonio di pertinenza di terzi	4.882	4.901	(19)	0%
Risultato di pertinenza di terzi	(18)	(19)	1	0%
Totale Patrimonio netto di terzi	4.864	4.882	(18)	0%
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.848.424	982.319	1.866.105	190%

Valori espressi in € migliaia

Il patrimonio netto aumenta di € 1.866 milioni rispetto al 2021. Ciò è dovuto sia agli effetti valutativi degli investimenti finanziari (riduzione) sia all'iscrizione della riserva di prima applicazione delle nuove politiche di valutazione degli investimenti immobiliari.

La tabella riporta una ripartizione delle altre componenti del surplus complessivo, i cui movimenti sono dettagliatamente illustrati nel Prospetto di Patrimonio Netto (paragrafo 3.6):

	RISERVA CONVERSIONE	VAR. INV. ESTERI	RISERVA TITOLI AFS	RISERVE AUREE	RISERVE FONDI PERSONALE	TOTALE
al 31/12/2021	5.764	(551)	74.421	26.033	(10.044)	95.623
Var. FV AFS			(40.351)			(40.351)
Var. FV riserve auree				3.261		3.261
Var. FV Fondi personale					10.044	10.044
Var. FV riserva conversione	(5.464)	2.100				(3.364)
al 31/12/2022	300	1.549	34.070	29.294	0	65.213

	RISERVA CONVERSIONE	VAR. INV. ESTERI	RISERVA TITOLI AFS	RISERVE AUREE	RISERVE FONDI PERSONALE	TOTALE
al 31/12/2020	(5.578)	2.162	46.453	23.702	(2.417)	64.322
Var. FV AFS	0	0	27.968	0	0	27.968
Var. FV riserve auree	0	0	0	2.331	0	2.331
Var. FV Fondi personale	0	0	0	0	(7.627)	(7.627)
Var. FV riserva conversione	11.342	(2.713)	0	0	0	8.629
al 31/12/2021	5.764	(551)	74.421	26.033	(10.044)	95.623

Valori espressi in € migliaia

La riserva di conversione in valuta si riferisce principalmente alla conversione delle poste patrimoniali in valuta diversa dall'Euro delle partecipazioni in Svizzera e nel Regno Unito.

Le variazioni nella riserva per attività disponibili per la vendita (AFS) si riferiscono alle variazioni del fair value del portafoglio disponibile per la vendita posseduto dall'A.P.S.A. e dalle sue partecipazioni.

La riserva relativa ai Fondi del personale è stata azzerata in applicazione delle Linee Guida emanate dalla SpE a gennaio 2023.

Note e tabelle di conto economico

Conto Economico

	paragrafo	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
RISULTATO OPERATIVO		41.100	20.499	20.601	100%
Ricavi operativi		97.087	71.226	25.861	36%
Contributi e donazioni	6.1	905	21	884	4.210%
Ricavi da prestazioni di servizio	6.1	150	3.743	(3.593)	-96%
Altri ricavi	6.1	96.032	67.462	28.570	42%
Spese Operative		(55.987)	(50.727)	(5.260)	10%
Costi del personale	6.2	(9.450)	(9.337)	(113)	1%
Costi generali ed amministrativi	6.3	(36.842)	(38.003)	1.161	-3%
Contributo BGSS ad A.P.S.A. per immobili ist.	2.5	0	3.986	(3.986)	-100%
Contributi e donazioni	6.3	(2.738)	(803)	(1.935)	241%
Ammortamento ed altre perdite di valore	6.3	(6.957)	(6.570)	(387)	6%
RISULTATO FINANZIARIO		(8.830)	17.612	(26.442)	-150%
Interessi attivi e proventi assimilati	6.4	3.065	4.410	(1.345)	-30%
Interessi passivi e oneri assimilati	6.4	(1.601)	(1.949)	348	-18%
Margine di interesse		1.464	2.461	(997)	-41%
Commissioni attive	6.4	727	721	6	1%
Commissioni passive	6.4	(1.620)	(1.538)	(82)	5%
Commissioni nette		(893)	(817)	(76)	9%
Dividendi e proventi simili	6.4	7.346	5.692	1.654	29%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	6.4	7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione	6.4	(24.609)	5.458	(30.067)	-551%
RISULTATO DI GESTIONE A.P.S.A.		32.270	38.111	(5.841)	-15%
Contributo A.P.S.A.	2.5	(32.270)	(30.000)	(2.270)	8%
SURPLUS/(deficit)		0	8.111	(8.111)	-100%
di cui di pertinenza A.P.S.A.		18	8.130	(8.112)	-100%
di cui di pertinenza di Terzi		(18)	(19)	1	-5%

Valori espressi in € migliaia

6.1 Ricavi Operativi

Si presenta di seguito, in tabella, il dettaglio dei Ricavi Operativi

	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
Contributi e Donazioni	905	21	884	100%
TOTALE CONTRIBUTI E DONAZIONI	905	21	884	100%
Ricavi prestazioni da servizio	150	3.743	(3.593)	-96%
TOTALE DA PRESTAZIONE DI SERVIZI	150	3.743	(3.593)	-96%
Affitti	57.289	51.392	5.897	11%
Altri ricavi immobiliari	24.714	1.386	23.328	100%
Ricavi rifatturazione spese inquilini	5.075	5.642	(567)	-10%
Ricavi da attività commerciali	8.746	8.653	93	1%
Altri ricavi	208	389	(181)	-47%
TOTALE ALTRI RICAVI	96.032	67.462	28.570	42%
RICAVI OPERATIVI	97.087	71.226	25.861	36%

Valori espressi in € migliaia

Per l'analisi dettagliata per singola unità di business dei ricavi operativi si rimanda alla Relazione Gestionale.

6.2 Spese Operative – Costi del personale

Sono riportati di seguito, in tabella, i dati relativi ai costi del personale:

	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
STIPENDI ED ALTRI COSTI DEL PERSONALE	(9.250)	(9.150)	(100)	1%
Retribuzioni, bienni e simili	(6.333)	(6.488)	155	-2%
Lavoro straordinario	(25)	(27)	2	-7%
Indennità e provvidenze di famiglia	(497)	(295)	(202)	68%
Polizza infortuni Curia	(15)	(12)	(3)	25%
Compensi art 10	(112)	(120)	8	-7%
Compensi art 11	(250)	(78)	(172)	221%
Contributi fondo pensioni - I.N.P.S.	(1.059)	(1.323)	264	-20%
Accantonamento liquidazione	(538)	(369)	(169)	46%
Contributi al FAS	(344)	(275)	(69)	25%
Spese per la mensa	(14)	(12)	(2)	17%
Spese per uniformi	(21)	(18)	(3)	17%
Altre spese relative al personale	(42)	(133)	91	-68%
PENSIONI ED ONERI PENSIONI POST	(200)	(187)	(13)	7%
Oneri pensioni ante 93	(11)	(7)	(4)	57%
Indennità	(44)	(26)	(18)	69%
Contributi FAS pensionati (ante post 93)	(145)	(154)	9	-6%
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	(9.450)	(9.337)	(113)	1%

Valori espressi in € migliaia

L'accantonamento per il Fondo Liquidazione si riferisce agli importi che i dipendenti hanno diritto a ricevere quando termineranno il proprio rapporto lavorativo o andranno in pensione e viene calcolato in base al periodo di lavoro e agli stipendi di ciascun dipendente.

I costi relativi alla copertura sanitaria (Fondo Assistenza Sanitaria) si riferiscono agli importi pagati per dipendenti in servizio. L'A.P.S.A. è responsabile anche dell'assistenza sanitaria relativa ai dipendenti in pensione.

Il costo del personale riferito alla sola A.P.S.A. ha subito una contrazione di € 0,1 milioni

Il numero complessivo dei dipendenti, alla data del 31 dicembre 2022 ammonta a 94 unità.

6.3 Spese operative - Costi generali ed amministrativi, Contributi e donazioni, Ammortamenti ed altre perdite di valore

Di seguito sono dettagliati i Costi generali ed amministrativi, ammortamento ed altre perdite di valore sostenute nell'anno.

	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
COSTI GENERALI ED AMMINISTRATIVI	(36.842)	(38.003)	1.161	-3%
Acquisti su attività commerciali e simili	(7.032)	(4.372)	(2.660)	61%
Variazione delle rimanenze	72	0	72	100%
Perdita di valore delle rimanenze	0	(34)	34	-100%
Stampe, rilegature e spese di edizione	(9)	(8)	(1)	13%
Consulenze professionali	(3.381)	(2.335)	(1.046)	45%
Consulenze professionali immobili istituzionali	(109)	(69)	(40)	58%
Posta e corrieri	(18)	(11)	(7)	64%
Telefono	(386)	(306)	(80)	26%
Spese di viaggio e simili	(80)	(62)	(18)	29%
Eventi	(13)	(6)	(7)	117%
Manutenzione uffici e altre	(141)	(30)	(111)	370%
Manutenzione Imm. a Reddito	(4.800)	(8.578)	3.778	-44%
Manutenzione Imm. Istituzionali	(49)	(3.857)	3.808	-99%
Spese di informatica	(378)	(414)	36	-9%
Spese per le traduzioni	(1)	(2)	1	0%
Pulizie	(243)	(243)	0	0%
Cancelleria e materiale per l'archivio	(20)	(18)	(2)	11%
Automezzi	(165)	(7)	(158)	2.257%
Assicurazioni	(359)	(262)	(97)	37%
Elettricità, gas, acqua, riscaldamento	(5.291)	(3.261)	(2.030)	62%
Abbonamenti e pubblicazioni	(58)	(18)	(40)	222%
Spese per affitti e simili	(279)	(94)	(185)	197%
Libri	(3)	0	(3)	0%
Piccoli arredi e attrezzature	(41)	(51)	10	-20%
Noleggio di macchinari d'ufficio	(37)	(39)	2	-5%
Imposte sul reddito soc. partecip.	(6.014)	(6.249)	235	-4%
IMU	(4.650)	(4.318)	(332)	8%
IRES	(2.010)	(1.739)	(271)	16%
TASI	(16)	(6)	(10)	167%
Altre imposte	(382)	(595)	213	-36%
Altri costi generali e amministrativi	(949)	(1.019)	70	-7%
CONTRIBUTI E DONAZIONI	(2.738)	(803)	(1.935)	241%
Contributi e Donazioni	(2.738)	(803)	(1.935)	241%
AMMORTAMENTO ED ALTRE PERDITE DI VALORE (6.957)	(6.570)	(387)	6%	6%
Ammortamenti	(6.534)	(4.876)	(1.658)	34%
Svalutazione crediti	(423)	(1.664)	1.241	-75%
Accantonamenti fondi rischi	0	(30)	30	-100%
TOTALE SPESE	(46.537)	(45.376)	(1.161)	3%

Valori espressi in € migliaia

6.4 Risultato finanziario

La tabella evidenzia il dettaglio del risultato finanziario delle gestioni A.P.S.A. e delle Società Partecipate.

	2022	2021	VARIAZ.	VAR. %
RISULTATO FINANZIARIO	(8.830)	17.612	(26.442)	-150%
Interessi attivi e proventi assimilati	3.065	4.410	(1.345)	-30%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.601)	(1.949)	348	-18%
Margine di interesse	1.464	2.461	(997)	-41%
Commissioni attive	727	721	6	1%
Commissioni passive	(1.620)	(1.538)	(82)	5%
Commissioni nette	(893)	(817)	(76)	9%
Dividendi e proventi simili	7.346	5.692	1.654	29%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	4.818	3.044	63%
Risultato netto da valutazione	(24.609)	5.458	(30.067)	-551%

Valori espressi in € migliaia

Per l'analisi del risultato si rimanda alla Relazione Gestionale.

6.5 Confronto Consuntivo - Budget

Si espone a seguire il confronto tra il consuntivo ed il Budget:

	2022	BUDGET 2022	VARIAZ.	VAR. %
RISULTATO OPERATIVO	41.100	20.033	21.067	105%
Ricavi operativi	97.087	67.388	29.699	44%
Contributi e donazioni ricevute	905	0	905	100%
Ricavi da prestazioni di servizio	150	0	150	100%
Altri ricavi	96.032	67.388	28.644	43%
Spese Operative	(55.987)	(47.355)	(8.632)	18%
Costi del personale	(9.450)	(8.150)	(1.300)	16%
Costi generali ed amministrativi	(36.842)	(34.445)	(2.397)	7%
Contributi e donazioni erogate	(2.738)	(1.040)	(1.698)	163%
Ammortamento ed altre perdite di valore	(6.957)	(3.720)	(3.237)	87%
RISULTATO FINANZIARIO	(8.830)	10.921	(19.751)	-181%
Interessi attivi e proventi assimilati	3.065	4.881	(1.816)	-37%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.601)	(1.075)	(526)	49%
Margine di interesse	1.464	3.806	(2.342)	-62%
Commissioni attive	727	724	3	0%
Commissioni passive	(1.620)	(1.533)	(87)	6%
Commissioni nette	(893)	(809)	(84)	10%
Dividendi e proventi simili	7.346	4.600	2.746	60%
Risultato netto dell'attività di negoziazione	7.862	3.065	4.797	157%
Risultato netto da valutazione	(24.609)	259	(24.868)	-9.602%
RISULTATO DI GESTIONE A.P.S.A.	32.270	30.954	1.316	4%
Contributo A.P.S.A.	(32.270)	(23.286)	(8.984)	39%
UTILE (PERDITA)	0	7.668	(7.668)	-100%

Valori espressi in € migliaia





UFFICIO DEL REVISORE GENERALE

**RELAZIONE DEL REVISORE GENERALE
SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022 DELLA
AMMINISTRAZIONE
DEL PATRIMONIO DELLA SEDE APOSTOLICA**

RISERVATO

CITTÀ DEL VATICANO

06 LUGLIO 2023

**RELAZIONE DEL REVISORE GENERALE
SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022 DELLA
AMMINISTRAZIONE
DEL PATRIMONIO DELLA SEDE APOSTOLICA**

Al Presidente

Giudizio con rilievi

Ho svolto la revisione contabile del bilancio dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (APSA), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal prospetto di patrimonio netto, dal prospetto di rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa al bilancio, che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A mio giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi* della presente relazione, il bilancio dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica, è redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle Politiche Vaticane di *Financial Management (VFMP)* emesse dalla Segreteria per l'Economia ed in vigore al 31 dicembre 2022.

Elementi alla base del giudizio con rilievi

1. Le immobilizzazioni materiali, immateriali e gli investimenti immobiliari

Le immobilizzazioni materiali, immateriali e gli investimenti immobiliari, che al 31 dicembre 2022 ammontano ad EUR. 2.564 milioni, comprendono la voce investimenti immobiliari, Terreni e Costruzioni per EUR. 2.562 milioni.

Nel corso del 2022 tali investimenti sono stati oggetto di una generalizzata rivalutazione a seguito della emanazione da parte della Segreteria per l'Economia delle "Linee guida all'applicazione delle VFMP 6 e 7 - Immobili, Investimenti immobiliari e altre attività materiali e immateriali".

Il processo di analisi e valutazione degli investimenti immobiliari è ancora in corso.

La conclusione del descritto processo comporterà modifiche agli attuali valori contabili, il cui ammontare finale, allo stato, non è stimabile.

Ho svolto la revisione contabile in conformità agli *International Standards of Supreme Audit Institutions (ISSAI)*, tenuto conto delle specificità della Santa Sede. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto all'APSA in conformità allo Statuto dell'Ufficio del Revisore Generale ed alle norme ed ai principi in materia di etica dell'ordinamento vaticano applicabili alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio con rilievi.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il mio giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio per l'anno in esame. Tali aspetti sono stati da me affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del mio giudizio sul bilancio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimo un giudizio separato. Oltre a quanto descritto nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, ho identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

1. Valutazione delle immobilizzazioni materiali, immateriali e degli investimenti immobiliari

Come indicato nella Nota 4.1 *Criteri generali di redazione*, nel 2022 è entrata in vigore la politica di classificazione, rilevazione e valutazione delle attività materiali, immateriali e degli investimenti immobiliari (VFMP 6 e 7), con particolare riguardo al modello valutativo da applicare.

Conseguentemente, il patrimonio immobiliare è stato oggetto di analisi approfondite al fine di confermare la corretta classificazione e, quindi, la valutazione.

Per la verifica delle valutazioni effettuate l'Ufficio del Revisore Generale ha proceduto come segue:

- verifica della titolarità dei beni immobili,
- verifica della corretta classificazione (investimenti immobiliari, immobili strumentali/istituzionali, patrimonio storico artistico),
- verifica della corretta determinazione delle dimensioni del patrimonio (metri quadrati),
- verifica della corretta valutazione attribuita a ciascuna categoria di immobili,
- esame delle motivazioni per la mancata rilevazione delle imposte differite passive sulla rivalutazione del patrimonio immobiliare.

Come indicato nella sezione *Elementi alla base del giudizio con rilievi*, il processo di analisi e valutazione degli investimenti immobiliari è ancora in corso.

Altri aspetti

1. Aspetti peculiari della revisione contabile del bilancio dell'APSA

Nell'esecuzione della revisione contabile, è stata adeguatamente considerata la natura assolutamente peculiare della Santa Sede, così come le caratteristiche strutturali della Curia Romana e le specificità economico-patrimoniali ad esse connesse, e le particolari finalità del bilancio dell'APSA; è stata considerata, in particolare, la forte connotazione patrimoniale, che risulta essere l'elemento maggiormente rappresentativo del bilancio, e sono state adottate le soluzioni operative più confacenti.

2. Criteri di redazione del bilancio

Come indicato nella Nota 4.1 *Criteri generali di redazione*, il bilancio è stato redatto applicando le Politiche Vaticane di *Financial Management*, che si ispirano ai Principi Contabili Internazionali per il Settore Pubblico (IPSAS), così come pubblicati dall'*International Accounting Standards for the Public Sector Board (IPSASB)*.

2. Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

In accordo alle istruzioni emesse dalla Segreteria per l'Economia a gennaio 2023 "Linea Guida all'applicazione della VFMP 9 - Benefici per i dipendenti, Enti compresi nel

perimetro di consolidamento del Bilancio della Santa Sede”, l’APSA non ha rilevato la passività relativa ai benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro determinata su base attuariale; pertanto non è stato applicato l’IPSAS 39.

3. Altre informazioni

Il Presidente dell’APSA è responsabile per il contenuto delle altre informazioni incluse nel bilancio.

Le altre informazioni comprendono quanto riportato ai paragrafi *Presentazione, Relazione introduttiva del Presidente dell’APSA al Consiglio, Il patrimonio della Santa Sede e la sua amministrazione al servizio della missione della Chiesa, Struttura organizzativa e le attività, Consiglio, Scenario macroeconomico e Relazione di gestione*, ma non includono il bilancio al 31 dicembre 2022 e la relazione del Revisore Generale su di esso.

Il giudizio sul bilancio non copre le altre informazioni e non esprimo alcun parere su di esse. In relazione alla revisione del bilancio, la mia responsabilità è leggere le altre informazioni e, nel farlo, considerare se le altre informazioni siano incoerenti in modo significativo con il bilancio o con le conoscenze ottenute durante la revisione o se appaiano significativamente errate. Se, sulla base del lavoro svolto, concludo che vi sia un errore significativo nel contenuto delle altre informazioni, sono tenuto a segnalare tale fatto. Non ho nulla da segnalare al riguardo.

Responsabilità per il bilancio

Il Presidente dell’APSA è responsabile per la redazione del bilancio in conformità alle Politiche Vaticane di *Financial Management* e per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a comportamenti intenzionalmente irregolari o a errori.

Il Presidente dell’APSA è responsabile per la valutazione della capacità dell’APSA di continuare ad operare in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l’appropriatezza dell’utilizzo della prospettiva di continuazione dell’attività, nonché per una adeguata informativa in materia. L’APSA utilizza il presupposto della continuità operativa nella redazione del bilancio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell’APSA o per l’interruzione dell’attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

La Segreteria per l’Economia ha la responsabilità della vigilanza sul processo di predisposizione dell’informativa finanziaria del bilancio dell’APSA.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio

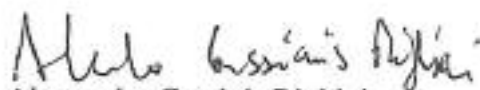
I miei obiettivi sono l’acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a comportamenti intenzionalmente irregolari o a errori, e l’emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità agli *ISSAI – International Standards of Supreme Audit Instructions*, emessi dall’*International Organisation of Supreme Audit Instructions* (INTOSAI) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da comportamenti intenzionalmente irregolari o da errori e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità agli *ISSAI*, ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio, dovuti a comportamenti intenzionalmente irregolari o a errori; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a comportamenti intenzionali è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché il comportamento intenzionale può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'APSA;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'APSA, inclusa la relativa informativa;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio rappresenta le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Sono responsabile della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile dell'APSA. Sono l'unico responsabile del giudizio di revisione sul bilancio dell'APSA.

Ufficio del Revisore Generale



Alessandro Cassinis Righini

Revisore Generale

6 luglio 2023

Città del Vaticano

Stampa
Iger & Partners S.r.l.
Roma - Italia

luglio 2023