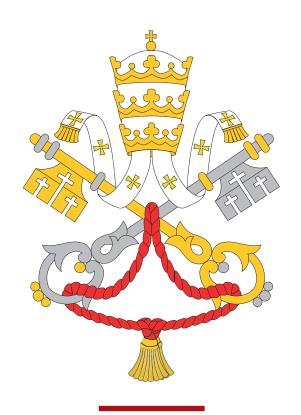
### A.P.S.A.

# Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica



Bilancio 2020 Sintesi

# Indice

Presentazione	7
Natura dell'A.P.S.A.	9
Struttura organizzativa	11
Commissione Cardinalizia	12
Settori di attività	13
Uffici e Servizi	14
Contesto macroeconomico ed impatto sul risultato	15
Risultato gestionale	18
Risultato di esercizio	19
Risultato della Gestione Mobiliare	20
Risultato della Gestione Immobiliare	21
Società partecipate	22
Patrimonio	23
Progetti in corso di realizzazione	24
Appendice: Il Patrimonio della Santa Sede e la sua Amministrazione al servizio della missione della Chiesa	26

### Presentazione

Se dovessi scegliere i primi destinatari di queste pagine - e quindi del bilancio dell'A.P.S.A. (Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica) 2020 - non esiterei a indicarli in tutti coloro che, con fiducia e generosità, hanno messo e continuano a mettere nelle mani della Chiesa cattolica parte delle loro risorse. Assieme ai proventi derivanti dalla risoluzione della "Questione romana", sono infatti le loro donazioni all'origine del patrimonio della Sede Apostolica.

Al Dicastero che presiedo è affidato il compito di conservare e migliorare questo patrimonio sotto il profilo della qualità e, se possibile, anche della quantità, perché possa servire al raggiungimento dello scopo per il quale è stato costituito: sostenere il doppio profilo (apostolico e caritativo) del ministero che il Papa svolge attraverso le strutture della Curia Romana. Gli ambiti nei quali operano i vari Dicasteri sono: evangelizzazione, comunione della Chiesa nel mondo intero, comunicazione del Magistero, esercizio della giustizia e implementazione delle opere di carità.

Tutto ciò contribuisce a dare al bilancio della Santa Sede una connotazione particolare. Si parla infatti di «bilancio di missione».

La sua pubblicazione si inserisce nel più articolato processo che vede tutta la Chiesa impegnata a rispondere con generosità all'invito di Papa Francesco:

«... rendere concreta la fedeltà di cui si parla nel Vangelo, agendo secondo il principio della trasparenza» («Motu Proprio» recante disposizioni sulla trasparenza nella gestione della finanza pubblica, 26 aprile 2021).

Colgo questa occasione per ringraziare quanti hanno contribuito in maniera diretta o indiretta alla stesura di queste pagine. Con loro, le affido a quanti vogliono conoscere, anche sul piano della gestione economico-finanziaria, l'azione della Chiesa e la consistenza del suo patrimonio.

Non nascondo la segreta speranza che la decisione di rendere pubblico il bilancio della Santa Sede, per la parte che compete all'A.P.S.A., possa contribuire a sostenere e incrementare la fiducia nell'azione e nella testimonianza della Chiesa.

**₹Nunzio Galantino** 

Presidente dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica

## Natura dell'A.P.S.A.

- L'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.) venne costituita da Paolo VI il 15 agosto 1967 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 svolgesse i 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 Sede Apostolica non dovesse essere più divisa in Sezioni, assegnandole soltanto le funzioni fino ad allora svolte dalla Sezione Straordinaria. Successivamente, con «Motu Proprio» del 4 luglio 2016, quasi tutte le funzioni dell'ex Sezione Ordinaria, trasferite due anni prima alla Segreteria per l'Economia, furono ritrasferite all'A.P.S.A.
- 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.
- La Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio» del 19 maggio 2020, sulla trasparenza, il controllo e la concorrenza nelle procedure di aggiudicazione dei contratti pubblici della Santa Sede e dello Stato della Città del Vaticano, con la quale Papa Francesco ha portato a compimento il processo di razionalizzazione dell'amministrazione e della gestione delle risorse, ha interessato anche il patrimonio amministrato dall'A.P.S.A.
- In data 26 dicembre 2020, con Lettera Apostolica in forma di «Motu Proprio», il Sommo Pontefice ha inoltre 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., che ne curerà la gestione e l'amministrazione.
- Grazie alla sua autonomia giuridica, l'A.P.S.A. provvede al sostentamento della Santa Sede, assieme ad altri organismi, quali il Governatorato e lo IOR. 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.

- Le attività dell'A.P.S.A., avendo natura tecnica, vengono svolte da personale con qualifiche professionali specifiche.
- Sempre, ma ancor più nella crisi attuale provocata dalle conseguenze della pandemia, l'A.P.S.A. è chiamata a svolgere un'amministrazione credibile ed affidabile, agevolata dai processi di razionalizzazione, trasparenza e professionalità richiesti da Papa Francesco.
- Nell'operato dell'A.P.S.A. si vedono applicati quei criteri di proporzionalità e progressività raccomandati dal Santo Padre. Per esempio, 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, a due passi dal Colonnato di San Pietro, per l'accoglienza dei 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 alla costruzione di una chiesa in una banlieue parigina.
- 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 alle attività commerciali. Si è così deciso di cancellare una parte dei canoni di affitto, variabile tra il 30% ed il 50% a seconda dell'attività. Un altro terzo del canone potrà essere pagato alla fine dell'emergenza. In realtà, 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 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.
- Nell'ambito della missione di annuncio e di testimonianza della Santa Sede, l'A.P.S.A. svolge un ruolo fondamentale, in linea con 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



PRESIDENTE S.Ecc. Mons. Nunzio Galantino



SOTTOSEGRETARIO Mons. Giuseppe Russo



SEGRETARIO Dott. Fabio Gasperini

UFFICI E SERVIZI

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



# Commissione Cardinalizia

È compito della Commissione Cardinalizia 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.



Harvey Card. James Michael



Bertello Card. Giuseppe



Wölki Card. Rainer Maria



Farrell Card. Kevin Joseph



Sturla Berhouet Card. Daniel Fernando



Zuppi Card. Matteo Maria



Turkson Card. Peter Kodwo Appiah



Tagle Card. Luis Antonio Gokim

# Settori di attività

L'A.P.S.A. opera nei seguenti Settori di Attività che contribuiscono al risultato di esercizio:

#### **IMMOBILIARE**

Gestisce il patrimonio immobiliare dell'A.P.S.A., direttamente o tramite società interamente partecipate in Italia ed all'estero (Inghilterra, Francia e Svizzera) come anche quello di altri Enti della Santa Sede:

4.051 unità immobiliari gestite in Italia, delle quali 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 6% è collocato al di fuori del Lazio. Per quanto riguarda Roma, la maggiore concentrazione riguarda le zone immediatamente adiacenti lo Stato Città del Vaticano con il 64% delle superfici che si trova nei rioni centrali, il 19% nei quartieri limitrofi ed il 17% nei quartieri periferici.

Circa 1.200 unità immobiliari gestite all'estero (Londra, Parigi, Ginevra e Losanna) ed in Italia dalle società partecipate.

#### **MOBILIARE**

Investe i suoi fondi in titoli internazionali, titoli a reddito fisso e altre attività finanziarie. Fornisce consulenza, soluzioni finanziarie e accesso ai mercati dei capitali per i Dicasteri della Curia Romana ed altri Enti della Santa Sede, con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile all'interno del mandato del Comitato Investimenti.

### ALTRE ATTIVITÀ

Oltre al contributo annuale alla Curia (**C/mil. 20,6** nel 2020), l'A.P.S.A. di fatto contribuisce ulteriormente all'economia della Curia, offrendo servizi, per la maggior parte a titolo gratuito erogati dai seguenti Uffici:

- Acquisti
- Analisi e Negoziazione Titoli
- Contabilità
- Gestione Investimenti
- Riscossione e pagamenti
- Squadra ausiliari
- Peregrinatio Ad Petri Sedem

#### **UFFICI E SERVIZI**

L'A.P.S.A. è organizzata per Uffici e Servizi ed il personale alle proprie dipendenze è così suddiviso

#### **VERTICI:**

Presidente

Segretario

Sottosegretario



### AREA IMMOBILIARE: dipendenti

Ufficio Gestione Reddituale:

13 Ufficio Gestione Tecnica:

Servizio Gestione Storico-Anagrafica: 4



#### AREA MOBILIARE: dipendenti

Ufficio Analisi e Negoziazione Titoli:

4 Ufficio Gestione Investimenti

Ufficio Riscossione e pagamenti 3



### ALTRE ATTIVITÀ: dipendenti

Ufficio Controllo di Gestione 7

Ufficio Acquisti

Ufficio Contabilità 12

Ufficio Legale 4 Ufficio Archivio/Protocollo 5

17 Squadra Ausiliari

7 Peregrinatio Ad Petri Sedem



#### **ALTRO:**

Altre figure lavorative non riconducibili ai sopra elencati settori



# Contesto macroeconomico ed impatto sul risultato

- Sotto il profilo economico l'esercizio 2020 è stato caratterizzato dalle significative conseguenze economiche causate dalla pandemia da Covid-19, con ripercussioni negative sui risultati gestionali delle varie aree di attività dell'A.P.S.A.
- La preoccupazione dell'A.P.S.A. è stata quella di capire e riuscire a gestire gli effetti derivanti da tale fenomeno che ricadono, e ricadranno, sulla Santa Sede in forma diretta o indiretta.
- Lo sforzo dell'A.P.S.A. è diretto a mantenere comunque inalterata la continuità di funzionamento non solo dell'A.P.S.A. ma di tutta la Curia.
- Per fare questo sono stati istituiti e resi operativi già da tempo numerosi tavoli ed incontri cui partecipano Superiori ed Officiali, per produrre e adottare provvedimenti, procedure e soluzioni che garantiscano stabilità in un contesto che purtroppo presenta forti connotati di instabilità.
- Nelle mutate condizioni socio-economiche, l'accresciuta sensibilità della Chiesa verso i temi della gestione e dell'amministrazione dei beni ha portato l'A.P.S.A. a ridefinire i propri obiettivi e, in certi settori, a ripensare le modalità di intervento.
- L'A.P.S.A. è così chiamata a trasformarsi gradualmente da struttura che offre prevalentemente servizi *on demand* a realtà propositiva, anche nel modo di amministrare il patrimonio ad essa affidato.

### **GESTIONE MOBILIARE (\*)**

- La struttura del portafoglio A.P.S.A. è stata volutamente composta negli anni per attenuare la sensibilità alle variazioni del mercato e allo stesso tempo per garantire una maggiore stabilità nella consistenza del patrimonio, nel rispetto dei criteri indicati nella Dottrina sociale della Chiesa.
- Per poter affrontare una possibile crisi di liquidità l'A.P.S.A. ha operato in questo settore collocando sul mercato alcuni degli investimenti del portafoglio che erano comunque ben posizionati. Il quadro congiunturale impone la necessità di agire tempestivamente, ma anche con estrema accortezza, nelle scelte di portafoglio.
- Nell'ambito della politica degli investimenti si continuerà a prediligere un aumento di esposizione alla categoria di investimenti per sostenere iniziative di utilità sociale o quelle legate a 'impatto sociale'.

#### RISULTATO OPERATIVO GESTIONE MOBILIARE

2020	2019	
€/mil.	€/mil.	€
15,29	42,43	

€/mil. **-27,14** 

Il risultato risente prevalentemente:

- a) dei profitti realizzati dall'attività finanziaria (utili realizzati) per **€/mil. 22,78** (**€/mil. +4,97** rispetto al 2019);
- b) dal decremento (non realizzato) dovuto alla variazione della valutazione per €/mil. 7,38 (€/mil. 32,14 rispetto al 2019).
- In applicazione dei principi contabili, le perdite da valutazione sono dovute in larga parte alle oscillazioni cambi (**€/mil. 5.6**), all'effetto positivo della valutazione dei titoli rilevati ai prezzi di mercato al 31/12 (**€/mil. + 1.2**) e all'effetto negativo (**€/mil. -2.9**) a conto economico dell'impairment test su attività finanziarie disponibili per la vendita (AFS).

### **GESTIONE IMMOBILIARE (\*)**

- Nel contesto della crisi economico-sociale originatasi all'inizio del 2020, l'A.P.S.A. ha inteso stabilire da subito un protocollo di intesa con i conduttori delle attività commerciali, nel duplice intento di garantire continuità, seppur in misura ridotta, al flusso di liquidità, e di alleviare, per quanto possibile, le sofferenze in termini economici delle stesse attività commerciali. È proseguita, nel contempo, l'attività di mantenimento e ripristino delle condizioni di sicurezza, decoro e di ammodernamento del parco immobiliare ormai avviata con vigore da circa tre anni.
- Pur in presenza delle attuali difficoltà è stato elaborato il progetto denominato 'Sfitti a rendere' che prevede una serie di azioni per la progressiva diminuzione del numero degli immobili sfitti. Tale progetto comprende un piano di coinvolgimento delle agenzie immobiliari e la ristrutturazione di cento appartamenti, in più lotti. L'inizio dei lavori è previsto del l° lotto a gennaio 2022 e fine lavori complessiva prevista per primavera 2023 e con inizio della commercializzazione quindi a decorrere dalla primavera 2022.
- Terminato il censimento immobiliare per i fabbricati, è in corso il censimento del patrimonio immobiliare terreni. La conclusione è prevista per la fine dell'estate 2021 e di seguito andranno analizzate le occupazioni e le strategie di miglioramento delle relative performance reddituali.

(\*) Cfr. Appendice, pp. 27 s.

#### RISULTATO OPERATIVO GESTIONE IMMOBILIARE

2020	2019	
€/mil.	€/mil.	€/mil. <b>-8,3</b>
15,25	23,53	

Il peggioramento del risultato, rispetto all'esercizio precedente, è determinato principalmente dal combinato effetto negativo di:

- a) una riduzione dei ricavi da locazioni in Italia (€/mil. 2,2);
- b) un aumento dei costi in Italia (**€/mil.** + **3,7**) prevalentemente di natura manutentiva (**€/mil.** + **2,9**);
- e) un aumento delle svalutazione dei crediti verso inquilini (€/mil. + 2) (€/mil. +0,86 in Italia e €/mil. +1,2 all'estero) per difficoltà nel recupero crediti causa Covid.

#### **IMPOSTE**

L'A.P.S.A. versa in forma diretta ed indiretta imposte derivanti dalla gestione e possesso degli immobili sul territorio italiano. Per l'anno di imposta 2020 l'A.P.S.A. ha versato: **€/mil. 5,95** per IMU e **€/mil. 2,88** per IRES.

Di cui per la sola A.P.S.A.: **€/mil. 4,4** per IMU e **€/mil. 2,01** per IRES.

### GESTIONE ALTRE ATTIVITÀ

■ In questo segmento di attività sono ricompresi i costi relativi al funzionamento dell'intera struttura dell'A.P.S.A., principalmente i costi per il personale degli Uffici ed altre attività, tra cui quella della Peregrinatio ad Petri Sedem, che si occupa della biglietteria e dell'organizzazione logistica dei viaggi per l'intera Santa Sede.

#### RISULTATO OPERATIVO ALTRE ATTIVITÀ

2020	2019	
€/mil.	€/mil.	€/mil. <b>-15,81</b>
-8,56	+7,25	

La variazione di **€/mil. - 15,8** rispetto al 2019 è dipesa dal fatto che nel 2019 si è avuta la vendita straordinaria di un immobile per **€/mil. 15** che aveva contribuito a generare un surplus complessivo della gestione di **€/mil. 7,25**.

Solitamente il Settore Altre Attività chiude con un disavanzo di circa **€/mil. 8**.

# Risultato gestionale

#### Raffronto con il 2019

È il risultato delle attività dei tre settori in cui opera l'A.P.S.A., da cui viene poi detratto il contributo che l'A.P.S.A. è tenuta ad erogare a copertura del fabbisogno della Curia, si genera il surplus o il disavanzo dell'esercizio. Nonostante i ridotti risultati economici, l'A.P.S.A. ha comunque contributo alla copertura del disavanzo della Curia per €/mil. 20,6 (€/mil. 41,2 nel 2019).

	2020 €/mil. 21,99	2019 €/mil. <b>73,21</b>	€/mil. <b>-51,2</b>
Gestione MOBILIARE	15,29	42,43	€/mil. <b>-27,1</b>
Gestione IMMOBILIARE	15,25	23,53	€/mil8,3
ALTRE ATTIVITÀ	-8,56	7,25	€/mil. <b>-15,8</b>

La variazione di **€/mil. -51,2** del risultato di gestione, rispetto al 2019, è così determinata.

€/mil. <b>-27,1</b>	€/mil. +7,24 di utili realizzati su negoziazioni;
	€/mil32,14 per variazione da valutazione titoli
	€/mil2,2 altro
€/mil. <b>-8,3</b>	€/mil2,2 di ricavi da locazioni in Italia
	€/mil3,7 per maggiori costi, prevalentemente per manutenzioni
	€/mil2 di maggiori costi per svalutazione dei crediti verso gli inquilini
	€/mil0,4 altro
€/mil. <b>-15,8</b>	€/mil15 per una cessione immobiliare che si era manifestata in via del
	tutto eccezionale nel 2019
	€/mil0,8 altro

# Risultato di esercizio

### Surplus €/mil. 1,39

#### Raffronto con il 2019

Una volta detratto, dal Risultato di Gestione dei tre settori di attività in cui opera l'A.P.S.A., il Contributo che l'A.P.S.A. è tenuta ad erogare a copertura del fabbisogno della Curia, si genera il surplus o il disavanzo dell'esercizio.

#### **RISULTATO DI GESTIONE**

2020	2019
€/mil.	€/mil.
21,99	73,21

### EVENTI ECCEZIONALI A DECREMENTO DEL RISULTATO

€/mil.	€/mil.
0	3,96
nessuno	altre perdite

#### **CONTRIBUTO A.P.S.A. ALLA CURIA**

€/mil.	€/mil.
<b>20,6</b>	<b>41,2</b>

### SURPLUS AD INCREMENTO DEL PATRIMONIO

1,39 28,00
------------

# Risultato della gestione mobiliare

Rappresenta il risultato degli investimenti dei soli fondi di proprietà dell'A.P.S.A. in titoli internazionali, titoli a reddito fisso e altre attività finanziarie.

L'A.P.S.A. fornisce inoltre consulenza, soluzioni finanziarie e accesso ai mercati dei capitali per gli altri Dicasteri ed Enti Vaticani con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile all'interno del mandato del Comitato Investimenti.

### SURPLUS €/mil. 15,29

2020	2019	
€/mil.	€/mil.	
15,29	42,43	

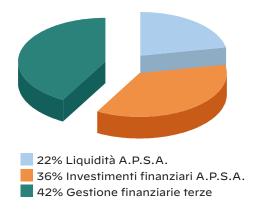
€/mil. -27,14

€/mil.	€/mil.		
<b>22,78</b>	<b>17,81</b>		
REALIZZATO	REALIZZATO		
€/mil.	€/mil.		
-7,38	<b>24,75</b>		
DA VALUTAZIONE	DA VALUTAZIONE		

€/mil. +4,97 rispetto al 2019

€/mil. -32,1 rispetto al 2019

Gli investimenti finanziari gestiti da A.P.S.A. ammontano al 31 dicembre 2020 a **€/mil. 1.778**, comprendono sia la gestione della proprietà che la gestione di terzi (Enti della Santa Sede o ad essa collegati). Il rendimento gestionale del portafoglio di proprietà è stato pari a 1,53%. La suddivisione di questo risultato per categoria di asset finanziari conferma le caratteristiche della gestione prudenziale anche in un contesto economico alquanto complesso e avverso.



# RENDIMENTO PORTAFOGLIO PROPRIETÀ PER CATEGORIA

AZIONI	2,28%
PRIVATE EQUITY	5,05%
OBBLIGAZIONI	-0,17%
ORO	13,68%

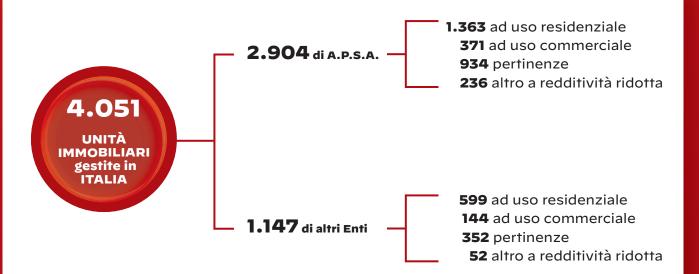
# Risultato della gestione immobiliare

Rappresenta il risultato della Gestione del patrimonio immobiliare dell'A.P.S.A. (gestione diretta o per il tramite di società interamente partecipate in Italia ed all'Estero).

Surplus €/mil. 15,25

€/mil. -8,3 rispetto al 2019

€/mil.	€/mil.	€/mil.
<b>2,8</b>	<b>13,8</b>	<b>-1,4</b>
ITALIA	<b>ESTERO</b> (tramite le società partecipate)	Altri oneri immobiliari*
<b>€/mil.</b>	<b>€/mil.</b>	<b>€/mil.</b>
<b>10,3</b>	<b>15,9</b>	<b>-2,7</b>
nel 2019	nel 2019	nel 2019



<sup>\*</sup> Oneri rientranti nel Risultato della Gestione Immobiliare ma evidenziati a parte poiché non tipici della gestione del patrimonio immobiliare: Accantonamento imposte su eventuali futuri utili da distribuire, Profit Sharing a favore del Fondo Pensioni, risultato valutazione cambi.

### SOCIETÀ PARTECIPATE(\*)

La gestione immobiliare avviene anche attraverso società interamente partecipate dall'A.P.S.A., amministrate secondo le normative locali e con rappresentanti dell'A.P.S.A. negli organi di amministrazione per assicurare il controllo e la regolarità della gestione societaria ed immobiliare, che è affidata a specialisti esterni o agli uffici interni delle società, a seconda dei Paesi.

#### **INGHILTERRA**

**British Grolux Investment** 

- Londra
- 27 unità immobiliari
- Surplus: €/mil. 4,4 (**€/mil. -1,7** rispetto al 2019)

#### **FRANCIA**

Società Sopridex

- Parigi
- 752 unità immobiliari
- Surplus: €/mil.7,7 (**€/mil. -0,3** rispetto al 2019)

#### **SVIZZERA**

- Ginevra e Losanna
- 344 unità immobiliari
- Surplus: €/mil. 1,6 (**€/mil. -0,2** rispetto al 2019)

Società Profima

#### ITALIA

Società Edile Leonina

- Roma
- 77 unità immobiliari
- Surplus: € **151.000** (€ 119.000 nel 2019)

#### ITALIA

SIREA

- Roma
- 9 unità immobiliari
- Disavanzo: **€ -79.000** (**€ -159.000** nel 2019)

#### **ITALIA**

Società Agricola San Giuseppe

- Roma
- 1 unità immobiliare
- Surplus: € 3.900 (€ **15.500** nel 2019)

(\*) Cfr. Appendice, pp. 29 s.

## Patrimonio

Il Patrimonio Netto diminuisce di circa, **€/mil. 3,2** rispetto al 2019. Ciò è dovuto al risultato economico positivo dell'esercizio, **€/mil. 1,39** (al netto del contributo Curia) e alla variazione negativa delle riserve da valutazione **€/mil. 4,59**.

Patrimonio netto **€/mil. 883** al 31/12/2020 **€/mil. -3,2** rispetto al 2019

€/mil.

886

Patrimonio netto al 31/12/2019

#### VARIAZIONI PIÙ RILEVANTI

€/mil.

+1,39

surplus di esercizio 2020

€/mil.

-4,59

decremento riserve di valutazione

# Progetti in corso di realizzazione

- L'A.P.S.A. è chiamata a trasformarsi gradualmente da struttura che offre prevalentemente servizi *on demand* a realtà propositiva. Un primo passo intrapreso è quello di incrementare la comunicazione: in particolare la pubblicazione del bilancio e una comunicazione efficace della consistenza del patrimonio della Santa Sede e del suo valore d'uso. Tutto nel rispetto dell'autonomia propria di uno Stato riconosciuto e con una missione, quella della Chiesa, che esige sempre di più credibilità e buona reputazione per non essere di ostacolo all'annunzio e alla testimonianza del Vangelo.
- L'A.P.S.A. sta approntando un piano di interventi ad intra e ad extra, che comprenderà, tra l'altro, la valorizzazione e la messa a frutto dei dati quantitativi e qualitativi emersi dal "Censimento del patrimonio immobiliare della Santa Sede", dopo circa due anni e mezzo di analisi e ricerche, per contribuire in maniera efficace alla vita della Curia romana, nel suo compito di collaborazione con la missione del Papa. È dovere dell'A.P.S.A. conservare, migliorare e mettere a reddito il patrimonio affidatole.
- In attesa della costituzione del Comitato investimenti che darà indirizzi ed orientamenti circa gli investimenti mobiliari della Santa Sede e dello Stato Città del Vaticano, il Comitato investimenti A.P.S.A. sta analizzando con grande attenzione il complesso e articolato mondo degli investimenti cosiddetti "a impatto sociale" per incrementare il più possibile la loro presenza nel portafoglio di A.P.S.A.
- Al fine di definire e programmare le azioni migliorative nel rispetto dei valori etici della Chiesa, l'A.P.S.A. nel corso del 2021 procederà alla stesura di un piano triennale che consentirà di guidare il Dicastero all'interno di un quadro organico e generale.

Le azioni da realizzare per raggiungere traguardi di efficienza ed efficacia richiederanno l'impegno di tutti i dipendenti e collaboratori in modo da sentirci tutti orientati a realizzare gli obiettivi identificati, in un clima di trasparenza e collaborazione.

Al fine di svolgere le proprie attività in modo sempre più efficiente ed efficace, l'A.P.S.A. ha in programma di realizzare per il 2021 i seguenti progetti:

#### ACCESSO QUOTIDIANO ALLE SITUAZIONI ECONOMICO/PATRIMONIALI DI TUTTI I DICASTERI DELLA CURIA ROMANA

a cura dell'Ufficio Contabilità e Bilancio Prevista attuazione entro il mese di luglio 2021

# ACCESSO ON LINE DA PARTE DEI CLIENTI DELL'A.P.S.A. AI PROPRI CONTI DI DEPOSITO

a cura dell'Ufficio Gestione Investimenti Prevista attuazione entro il mese di luglio 2021

# NUOVO PROGRAMMA GESTIONALE PER L'AREA IMMOBILIARE (ARCHIBUS/MYSPOT)

a cura dell'Area Immobiliare Prevista attuazione entro il mese di ottobre 2021

#### **GLOBAL SERVICE - MANUTENZIONE ORDINARIE IMMOBILI**

a cura dell'Ufficio Acquisti e dell'Ufficio Gestione Tecnica Prevista attuazione entro il mese di dicembre 2021

# PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE SPAZI E SVILUPPO OFFICE SHARING CENTER

a cura dell'Area Immobiliare Prevista attuazione entro il mese di dicembre 2022

#### **APPENDICE**

# 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 1929<sup>1</sup>.

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.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Un tentativo di quantificare gli effetti della confisca negli interventi che si succedettero lo si trova in Frederick Martin, *The Statesman's Yeak-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*.

# **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».

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»<sup>3</sup>.

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 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.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Conferenza stampa del Santo Padre durante il volo di ritorno dal viaggio apostolico di Sua Santità Francesco in Thailandia e Giappone (*Marted*ì, *26 novembre 2019*).

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 reddittività 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 provocata dalle conseguenze della pandemia, 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».