A.P.S.A.

AMMINISTRAZIONE
DEL PATRIMONIO
DELLA SEDE APOSTOLICA

Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica
Palazzo Apostolico — Cortile San Damaso
00120 Città del Vaticano

© 2026 Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica — A.P.S.A. Tutti i diritti riservati.
È consentita la riproduzione parziale o totale del testo esclusivamente citando la fonte.

Indice

Sommario dei contenuti

Presentazione	6
Natura dell'A.P.S.A. e sua evoluzione	7
Struttura organizzativa	9
Consiglio	10
Settori di attività	11
Uffici e Servizi	12
Contesto macroeconomico	13
Risultato gestionale	15
Risultato della Gestione Mobiliare	16
Risultato della Gestione Immobiliare	19
Società partecipate	22
Risultato delle Altre Attività	23
Risultato di esercizio	24
Patrimonio	25
Progetti realizzati nel 2025	26
Progetti da realizzare nel 2026	27
Servizi erogati nel 2025	28
Tabelle di Bilancio	30

Presentazione

Dal Presidente dell'A.P.S.A.

Le risorse amministrate non rappresentano soltanto valori economici e patrimoniali ma costituiscono uno strumento della missione della Santa Sede.

Il presente bilancio dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (A.P.S.A.) è redatto in conformità ai principi di correttezza, trasparenza e responsabilità amministrativa che orientano la gestione economica e patrimoniale della Santa Sede, quale testimonianza concreta dell'impegno quotidiano con cui A.P.S.A. si pone al servizio della missione universale della Chiesa e del Santo Padre.

Il ruolo dell'A.P.S.A. si consolida come elemento di raccordo e di comunione di intenti all'interno della Curia e per tutta la Santa Sede. Le risorse amministrate non rappresentano soltanto valori economici e patrimoniali, ma strumenti affidati con responsabilità affinché possano sostenere le opere, le attività e la presenza della Santa Sede nel mondo.

Anche se il 2024 era stato un anno eccezionale dal punto di vista della realizzazione dei ricavi nel settore finanziario, nel 2025 l'A.P.S.A. conferma un andamento positivo, che ha consentito di dare un sensibile contributo al deficit strutturale della Curia Romana e nel contempo ha potuto rafforzare le consistenze patrimoniali dell'Amministrazione. Tale risultato è stato ottenuto grazie a un generale e operoso miglioramento del settore immobiliare e all'applicazione di importanti innovazioni, sia procedurali che sistemiche, implementate nel corso di questi ultimi anni.

La gestione del patrimonio immobiliare e finanziario è stata improntata a criteri di equilibrio, prudenza e continuità, nel rispetto dei principi di trasparenza, sostenibilità ed eticità, con l'obiettivo di garantire stabilità e capacità di supporto alle esigenze presenti e future della Curia Romana. I beni affidati all'A.P.S.A. appartengono tutti alla Chiesa e il loro utilizzo è regolato da dinamiche collaborative e spirito ecclesiale.

Questo bilancio esprime il percorso di rinnovamento amministrativo intrapreso negli ultimi anni per rafforzare la fiducia e la cultura della corretta amministrazione, nella consapevolezza che ogni risorsa custodita dall'A.P.S.A. è destinata al bene comune e al servizio della missione evangelica.

✠ Giordano Piccinotti
Presidente dell'Amministrazione
del Patrimonio della Sede Apostolica

Natura dell'A.P.S.A.

Origini ed evoluzione istituzionale

- 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 e gestire i beni mobili e immobili della Santa Sede. L'obiettivo non è il profitto, ma la conservazione ed il consolidamento del patrimonio ricevuto in dote: gli 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, ha portato a compimento il processo di razionalizzazione dell'amministrazione e della gestione delle risorse, conferendo ad A.P.S.A. la funzione di Centrale Acquisti della Santa Sede.

- 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, ad allora intestati alla Segreteria di Stato, fossero trasferiti all'A.P.S.A., affinché ne curasse la gestione e l'amministrazione.

- L'A.P.S.A. provvede al sostentamento della Santa Sede, assieme ad altri Organismi. 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.

Natura dell'A.P.S.A.

Servizio, sviluppo e visione

- Sempre più l'A.P.S.A. cresce in termini di servizio fornito agli Enti della Santa Sede, dotandosi di strumenti e risorse per rispondere in maniera tempestiva e qualificata alle richieste dei vari Dicasteri. A tale scopo, vengono richieste ai dipendenti competenze specifiche, senso di responsabilità e spirito di servizio.

- Si ritiene opportuno, proprio in ottemperanza di tale spirito, ricordare e sottolineare che A.P.S.A., nello svolgimento delle attività di carattere istituzionale, si fa carico di un numero elevato di servizi, attività, assistenza, consulenza, supporti nella logistica che, pur impegnando risorse e tempo, non producono alcuna remunerazione o ricavo passibile di contabilizzazione o di riporto a bilancio tra le componenti positive conseguite.

Il 2025 ha visto la triste scomparsa di Papa Francesco a cui è succeduto, in data 8 maggio, il nuovo Pontefice Robert Francis Prevost, che ha assunto il nome di Leone XIV. Questa nomina ha avuto influenze dirette sia sulla struttura interna della Chiesa che sullo scenario politico internazionale.

Struttura organizzativa

I vertici dell'Amministrazione

Presidente

S.Ecc. Mons. Giordano Piccinotti

Segretario

Dott. Fabio Gasperini

Sotto Segretario

Sr. Silvana Piro

UFFICI E SERVIZI

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

Consiglio

I membri del Consiglio dell'A.P.S.A.

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 destinati a fornire i mezzi necessari per l'adempimento dei compiti della Curia Romana.

Cardinale
Kevin Joseph
Farrell

Cardinale
James Michael
Harvey

Cardinale
Luis Antonio Gokim
Tagle

Cardinale
Peter Kodwo Appiah
Turkson

Cardinale
Rainer Maria
Woelki

Cardinale
Matteo Maria
Zuppi

Suora
Raffaella
Petrini

Cardinale
Fabio
Baggio

Settori di attività

Le tre aree operative dell'A.P.S.A.

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

MOBILIARE

L'ufficio preposto investe i fondi in titoli internazionali, Gestioni Patrimoniali e altre attività finanziarie. Fornisce consulenza e soluzioni finanziarie 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 degli indirizzi e delle linee guida emanate dal Comitato Investimenti.

IMMOBILIARE

Tale Area 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, tramite apposite Convenzioni.

Complessivamente in Italia sono gestite 4.281 unità immobiliari: il 92% delle superfici è concentrato nella provincia di Roma, il 2% nelle province di Viterbo, Rieti e Frosinone, mentre il restante 6% è distribuito al di fuori del Lazio, (2% a Padova, 2% ad Assisi e il restante 2% altre città). Per quanto riguarda Roma, il 64% delle superfici si trova nelle zone centrali, il 19% nei quartieri limitrofi e il 17% nei quartieri periferici. Vi sono circa 1.200 unità all'estero (Londra, Parigi, Ginevra e Losanna) ed in Italia gestite dalle società partecipate.

ALTRE ATTIVITÀ

Oltre al contributo annuale alla Curia **(€ 22,7 milioni nel 2025)**, l'A.P.S.A. supporta ulteriormente la Santa Sede fornendo servizi, prevalentemente a titolo gratuito, erogati dai seguenti Uffici: Acquisti, Analisi e Negoziazione Titoli, Contabilità, Riscossione e Pagamenti, Gestione Tecnica, Squadra Ausiliari, Peregrinatio ad Petri Sedem.

Uffici e Servizi

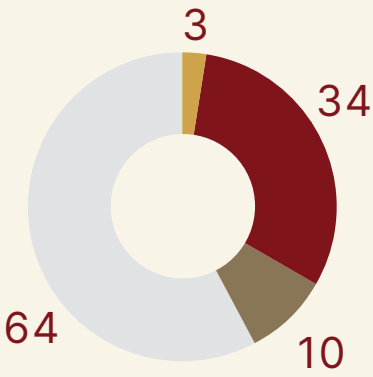
Personale per Uffici · al 30 maggio 2026

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

VERTICI Presidente · Segretario · Sotto Segretario	3
AREA IMMOBILIARE	
Direzione Area Immobiliare	1
Ufficio Gestione Reddituale	13
Ufficio Gestione Tecnica	12
Servizio Gestione Storico-Anagrafica	5
Ufficio Asset	3
AREA MOBILIARE	
Ufficio Analisi e Negoziazione Titoli	2
Ufficio Pagamenti e Titoli	8
ALTRE ATTIVITÀ	
Direzione Area Servizi	1
Ufficio Acquisti	9
Ufficio Contabilità	14
Ufficio Legale	5
Ufficio Archivio/Protocollo	6
Ufficio Controlli	4
Squadra Ausiliari	14
Peregrinatio ad Petri Sedem	6
Uscieri	5

TOTALE PERSONALE

111



VERTICE	3
AREA IMMOBILIARE	34
AREA MOBILIARE	10
ALTRE ATTIVITÀ	64

I dati si riferiscono al personale in servizio al 30 maggio 2026.

Contesto macroeconomico

Lo scenario internazionale 2025

Nel corso del 2025, l'economia internazionale ha continuato a operare in un contesto caratterizzato da elevata incertezza geopolitica, persistenti tensioni commerciali e dinamiche finanziarie ancora influenzate dagli effetti delle politiche monetarie restrittive adottate negli anni precedenti. La crescita globale ha mostrato segnali di moderata resilienza, pur mantenendosi su livelli inferiori alle medie storiche.

Stati Uniti

Parte del 2025 è stata caratterizzata da ampie oscillazioni dei flussi import-export, anche a motivo delle informazioni alternanti sui dazi. Tuttavia, il ciclo economico è stato comunque sostenuto dagli investimenti e dai consumi privati, che hanno trovato sostegno in una crescita del reddito disponibile e negli influssi positivi sulla disponibilità finanziaria.

Area Euro

L'attività economica ha evidenziato una crescita contenuta ma positiva, sostenuta dalla progressiva riduzione dell'inflazione e da condizioni finanziarie gradualmente meno restrittive. Il contesto macroeconomico è rimasto tuttavia esposto a fattori di rischio derivanti dall'incertezza internazionale, dall'andamento del commercio globale e dalla debolezza di alcuni comparti industriali europei.

Italia

L'economia italiana ha registrato una crescita moderata, accompagnata da un progressivo rallentamento della dinamica inflazionistica. Le prospettive economiche hanno continuato a riflettere un quadro di prudenza, influenzato dall'evoluzione dei mercati internazionali, dalla domanda estera e dalle condizioni di accesso al credito.

Economie emergenti

Tra le economie emergenti la Cina ha mantenuto una spinta di espansione economica non trascurabile, vicina agli obiettivi attesi prossimi al 5% circa, in risposta ad un impegno consistente dei sussidi governativi, ad esportazioni e ad una solida domanda proveniente dagli altri mercati emergenti.

Contesto macroeconomico

Impatto sul risultato dell'A.P.S.A.

In un contesto macroeconomico caratterizzato da persistente volatilità dei mercati, incertezza geopolitica e progressiva ridefinizione degli equilibri economici internazionali, l'A.P.S.A. ha confermato il proprio ruolo strategico di stabilità, indirizzo e tutela dell'interesse generale della Santa Sede.

In particolare, l'Amministrazione, chiamata ad operare secondo principi di responsabilità, prudenza e sostenibilità, ha assicurato continuità amministrativa e capacità di adattamento alle trasformazioni del contesto economico globale. In tale prospettiva, la gestione del patrimonio ha contribuito non solo al conseguimento dei risultati economici, ma anche al rafforzamento della solidità istituzionale e della fiducia riposta dai Dicasteri e dagli Enti della Curia Romana.

Nel corso del 2025 è stato rafforzato il programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare, con l'obiettivo di incrementare la capacità di generare reddito in modo stabile e sostenibile nel tempo. Attraverso l'analisi delle unità ancora non locate e l'avvio di interventi di riqualificazione mirati, si è perseguito l'obiettivo di migliorare la redditività netta a sostegno delle attività della Curia Romana e di consolidare la struttura patrimoniale dell'Amministrazione.

In uno scenario internazionale ancora caratterizzato da tensioni e conflitti, l'A.P.S.A. ha proseguito il proprio percorso di rafforzamento organizzativo e gestionale, orientato all'incremento dell'efficienza e dell'efficacia operativa. In questo quadro sono stati ulteriormente sviluppati la pianificazione delle attività nel breve, medio e lungo periodo, l'innovazione dei processi e la gestione integrata delle risorse interne ed esterne, anche grazie al contributo di iniziative sostenute da benefattori.

> *Garantire la fluidità di funzionamento è per A.P.S.A. e per tutto il personale che la compone, non solo svolgimento di funzioni istituzionali, ma uno stile di vita, una modalità di relazione con il prossimo, con i colleghi, con i Superiori e con gli altri Dicasteri.*

Sono sempre più numerosi gli incontri che si tengono per accompagnare il personale tecnico e amministrativo di altri Enti, in condivisione di intenti e di vedute, verso gli obiettivi di rinnovamento che la Santa Sede persegue, mantenendo nel contempo lo spirito di servizio e la solidità istituzionale delle attività.

Risultato gestionale

Confronto 2025 / 2024

Il Risultato Gestionale è il risultato delle attività dei tre settori in cui opera l'A.P.S.A., da cui viene poi detratto il contributo erogato a copertura del fabbisogno della Curia, determinando così il risultato dell'esercizio.

2025
22,8
(€/mil.)

→

2024
62,2
(€/mil.)

Variazione
-39,4
(€/mil.)

SETTORE	2025 (€/MIL.)	2024 (€/MIL.)	Δ (€/MIL.)
Gestione Mobiliare	−3,7	38,1	−41,8
Gestione Immobiliare	44,5	35,1	+9,4
Altre Attività	−18,0	−11,0	−7,0
Totale Risultato Gestionale	**22,8**	**62,2**	**−39,4**

PRINCIPALI FATTORI DELLA VARIAZIONE

- **Gestione Mobiliare (€ -41,8 milioni):**

  a) minori utili da negoziazione per €/mil. 30 (da €/mil. 30,4 nel 2024 a €/mil. 0,4 nel 2025) per effetto del riassetto del portafoglio a seguito delle direttive impartite dal Comitato per gli Investimenti della Santa Sede e della conseguente applicazione delle VFMP (Vatican Financial Management Policy);

  b) peggior risultato netto da valutazione per circa €/mil. 10,7 (da €/mil. +2,2 nel 2024 a €/mil. -8,5 nel 2025), principalmente per oscillazioni cambi.

- **Gestione Immobiliare (€ +9,4 milioni):**

  a) €/mil. +2,5 da maggiori ricavi operativi degli immobili A.P.S.A. in Italia;

  b) €/mil. +1,6 dai maggiori ricavi operativi dagli immobili gestiti dalle società partecipate sia in Italia che all'estero;

  c) €/mil. +7,0 da minori costi di manutenzione (capitalizzati);

  d) €/mil. -2,0 da altre spese operative.

- **Altre Attività (€ -7,0 milioni):** principalmente per oscillazioni cambi (da €/mil. +3,2 nel 2024 a €/mil. -3,5 nel 2025) pari a -€/mil. 6,7.

Risultato della Gestione Mobiliare

Analisi del risultato 2025

La Gestione Mobiliare ha registrato nel 2025 un risultato negativo pari a circa 3,7 milioni di euro, in netto calo rispetto al 2024. Il confronto con l'esercizio precedente risulta tuttavia poco significativo, in quanto il 2024 è stato caratterizzato da un risultato straordinario e non ricorrente, derivante dalla riorganizzazione del portafoglio operata secondo le direttive del Comitato Investimenti.

Sotto il profilo gestionale, nel 2025 si è assistito a un ritorno a condizioni operative ordinarie, seppur influenzate dagli effetti delle nuove gestioni (SMA – Separate Managed Account), orientate all'accumulazione e quindi caratterizzate da una ridotta distribuzione di cedole e dividendi, nonché dall'impatto negativo delle oscillazioni valutarie.

La rappresentazione contabile dei risultati risente inoltre dell'applicazione dei principi VFMP, che prevedono la rilevazione delle variazioni di valore delle gestioni direttamente a patrimonio e non a conto economico. Per il 2025 il risultato positivo conseguito, contabilmente allocato tra le riserve di Patrimonio Netto, è stato pari a circa **€ 16 milioni**, determinando un significativo disallineamento tra risultato contabile e gestionale, se raffrontato con il 2024.

Sotto questo profilo si ritiene opportuno fornire di seguito una situazione schematica al fine di far cogliere al lettore la separazione tra risultati conseguiti nella gestione, e risultati derivanti da applicazione di principi contabili, in modo da poter fornire in trasparenza gli effetti che doverosamente vengono riportati in bilancio, per uniformità e adeguamento alle impostazioni contabili attualmente vigenti.

PRINCIPALI FATTORI DELL'ANDAMENTO

- Applicazione dei principi contabili che riducono la volatilità del bilancio attraverso la rappresentazione delle variazioni di valore a patrimonio e non più a conto economico.
- Contrazione dei flussi di cassa da cedole e dividendi conseguente alla trasformazione del portafoglio.
- Risultato netto da valutazione negativo di circa €/mil. -8,51, principalmente per oscillazioni dei cambi (USD, GBP, JPY). Riduzione di circa 35% del margine di interesse a seguito del calo dei tassi.
- Elementi positivi parziali: incremento dividendi (+25%) da fondi alternativi (private equity e private debt); contributo positivo, seppur contenuto, dalla valutazione e negoziazione del portafoglio residuo diretto.

Risultato della Gestione Mobiliare

Risultato operativo dettagliato

2025
-3,7
(€/mil.)

→

2024
38,1
(€/mil.)

Variazione
-41,8
(€/mil.)

La gestione mobiliare rappresenta il risultato degli investimenti dei soli fondi di proprietà A.P.S.A. in titoli internazionali, fondi comuni (S.M.A.) e altre attività finanziarie, influenzato dall'adozione dei principi contabili di riferimento.

L'attività svolta in forma diretta consiste nell'investimento dei suoi fondi in titoli, gestioni patrimoniali ed altre attività finanziarie, nel fornire consulenza e accesso ai mercati dei capitali per gli altri Dicasteri con l'obiettivo di diversificare gli investimenti e di distribuire il rischio generando il miglior rendimento possibile, all'interno del mandato del Comitato Investimenti della Santa Sede.

COMPONENTE (€/MIL.)	2025	2024
Utile realizzato	16,8	6,5
Margine interessi	2,6	4,0
Commissioni nette	−1,2	−1,0
Dividendi	2,9	2,3
Da valutazione	−8,5	2,2
Risultato effettivo	**12,6**	**14,0**
Adeguamenti da PP.CC.	−16,3	24,1
Risultato da bilancio	**−3,7**	**38,1**

Il modello adottato genera alcune implicazioni sui flussi di cassa derivanti da cedole e dividendi che, secondo i mandati di gestione discrezionale implementati, sono prevalentemente orientati all'accumulo del capitale tramite il reinvestimento automatico, anziché essere distribuiti per il fabbisogno della Curia. In ottemperanza ai criteri contabili VFMP (cfr. VFMP n. 10), le variazioni economiche (utili o perdite) trovano collocazione tra le riserve patrimoniali e non più riportate tra le componenti economiche. Si ritiene doveroso rappresentare in trasparenza che le componenti positive realizzate dal portafoglio gestito sono state pari a circa **€ 16 milioni.**

Risultato della Gestione Mobiliare

Allocazione e rendimento del portafoglio

Nel 2025 i mercati finanziari hanno esteso i rialzi del 2024, sostenuti da una crescita economica superiore alle attese — soprattutto negli USA — confortata da un'inflazione in calo e da una politica monetaria accomodante. Parallelamente, diversi fattori geopolitici (conflitti in Ucraina e Medio Oriente, incremento dei budget NATO, aumento del debito pubblico globale, politica tariffaria aggressiva dell'amministrazione Trump) hanno alimentato la volatilità dei mercati.

La strategia di investimento adottata per l'A.P.S.A. è stata improntata a criteri di massima prudenza:

- Esposizione al mercato azionario contenuta, pari a circa 17%
- Asset alternativi (diversificazione) per circa 15%
- Allocazione in oro fisico al 29% del portafoglio
- Comparto obbligazionario al 32% circa, scadenza media ~5,5 anni
- Discreto livello di liquidità pari al 7% del portafoglio al fine di garantire adeguata flessibilità per far fronte a impegni finanziari futuri

RENDIMENTO PORTAFOGLIO DI PROPRIETÀ PER CATEGORIA

COMPONENTE	RENDIMENTO
Oro	44,10%
Separate Man. Acc. (moderato)	7,10%
Private Equity	6,62%
Separate Man. Acc. (conservativo)	6,20%
Obbligazioni	5,38%
Azioni	5,26%

Il rendimento complessivo del portafoglio di proprietà è stato pari al **14,37%**

COMPOSIZIONE GESTIONE FINANZIARIA COMPLESSIVA

A livello quantitativo, gli **investimenti finanziari gestiti complessivamente da A.P.S.A.** ammontano al 31 dicembre 2025 a circa **€/mil. 1.947**, e comprendono sia la gestione della proprietà che quella di terzi (Enti della Santa Sede o ad essa collegati).

LIQUIDITÀ	INVESTIMENTI FINANZIARI A.P.S.A.	INVESTIMENTI FINANZIARI TERZI
11,7%	22,8%	65,5%

Risultato della Gestione Immobiliare

Risultato operativo e attività 2025

2025	2024	Variazione
44,5 (€/mil.)	35,1 (€/mil.)	+9,4 (€/mil.)

Il miglioramento del risultato rispetto all'esercizio precedente è determinato principalmente dal combinato effetto:

- €/mil. +2,3 circa di maggiori ricavi operativi dagli immobili A.P.S.A. in Italia
- €/mil. +1,6 circa di maggiori ricavi operativi dagli immobili gestiti dalle società partecipate, sia in Italia che all'estero
- €/mil. +7,0 di minori costi per manutenzioni, poiché capitalizzate e quindi senza impatto a conto economico (a differenza del 2024)
- €/mil. -2,0 circa di altre spese operative

ATTIVITÀ E PROGETTI 2025

Nel corso del 2025 è giunto a compimento il recupero della complessa rendicontazione pregressa degli oneri (riscaldamento, oneri accessori, ecc.). È previsto un allineamento entro il 2026 di tutta la gestione ordinaria grazie a una riorganizzazione delle risorse interne.

A seguito della firma della convenzione di gestione a inizio 2025 con il Dicastero per le Chiese Orientali, è stato preso in carico il patrimonio immobiliare sotto il profilo manutentivo, reddituale, archivistico, legale e morosità.

Si sono concluse le procedure di gara per l'affidamento dei servizi di manutenzioni ed è stato avviato l'approvvigionamento diretto dei materiali dai produttori per rendere l'attività più efficace ed economica.

È stato avviato il piano di alienazione di immobili non strategici che verrà sviluppato nel triennio 2025-2027.

È stata portata a termine l'attività di revisione dei format contrattuali delle locazioni e della modulistica (comunicazioni, lettere di autorizzazione lavori, etc.).

Sta continuando il progetto relativo alla risoluzione delle problematiche di legittimità urbanistico-edilizia-catastale.

È stato avviato il progetto di installazione di contatori divisionali per la fornitura dell'acqua negli stabili al fine di una corretta e agevole ripartizione dei costi nei bilanci inquilini.

Risultato della Gestione Immobiliare

Surplus e patrimonio gestito

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 e all'estero).

RISULTATO OPERATIVO 2025

€/mil. 44,5

Risultato della Gestione Immobiliare

A.P.S.A. DIRETTO	SOCIETÀ PARTECIPATE	ALTRI UTILI/PERDITE
€/mil. 20,6	**€/mil. 25,5**	**€/mil. -1,6**
€/mil. 15,6 nel 2024	€/mil. 20,9 nel 2024	€/mil. −1,4 nel 2024

UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE IN ITALIA

4.281

UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE IN ITALIA

A.P.S.A. - 2.945 UNITÀ

- **1.398** residenziale
- **398** commerciale
- **966** pertinenze
- **183** altro

ALTRI ENTI - 1.336 UNITÀ

- **691** residenziale
- **188** commerciale
- **338** pertinenze
- **119** altro

Risultato della Gestione Immobiliare

Tipologia, rendimento e redditività

TIPOLOGIA PATRIMONIO GESTITO — CONSISTENZA

PORTAFOGLIO GESTITO	UNITÀ	SUPERFICI (MQ)	% SU TOTALE
Libero mercato	2.186	315.054	21%
Canone agevolato	1.129	148.525	10%
Canone nullo	966	1.038.920	69%
Totale	**4.281**	**1.502.499**	**100%**

PROPRIETÀ A.P.S.A. — RENDIMENTO E CONSISTENZA PER TIPOLOGIA

TIPOLOGIA CONTRATTO	RENDIMENTO	SUPERFICI (MQ)	% SU TOTALE
Libero mercato	6,9%	179.994	23%
Canone agevolato	4,0%	124.319	16%
Canone nullo	0%	475.453	61%
Media / Totale	**—**	**779.766**	**100%**

PROPRIETÀ EFFETTIVA — RENDIMENTO MEDIO PER ENTE

ENTE	LIBERI MERCATO (A)	CANONE AGEVOLATO (B)	MEDIA A+B	PATRIMONIO COMPLESSIVO
A.P.S.A.	6,90%	4,00%	5,50%	1,10%
Capitolo San Pietro	6,00%	3,50%	4,80%	2,30%
Capitolo Santa Maria Maggiore	5,40%	2,50%	4,00%	0,80%
Fabbrica di San Pietro	4,50%	2,80%	3,60%	2,30%
Fondo Pensioni	5,70%	3,30%	4,50%	4,60%
Governatorato	4,70%	4,40%	4,50%	0,80%
SEL	2,30%	1,50%	1,90%	1,50%
SIREA	4,20%	0,00	4,20%	4,90%
Media	**5,00%**	**3,20%**	**4,10%**	**2,30%**

Società Partecipate

Gestione immobiliare in Italia e all'estero

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 e immobiliare.

INGHILTERRA

British Grolux Investment

Fondata nel 1932 · Londra · 27 unità immobiliari

Surplus: €/mil. 8,5 (+€/mil. 0,6 vs 2024)

FRANCIA

Société Sopridex

Fondata nel 1932 · Parigi · 752 unità immobiliari

Surplus: €/mil. 12,1 (+€/mil. 2,9 vs 2024)

SVIZZERA

Profima S.A.

Fondata nel 1933 · Ginevra e Losanna · 344 unità immobiliari

Surplus: €/mil. 2,4 (invariato vs 2024)

ITALIA

Società Edile Leonina

Fondata nel 1941 · Roma · 77 unità immobiliari

Surplus: € 377.823 (+€ 37.284 vs 2024)

ITALIA

SIREA

Fondata nel 1976 · Roma · 9 unità immobiliari

Surplus: € 145.528 (−€ 1.792 vs 2024)

ITALIA

Società Agricola S. Giuseppe

Fondata nel 2011 · Roma · 1 unità immobiliare

Surplus: € 18.440 (+€ 14.928 vs 2024)

ITALIA

Immobiliare CSS (92%)

Fondata nel 1946 · San Giovanni Rotondo

Surplus: €/mil. +1,9 (+€/mil. 0,9 vs 2024)

Risultato delle Altre Attività

Funzionamento della struttura

2025	2024	Variazione
-18,0 (€/mil.)	-11,0 (€/mil.)	-7,0 (€/mil.)

GESTIONE ALTRE ATTIVITÀ

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

La variazione peggiorativa (-€/mil. 7) rispetto al 2024 è dipesa principalmente dalle perdite per le oscillazioni dei cambi (-€/mil. 6,7: da + €/mil. 3,2 nel 2024 a -€/mil. 3,5 nel 2025).

IMPOSTE VERSATE

L'A.P.S.A. versa in forma diretta e indiretta imposte relative agli immobili sul territorio italiano. Per l'anno d'imposta 2025:

IMU COMPLESSIVA	IRES COMPLESSIVA
€/mil. 5,6	€/mil. 3,1
di cui A.P.S.A.: €/mil. 4,45	di cui A.P.S.A.: €/mil. 2,39

Risultato di esercizio

Da gestione a patrimonio

SURPLUS 2025 — RISULTATO D I ESERCIZIO

€/mil. 0,155

A incremento del Patrimonio Netto

Il risultato economico dell'A.P.S.A., pari a €/mil. 0,155 (di pertinenza di terzi), è dato dalla differenza tra il Risultato di Gestione (€/mil. 22,8) ed il contributo corrisposto per la copertura del fabbisogno della Curia Romana (€/mil. 22,7).

RAFFRONTO CON IL 2024

VOCE (€/MIL.)	2025	2024
Risultato di Gestione	22,8	62,2
Contributo Minimo alla Curia	−22,7	−30,0
Maggior Contributo alla Curia	0,0	−16,1
Risultato a incremento del Patrimonio	**0,155**	**16,1**

> *Il risultato d'esercizio si traduce direttamente in incremento del Patrimonio Netto dell'Amministrazione, coerentemente con l'obiettivo di conservazione e consolidamento del patrimonio ricevuto in dote, al servizio della missione della Santa Sede.*

Patrimonio

Evoluzione del Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2025

€/mil. 2.686

+€/mil. 89 rispetto al 2024

VARIAZIONI PIÙ RILEVANTI

VOCE	VARIAZIONE (€/MIL.)
Patrimonio Netto al 31/12/2024	2.597
Incremento valore dell'Oro	+40,8
Incremento Valore Immobili	+39,2
Incremento Valore Titoli	+16,3
Altre componenti	−7,3
Patrimonio Netto al 31/12/2025	**2.686**

Il Patrimonio Netto aumenta di circa €/mil. 89 rispetto al 2024, sostenuto principalmente dalla rivalutazione dell'oro fisico in portafoglio, dall'incremento di valore degli immobili e dal contributo positivo della valutazione dei titoli, parzialmente compensati da altre componenti negative.

Progetti realizzati nel 2025

Iniziative chiave dell'esercizio

Al fine di svolgere le proprie attività in modo sempre più efficiente ed efficace, l'A.P.S.A. ha iniziato e/o proseguito nel corso del 2025 i seguenti progetti:

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

a cura dell'Ufficio Asset

Prosegue la strategia di Asset Management relativa all'alienazione dei beni a bassa redditività o complessità. Avviata l'attività di regolarizzazioni urbanistico-edilizio-catastali per rendere perseguibile il piano di alienazione.

GESTIONE IMMOBILI DICASTERO PER LE CHIESE ORIENTALI

a cura dell'Area Immobiliare

A seguito della firma della convenzione di gestione ad inizio 2025, è stata presa in carico la gestione del patrimonio immobiliare sotto il profilo manutentivo, reddituale, archivistico, legale e morosità.

PROCEDURE OPERATIVE A.P.S.A.

Il progetto prevede l'analisi degli attuali processi operativi al fine di definire un nuovo modello organizzativo con le relative procedure operative.

NUNZIATURE, RAPPRESENTANZE PONTIFICIE E MISSIONI PERMANENTI

a cura dell'Area Immobiliare

Nel corso del 2025 A.P.S.A. ha firmato un protocollo con la Segreteria di Stato sugli interventi edilizi e manutentivi negli immobili delle Nunziature. Interventi principali in corso: costruzione delle nuove Nunziature in Giappone, Malawi (Lilongwe), Cipro, Sud Sudan (Juba); ricostruzione della Nunziatura in Gabon (Libreville).

RISTRUTTURAZIONE A TICKET

a cura dell'Ufficio Gestione Tecnica

Il progetto prevede, per gli appartamenti rilasciati, una tempestiva ristrutturazione attraverso accordi quadro «design & build» con ditte specializzate.

Progetti da realizzare nel 2026

Programmazione e visione

Di seguito alcuni progetti, idee e proposte in cui A.P.S.A. sta impegnando tempo ed energie, mantenendo l'obiettivo di un forte miglioramento dei servizi a disposizione della Curia:

STRATEGIE DI COMMERCIALIZZAZIONE DELLE UNITÀ LIBERE

a cura dell'Area Immobiliare

Riduzione degli sfitti mediante identificazione di nuove opportunità di locazione tramite la creazione di nuovi "pacchetti" di immobili destinati all'interesse locativo di singoli soggetti. Esempi: Progetto Studentato "Camplus", Progetto Casa Vacanza, Centro Alta Formazione Laudato Sì (immobili di Castel Gandolfo).

FRATELLO SOLE — AGRI-VOLTAICO A SANTA MARIA DI GALERIA

a cura dell'Area Immobiliare

Costruzione di un impianto agri-voltaico come esempio di transizione energetica:

- Istituzione della Fondazione "Fratello Sole" con relative regole e accordi con il Governatorato
- Realizzazione di un campo prova per la verifica delle interferenze elettromagnetiche con le antenne di Radio Vaticana
- Indagini archeologiche in collaborazione con i Musei Vaticani propedeutiche alla progettazione definitiva
- Firma dell'accordo bilaterale con il Governo italiano per il riconoscimento dell'estensione dell'extraterritorialità

DOMUS PAOLO VI

a cura dell'Ufficio Asset

Valorizzazione dell'immobile attualmente utilizzato dalla Domus Paolo VI. Ottenute le approvazioni per la trasformazione in struttura alberghiera. Individuato il potenziale conduttore, si è in attesa di firmare il contratto preliminare.

DISMISSIONE INVESTIMENTO UK OPPORTUNITIES

L'A.P.S.A., in ottemperanza al Motu Proprio del 26 dicembre 2020, sta portando avanti le attività finanziarie e giuridiche per la dismissione del Fondo Lussemburghese UK Opportunities (Sloane & Cadogan).

Servizi erogati nel 2025

Supporto agli Enti della Santa Sede

Di seguito i servizi erogati da A.P.S.A. a beneficio degli altri Enti della Santa Sede, che non hanno evidenza economica nel bilancio se non in maniera generica, all'interno dei costi del personale. Approssimativamente, tali servizi impegnano circa il 40% delle risorse umane A.P.S.A.

UFFICIO ACQUISTI

Funge da centrale acquisti della Santa Sede. Nel 2025 ha gestito 4.417 Richieste di Acquisto, di cui **solo il 25% per A.P.S.A.**

ENTE	N. RDA	VALORE RDA (€)	% NUM	% VAL
A.P.S.A.	1.084	14.682.841	25%	39%
D.P.C.	999	9.782.537	23%	26%
Altri Enti S.S.	2.334	13.078.870	52%	35%
Totale	**4.417**	**37.544.248**	**100%**	**100%**

UFFICIO CONTABILITÀ

Effettua registrazioni contabili per **77 Enti** della Santa Sede (Dicasteri, Organismi, Fondazioni). Su circa 153.693 registrazioni totali, l'82% è a servizio degli altri Enti e il **18% per A.P.S.A.**

REGISTRAZIONI	NUMERO	%
A.P.S.A.	**28.427**	**18%**
DICASTERI	32.410	21%
IMMOBILI	2.219	2%
NUNZIATURE	90.640	59%
Totale	**153.693**	**100%**

UFFICIO PAGAMENTI E TITOLI

Nel 2025 ha effettuato **50.386 pagamenti**, per un valore complessivo di €/mil. 149,9. Con riferimento al solo pagamento degli stipendi **il 10% riguarda A.P.S.A.**, mentre il restante 90% afferisce ad altri Enti della Santa Sede.

UFFICIO GESTIONE TECNICA

Presiede le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'intero patrimonio immobiliare. Garantisce sicurezza, funzionalità e decoro sia delle unità a reddito che degli immobili in uso a Enti e Dicasteri.

INTERVENTI / PRATICHE	NUMERO	% NUMERO	VALORE	% VAL
Immobili in uso A.P.S.A.	1.096	79%	5.500.000	82%
Immobili in uso altri Enti	296	21%	1.200.000	18%
Totale	**1.392**	**100%**	**6.700.000**	**100%**

SQUADRA AUSILIARI

Composta da 14 unità, nel 2025 ha effettuato **711 interventi** (310 per A.P.S.A., 401 per altri Enti della Santa Sede) per un totale di 19.700 ore lavorative, di cui **il 43% a beneficio A.P.S.A.** e il 57% degli altri Enti.

Tabelle di Bilancio

Conto Economico

Valori espressi in €/migliaia

VOCE	2025	2024	VARIAZIONE	VAR %
Risultato Operativo	**29.318**	**20.297**	**9.021**	**44%**
Ricavi operativi	**89.847**	**85.426**	**4.421**	**5%**
Contributi e donazioni	2.037	831	1.206	145%
Ricavi da prestazioni di servizi	1.575	969	606	63%
Altri ricavi	86.235	83.626	2.609	3%
Spese Operative	**(60.529)**	**(65.129)**	**4.600**	**−7%**
Costi del personale	(11.706)	(11.171)	(535)	5%
Costi generali e amministrativi	(37.893)	(43.199)	5.306	−12%
Contributi e donazioni erogati	(2.067)	(2.073)	6	0%
Ammortamenti e perdite di valore	(8.863)	(8.686)	(177)	2%
Risultato Finanziario	**(6.466)**	**41.877**	**(48.343)**	**−115%**
Interessi attivi e proventi assimilati	6.704	8.361	(1.657)	-20%
Interessi passivi e oneri assimilati	(3.773)	(3.923)	150	-4%
Margine di interesse	**2.931**	**4.438**	**(1.507)**	**−34%**
Commissioni attive	36	463	(427)	-92%
Commissioni passive	(1.256)	(1.448)	192	-13%
Commissioni nette	**(1.220)**	**(985)**	**(235)**	**24%**
Dividendi e proventi simili	**2.913**	**2.535**	**378**	**+15%**
Risultato netto attività di negoziazione	**960**	**30.436**	**(29.476)**	**−97%**
Risultato netto di valutazione	**(12.050)**	**5.453**	**(17.503)**	**−321%**
Risultato Gestione A.P.S.A.	**22.852**	**62.174**	**(39.322)**	**−63%**
di cui di pertinenza A.P.S.A.	22.697	62.094	(39.397)	−63%
di cui di pertinenza di Terzi	155	80	75	94%
Contributo A.P.S.A.	**(22.697)**	**(46.087)**	**23.390**	**−51%**
SURPLUS/(deficit)	**155**	**16.087**	**(15.932)**	**−99%**

Tabelle di Bilancio

Risultato Gestione Mobiliare

Valori espressi in €/migliaia

VOCE	2025	2024	VARIAZIONE	VAR %
Risultato Operativo	**(19)**	**(17)**	**(2)**	**12%**
Ricavi operativi	**1**	**1**	**-**	**-**
Spese Operative	**(20)**	**(18)**	**(2)**	**11%**
Costi generali e amministrativi	(20)	(18)	(2)	11%
Risultato Finanziario	**(3.668)**	**38.080**	**(41.748)**	**−110%**
Interessi attivi e proventi assimilati	4.802	6.171	(1.369)	−22%
Interessi passivi e oneri assimilati	(2.179)	(2.163)	(16)	1%
Margine di interesse	**2.623**	**4.008**	**(1.385)**	**−35%**
Commissioni attive	25	452	(427)	−94%
Commissioni passive	(1.206)	(1.409)	203	−14%
Commissioni nette	**(1.181)**	**(957)**	**(224)**	**23%**
Dividendi e proventi simili	**2.904**	**2.308**	**596**	**26%**
Risultato netto attività di negoziazione	**491**	**30.436**	**(29.945)**	**−98%**
Risultato netto di valutazione	**(8.505)**	**2.285**	**(10.790)**	**−472%**
Surplus / (deficit)	**(3.687)**	**38.063**	**(41.750)**	**−110%**

Tabelle di Bilancio

Risultato Gestione Immobiliare

Valori espressi in €/migliaia

VOCE	2025	2024	VARIAZIONE	VAR %
Risultato Operativo	**45.520**	**36.289**	**9.231**	**25%**
Ricavi operativi	**82.276**	**78.289**	**3.987**	**5%**
Ricavi da prestazioni di servizi	929	698	231	33%
Altri ricavi	81.347	77.591	3.756	5%
Spese Operative	**(36.756)**	**(42.000)**	**5.244**	**−12%**
Costi del personale	(5.505)	(5.475)	(30)	1%
Costi generali e amministrativi	(30.166)	(35.509)	5.343	−15%
Ammortamenti e perdite di valore	(1.085)	(1.016)	(69)	7%
Risultato Finanziario	**(954)**	**(1.135)**	**181**	**−16%**
Interessi attivi e proventi assimilati	202	426	(224)	−53%
Interessi passivi e oneri assimilati	(1.589)	(1.753)	164	−9%
Margine di interesse	**(1.387)**	**(1.327)**	**(60)**	**5%**
Commissioni nette	**(45)**	**(34)**	**(11)**	**32%**
Dividendi e proventi simili	**9**	**226**	**(217)**	**−96%**
Risultato netto attività di negoziazione	**469**	**0**	**469**	**—**
SURPLUS/(deficit)	**44.566**	**35.154**	**9.412**	**27%**

Tabelle di Bilancio

Risultato Altre Attività

Valori espressi in €/migliaia

VOCE	PAPS	GESTIONE ACCESSORIA	TOTALE 2025	TOTALE 2024	VARIAZIONE
Risultato Operativo	**(118)**	**(16.065)**	**(16.183)**	**(15.976)**	**(207)**
Ricavi operativi	**4.428**	**3.142**	**7.570**	**7.136**	**434**
Contributi e donazioni		1.040	1.040	831	209
Ricavi da prestazioni di servizi		645	645	270	375
Altri ricavi	4.428	1.457	5.885	6.035	(150)
Spese Operative	**(4.546)**	**(19.207)**	**(23.753)**	**(23.112)**	**(641)**
Costi del personale	(346)	(5.855)	(6.201)	(5.696)	(505)
Costi generali e amministrativi	(4.200)	(3.507)	(7.707)	(7.672)	(35)
Contributi e donazioni		**(2.067)**	**(2.067)**	**(2.073)**	**6**
Ammortamenti e perdite di valore		(7.778)	(7.778)	(7.671)	107
Risultato Finanziario	**(5)**	**(1.839)**	**(1.844)**	**4.933**	**(6.777)**
Interessi attivi e proventi assimilati		1.700	1.700	1.767	-67
Interessi passivi e oneri assimilati		(5)	(5)	(8)	3
Margine di interesse		**1.695**	**1.695**	**1.759**	**(64)**
Commissioni attive		11	11	11	
Commissioni passive	(5)		(5)	(6)	1
Commissioni nette	**(5)**	**11**	**6**	**5**	**1**
Risultato netto di valutazione		**(3.545)**	**(3.545)**	**3.169**	**(6.714)**
SURPLUS (deficit)	**(123)**	**(17.904)**	**(18.027)**	**(11.043)**	**(6.984)**

Tabelle di Bilancio

Stato Patrimoniale

Valori espressi in €/migliaia

VOCE	2025	2024	VARIAZIONE	VAR %
ATTIVO	**3.337.521**	**3.467.115**	**(129.594)**	**-4%**
Attivo corrente	**894.273**	**1.059.071**	**(164.798)**	**-16%**
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	234.862	292.713	(57.851)	-20%
Crediti e altre attività correnti	191.340	351.852	(160.512)	-46%
Investimenti finanziari correnti	466.143	412.896	53.247	13%
Rimanenze	1.239	550	689	125%
Ratei e Risconti Attivi	689	1.060	(371)	-35%
Attivo non corrente	**2.443.248**	**2.408.044**	**35.204**	**1%**
Immobilizzazioni materiali	227.906	228.266	(360)	0%
Immobilizzazioni immateriali	1.501	1.938	(437)	-23%
Investimenti immobiliari	2.210.994	2.174.689	36.305	2%
Crediti non correnti	2.844	3.148	(304)	-10%
Investimenti finanziari non correnti	3	3	0	0%
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	**3.337.521**	**3.467.115**	**(129.594)**	**-4%**
Passività correnti	**319.803**	**536.964**	**(217.161)**	**-40%**
Passività correnti	110.916	107.440	3.476	3%
Passività finanziarie correnti	203.953	423.791	(219.838)	-52%
Ratei e Risconti Passivi	1.082	1.137	(55)	-5%
Accantonamenti correnti	3.852	4.596	(744)	-16%
Passività non correnti	**331.842**	**332.685**	**(843)**	**0%**
Passività finanziarie non correnti	5.989	7.135	(1.146)	-16%
Altre passività	109.811	109.922	(111)	0%
Accantonamenti non correnti	216.042	215.628	414	0%
PATRIMONIO NETTO	**2.681.904**	**2.593.649**	**88.255**	**3%**
Patrimonio	9.430	9.430	0	0%
Rivalutazione degli immobili	1.588.124	1.590.356	(2.232)	0%
Altre riserve	1.084.350	977.856	106.494	11%
SURPLU/(deficit)	**0**	**16.007**	**(16.007)**	**0%**
Patrimonio netto di terzi	**3.972**	**3.817**	**155**	**4%**
Patrimonio di pertinenza di terzi	3.817	3.737	80	2%
Risultato di pertinenza di terzi	155	80	75	94%
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**2.685.876**	**2.597.466**	**88.410**	**3%**

Iger & Partners S.r.l.
Roma - Italia
luglio 2025