

Apsa, nel bilancio 2025 patrimonio consolidato e servizio alla Santa Sede

Nell'anno della successione petrina, l'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica chiude un esercizio ordinario con il Patrimonio Netto in crescita a 2.686 milioni di euro. La priorità resta duplice: custodire e rafforzare il patrimonio della Chiesa e garantire i servizi di cui vive la Curia Romana

Edoardo Giribaldi – Città del Vaticano

Un bilancio che si colloca in un anno “particolare”, quello dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica (Apsa) relativo al 2025. Nell'anno segnato dalla morte di Papa Francesco e dall'elezione di Papa Leone XIV, l'Amministrazione ha garantito piena continuità e stabilità di servizio, confermando il proprio ruolo di presidio istituzionale al servizio della Santa Sede, come affermato ai media vaticani dal presidente dell'Apsa, l'arcivescovo Giordano Piccinotti.

Il risultato gestionale dell'esercizio è pari a 22,8 milioni di euro. “Il confronto con i 62,2 milioni del 2024 va letto nella giusta prospettiva”, spiega Piccinotti. “Quello precedente fu un esercizio straordinario e non ripetibile, caratterizzato da proventi legati al riassetto del portafoglio finanziario. Il 2025 rappresenta invece il ritorno a condizioni operative ordinarie, e in questo contesto i segnali sono positivi”.

La questione dei 16 milioni allocati a patrimonio

Il dato che merita più attenzione, secondo il presidente dell'Apsa, riguarda la gestione mobiliare, che a bilancio espone un risultato contabile negativo di 3,7 milioni di euro. Anche in questo caso il numero, se preso isolatamente, rischia di essere frainteso: “La perdita contabile riflette infatti in larga parte l'applicazione dei nuovi principi contabili adottati dalla Santa Sede — le *Vatican Financial Management Policy* (VFMP) — che prevedono la rilevazione delle variazioni di valore delle gestioni direttamente a patrimonio netto e non più a conto economico”.

In concreto: le componenti positive effettivamente realizzate dal portafoglio gestito, pari a circa 16 milioni di euro, non transitano più dal conto economico ma vengono collocate direttamente tra le riserve del Patrimonio Netto. Ne deriva un fisiologico disallineamento tra il risultato contabile (–3,7 milioni) e il risultato effettivo della gestione, che resta positivo per circa 12,6 milioni. “È una scelta di trasparenza e di prudenza contabile”, afferma l'arcivescovo. “Quei 16 milioni non sono andati perduti, ma sono confluiti direttamente a rafforzamento del patrimonio dell'Amministrazione”.

Questa è la chiave di lettura dell'intero bilancio, poiché “la finalità dell'Apsa non è il profitto di esercizio, bensì la conservazione e il consolidamento del patrimonio ricevuto in dote”. Gli investimenti non perseguono finalità speculative e non sono mai ad alto tasso di rischio: la strategia 2025 è stata improntata alla massima prudenza, con un'esposizione azionaria contenuta (circa 17%), un comparto obbligazionario al 32%, un'allocazione in oro fisico al 29% e un adeguato cuscinetto di liquidità. Il rendimento complessivo del portafoglio di proprietà è stato del 14,37%.

Un patrimonio che cresce di 89 milioni

La logica di consolidamento trova conferma nel dato più rilevante dell'esercizio: il Patrimonio Netto sale a 2.686 milioni di euro, con un incremento di circa 89 milioni rispetto ai 2.597 milioni del 2024.

La crescita è sostenuta principalmente dalla rivalutazione dell'oro fisico in portafoglio (+40,8 milioni), dall'incremento di valore degli immobili (+39,2 milioni) e dal contributo positivo della valutazione dei titoli (+16,3 milioni), solo in parte compensati da altre componenti negative.

A trainare la gestione ordinaria è soprattutto il comparto immobiliare, che migliora di 9,4 milioni raggiungendo un risultato di 44,5 milioni di euro, grazie a una conduzione più efficiente, a maggiori ricavi operativi e alla razionalizzazione dei costi di manutenzione. L'Amministrazione gestisce in Italia 4.281 unità immobiliari, cui si aggiungono circa 1.200 unità all'estero — a Londra, Parigi, Ginevra e Losanna — attraverso società interamente partecipate. Nel corso dell'anno è stato rafforzato il programma di valorizzazione del patrimonio, con l'avvio di un piano triennale (2025-2027) di alienazione degli immobili non strategici e di regolarizzazione urbanistico-catastale, per liberare capitale da reinvestire in asset più redditizi.

Il servizio alla Santa Sede: il contributo e ciò che non appare a bilancio

“Se la prima preoccupazione dell'Apsa è proteggere il patrimonio, la seconda — inscindibile dalla prima — è garantire i servizi di cui vive la Santa Sede”, afferma Piccinotti, che spiega come, anche in un anno ordinario, l'Amministrazione abbia corrisposto integralmente il contributo richiesto a copertura del fabbisogno della Curia Romana, pari a 22,7 milioni di euro: “Una conferma concreta della funzione di sostegno strutturale che essa svolge per la missione della Chiesa”. È da questa cifra che discende il risultato d'esercizio, un surplus simbolico di 0,155 milioni destinato per intero a incremento del patrimonio.

“Ma la parte forse più significativa di questo servizio non compare nelle cifre di bilancio”, aggiunge l'arcivescovo. Circa il 40% delle risorse umane dell'Amministrazione opera a beneficio degli altri Enti della Santa Sede — Dicasteri, Organismi e Fondazioni — in attività prevalentemente gratuite. L'Apsa funge da centrale acquisti della Santa Sede (nel 2025 ha gestito 4.417 richieste d'acquisto, di cui solo un quarto per sé), cura la contabilità di 77 Enti, ha effettuato oltre 50.000 pagamenti e presidia le manutenzioni dell'intero patrimonio immobiliare, incluso quello in uso ad altri Dicasteri. “Sono attività che impegnano tempo e personale senza generare ricavi contabilizzabili, ma che rappresentano l'ossatura amministrativa della Curia”.

Costruire, non solo custodire

Il 2025, in conclusione, “non è stato soltanto un anno di gestione, ma di costruzione”, secondo il presidente dell'Apsa. La firma della convenzione con il Dicastero per le Chiese Orientali per la gestione del patrimonio immobiliare, l'avvio del piano di valorizzazione immobiliare e i progetti in cantiere per il 2026 — dal polo agrivoltaico “Fratello Sole” a Santa Maria di Galeria, coerente con l'enciclica *Laudato si'*, alla riqualificazione della Domus Paolo VI — testimoniano “una visione orientata alla redditività futura, nel segno della sostenibilità e dell'eticità”.

Il filo conduttore resta quello che ispira ogni scelta dell'Amministrazione: “prudenza, trasparenza e servizio”. Il patrimonio affidato all'Apsa non è un “fine”, ma uno “strumento” della missione della Chiesa. In questa luce vanno letti anche i 16 milioni confluiti direttamente a riserva: “non un risultato mancato, ma un patrimonio che si consolida per continuare a sostenere, oggi e domani, le opere e la presenza della Santa Sede nel mondo”.