



Immobili vaticani, utili in crescita

Santa Sede. Nel 2022 il patrimonio immobiliare ha reso 52,2 milioni (+31,4 milioni), quello mobiliare segna -6,7 milioni Gestite in Italia 4.072 unità e versati in forma diretta e indiretta all'erario 6,05 milioni per l'Imu e 2,91 milioni per l'Ires

Il contributo per la copertura del fabbisogno della Curia Romana è stato pari all'utile di 32,27 milioni
Carlo Marroni

Il Vaticano e il suo patrimonio immobiliare. Per i vertici della Santa Sede la percezione dell'opinione pubblica sull'immensità delle ricchezze papali è una leggenda ma i numeri, in effetti, sono abbastanza consistenti. Palazzi di pregio nel centro storico di Roma, palazzine nelle zone residenziali, terreni. Valori importanti, da cui vanno tolti gli immobili strumentali inalienabili - le sedi dei dicasteri in Piazza Pio XII o il complesso di San Calisto a Trastevere e naturalmente le basiliche - e quindi non valutabili. L'Apsa - il dicastero del "patrimonio", che al netto delle passività ammonta a 2,8 miliardi da bilancio - complessivamente gestisce in Italia 4.072 unità immobiliari per un totale di quasi un milione e mezzo di metri quadrati. Fra queste 2.734 sono sue, e 1.338 di altri enti. Tra le unità dell'Apsa 1.389 sono ad uso residenziale, 375 ad uso commerciale 717 sono pertinenze e 253 sono quelle a redditività ridotta. Anche all'estero i numeri sono tutt'altro che irrilevanti: oltre 1.100 unità immobiliari, mentre in Italia il 92% degli immobili è in provincia di Roma, e in particolare nelle aree adiacenti lo Stato.

Ma quanto frutta questo patrimonio? Nel 2022 ha reso bene, 52,2 milioni di euro, in crescita di 31,4 milioni, e un dato importante deve essere tenuto presente: solo il 19% è locato a condizioni di libero mercato, il 12% a canone agevolato e il 69% a canone nullo. Meno bene è andata per la gestione del patrimonio mobiliare: gli investimenti finanziari gestiti dall'Apsa ammontano al 31 dicembre 2022 a circa 1,777 milioni di euro, e comprendono sia la gestione della proprietà che la gestione di terzi (enti della Santa Se-

de o ad essa collegati, tra cui la Segreteria di Stato, a seguito della nota vicenda del palazzo di Sloane Avenue): questo comparto ha visto una perdita di 6,7 milioni di euro, rispetto a quello positivo realizzato nel 2021 di 19,85. Ciò ha portato a una differenza di -26,55 milioni di euro rispetto al 2021. L'Apsa gestisce anche altre attività, nelle quali sono ricompresi i costi relativi al funzionamento dell'intera struttura, tra cui la Peregrinatio ad Petri Sedem. I costi di gestione sono saliti da 10 a 13 milioni di euro.

L'Apsa ha da poco pubblicato il bilancio 2022, una pratica inaugurata da tre anni dal presidente, il vescovo Nunzio Galantino. L'Apsa, ha contribuito lo scorso anno con 32,27 milioni di euro alla copertura del fabbisogno della Curia Romana, in leggero calo rispetto all'anno precedente, per 38,1 milioni. Un contesto difficile, scrive Galantino: «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'Apsa». Quindi le cose sono andate meglio sul fronte immobiliare, grazie anche alla ripresa post-Covid, e meno bene per quello finanziario: per questo comparto 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)». Ma anche «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 gover-

nance, legati anche alla nuova Costituzione Apostolica».

Nella relazione è descritto il piano triennale che l'Apsa ha adottato per migliorare ulteriormente le metodologie di lavoro e migliorare i risultati. A compimento delle iniziative messe in cantiere si stima che potranno essere conseguiti benefici complessivi pari a circa 55,4 milioni di euro. In particolare, si sta lavorando alacremente al progetto "Sfitti a rendere", per la progressiva diminuzione del numero degli immobili sfitti. Il progetto, articolato in due maxilotti, il primo dei quali completato, ha portato finora alla ristrutturazione di 79 unità immobiliari in cattivo stato manutentivo, per i quali è già iniziata la fase di commercializzazione. Nel secondo maxilotto, avviato da poco, si procederà con altre 61 unità. Si cercherà anche di alienare alcuni immobili a bassa redditività. Nella gestione del patrimonio l'Apsa applica «criteri di proporzionalità e progressività raccomandati dal Santo Padre». Infatti - si legge nella relazione allegata al bilancio - 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 indi-



rizzato una parte del ricavato di quest'operazione per la costruzione di una chiesa in una banlieue parigina. Per il patrimonio in Italia l'Apsa ha versato per il 2022 in forma diretta ed indiretta all'erario 6,05 milioni di euro per l'Imu e 2,91 milioni per l'Ires.

Il bilancio, scrive Galantino, è composto da 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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

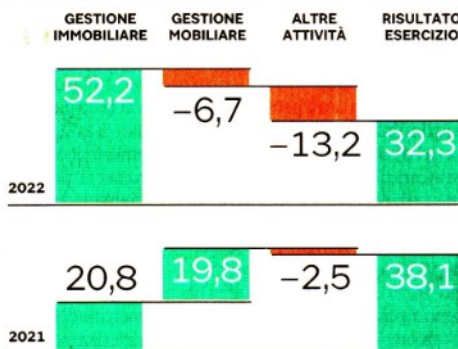
06889 1.100 06889

IMMOBILI ALL'ESTERO
Anche all'estero i numeri sono tutt'altro che irrilevanti: l'Amministrazione del patrimonio della Sede Apostolica gestisce oltre 1.100 unità immobiliari

La fotografia

RISULTATO DI ESERCIZIO

Dati in milioni di euro



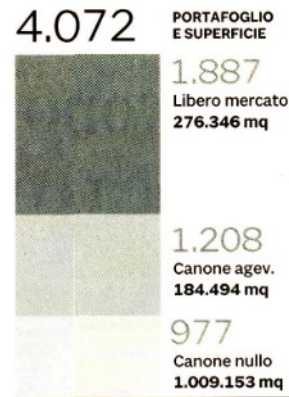
IL DETTAGLIO

Il surplus della gestione immobiliare. In mln €



LA GESTIONE IN ITALIA

Il dettaglio degli immobili



LA GESTIONE ESTERA

Apsa, gestione immobiliare all'estero. Società interamente partecipate

INGHILTERRA

British Grolux Investment, fondata nel 1932
Londra

UNITÀ IMMOBILIARI
27

FRANCIA

Società Sopridex, fondata nel 1932
Parigi

UNITÀ IMMOBILIARI
752

SVIZZERA

Società Profima, fondata nel 1933
Ginevra e Losanna

UNITÀ IMMOBILIARI
344

SURPLUS 2022

5,95
MLN €

RISPETTO 2021
+0,7 MLN €

SURPLUS 2022

11,36
MLN €

RISPETTO 2021
+2,76 MLN €

SURPLUS 2022

1,79
MLN €

RISPETTO 2021
+0,6 MLN €

Che cosa è l'Apsa

L'Amministrazione del patrimonio della Sede Apostolica (Apsa) è l'organismo della Santa Sede che si occupa della gestione del suo patrimonio economico. Spetta a questo ufficio di amministrare i beni di proprietà della Santa Sede, destinati a fornire fondi necessari all'adempimento delle funzioni della Curia romana. È stata costituita da Paolo VI con la Costituzione Apostolica Regimini Ecclesiae Universae del 15 agosto 1967. Il 26 giugno 2018 papa Francesco ha nominato presidente dell'ente Nunzio Galantino



L'Ici e la Chiesa

La Commissione europea a marzo di quest'anno ha ordinato all'Italia di recuperare gli aiuti di Stato illegali concessi a entità non commerciali sotto forma di esenzione fiscale sulle proprietà immobiliari (Ici) a seguito della sentenza della Corte di giustizia del 2018 che annullava parzialmente la decisione di Bruxelles di dichiarare l'esenzione incompatibile con le regole di concorrenza rinunciando però al recupero. Si tratta del beneficio di cui hanno goduto la Chiesa cattolica e altri enti non commerciali tra il 2006 e il 2011 attraverso le esenzioni al regime dell'Ici.

Stop della Commissione Ue

Nel dicembre 2012 la Commissione ha ritenuto che una precedente esenzione dall'imposta comunale sugli immobili per gli enti non commerciali impegnati in determinate attività sociali di natura economica tra il 2006 e il 2011 fosse incompatibile con le norme sugli aiuti di Stato. Tuttavia, la Commissione non ha ordinato all'Italia di recuperare l'aiuto illegale dai beneficiari perché le banche dati fiscali e catastali non consentivano l'identificazione dei beneficiari. Nel 2018 la Corte di Giustizia ha parzialmente annullato la decisione della Commissione, ritenendo che la Commissione avrebbe dovuto valutare se esistessero modalità alternative per il recupero, anche solo parziale, dell'aiuto.



Le somme in gioco

Nel 2019, la relazione tecnica al disegno di legge del M5S per recuperare gli incassi dell'Ici non pagata dalla Chiesa, citava stime dell'Associazione dei comuni italiani (Anci), secondo cui l'Ici non versata tra il 2006 e il 2011 si aggira attorno ai 5 miliardi di euro (circa 800 milioni l'anno, anche se vecchie stime del ministero dell'Economia citavano invece una perdita di gettito pari a circa 100 milioni l'anno). Tuttavia, i vescovi, nella Conferenza episcopale italiana, non hanno mai confermato queste cifre, definendole anzi «irrealistiche».

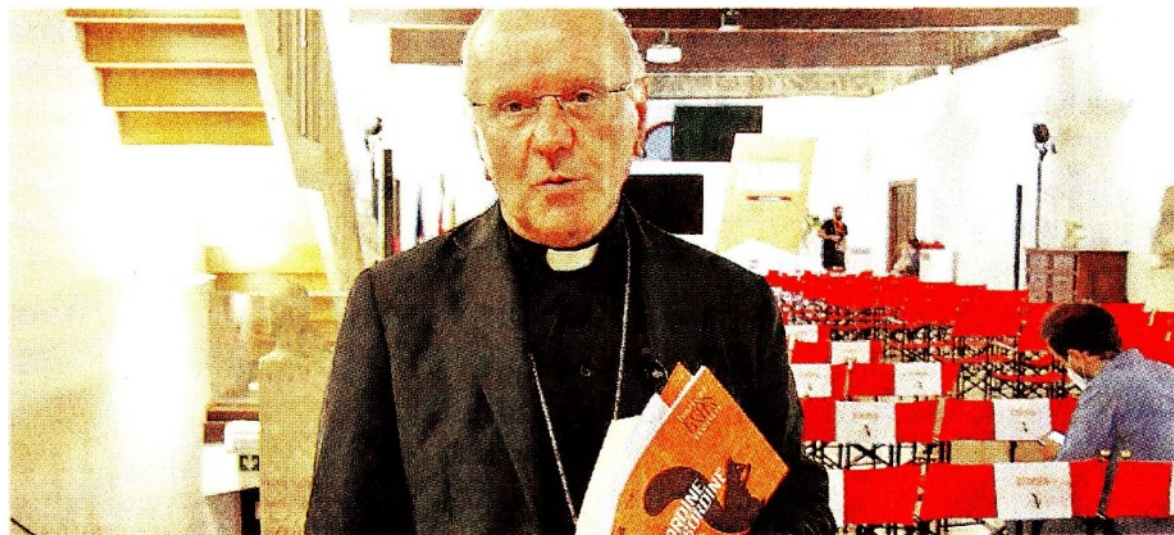




0668

06689

Vaticano e non solo. Tra i beni immobiliari della Santa Sede ci sono palazzi di pregio nel centro storico di Roma, palazzine nelle zone residenziali, terreni



Nunzio Galantino. Il presidente dell'Amministrazione del patrimonio della Sede Apostolica al Festival dell'Economia di Trento