

- minori ricavi del sezionale di Riordino Fondiario per circa 1,4 mil di euro. Tale decremento è frutto della somma delle variazioni di segno opposto registrate nell'anno e di seguito elencate:
  - maggiori ricavi, per circa 17,2 mil di euro, derivanti dalle riassegnazioni, dalle rinunce a sentenza, dalle rivendite per contanti;
  - minori ricavi registrati, per circa 14,9 mil di euro, per il terreno conto vendite che riflette la riduzione di pari importo registrata per il terreno conto acquisti.
  - minori ricavi del sezionale Riordino Fondiario, per 3,2 mil di euro, determinati nel 2018 dallo stralcio straordinario, non ripetuto nel corso del 2019, che aveva riguardato i debiti pregressi relativi, principalmente, alla consistenza di due fondi precedentemente costituiti, uno per l'assistenza alle aziende contadine in difficoltà e l'altro per possibili minori incassi sulla cessione dei terreni retrocessi e per minori introiti connessi all'incasso degli altri crediti afferenti agli assegnatari a cui sono stati retrocessi i terreni.
  - minori altri ricavi del sezionale Riordino Fondiario, per 0,5 mil di euro, relativi agli oneri accessori.

2. un decremento di 15,2 mil di euro della voce **Consumi delle materie e acquisti di servizi esterni**, di cui:

- 3,3 mil di euro per la voce **“per acquisto di materiale di consumo”** afferente, per la quasi totalità, alle variazioni delle rimanenze di magazzino passate da -17,3 mil di euro nel 2018 a - 14 mil di euro nel 2019. Tale variazione in aumento è determinata dai movimenti di magazzino, relativi alle retrocessioni, alle rinunce agli effetti della sentenza, alle riassegnazioni, alla valutazione dei terreni sulla base dei valori della prossima BTA e alla svalutazione prudenziale degli stessi per circa 12,9 mil di euro. Le motivazioni di detta svalutazione sono esposte nella nota integrativa;
- 17,3 mil di euro dovuti alla riduzione dei **costi per servizi**, di cui 15 mil di euro da attribuirsi all'Attività di Riordino Fondiario, in particolare, alla riduzione delle spese sostenute per l'acquisto dei terreni; mentre una riduzione di 2,3 mil di euro afferisce all'Attività di Servizi, principalmente, per minori costi relativi alle attività dei programmi Mipaaf ed extra Mipaaf ammontanti a 2,2 mil di euro;
- 1,2 mil di euro dovuti alla riduzione degli **oneri diversi di gestione**. Tale decremento è da attribuirsi, in via principale, all'abolizione, prevista a partire dal 1° gennaio 2019, del contributo obbligatorio di 1 milione di euro che Ismea era tenuta a versare annualmente all'entrata del bilancio dello Stato come previsto dal comma 663 della legge di Stabilità 2016. L'abolizione del contributo è stata

disposta dall'art. 10 *quater* della Legge 44/2019 recante “modificazioni apportate in sede di conversione al Decreto legge 29 marzo 2019, n. 27”.

Il **marginale operativo lordo**, pari ad Euro 48.673.588 (Euro 51.986.444 dato 2018), rappresenta il saldo della gestione dell'attività caratteristica dell'Istituto. Nel caso di ISMEA, infatti, il M.O.L. deriva dalla differenza tra il valore aggiunto ed il costo del lavoro. Tale margine si è decrementato, per il 2019, di 3.312.856 euro per le motivazioni sopra esposte, che hanno causato una diminuzione del valore aggiunto, al netto del decremento del costo del personale di circa 0,8 mil euro.

Il costo del lavoro relativo all'anno 2019 è pari ad Euro 10.904.170 (Euro 11.718.010 dato 2018) con un decremento di euro 813.840 rispetto al costo dell'esercizio 2018. Si evidenzia che nel confronto dei dati la differenza più rilevante rispetto al costo dell'anno precedente è rappresentata dall'indennità di esodo.

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi al costo del personale, afferenti l'ultimo triennio, ivi compresi gli oneri posti a carico del datore di lavoro, disaggregati secondo la natura.

VOCI DI COSTO	2017	2018	2019	Variazione 2018/2019	Variazione%
<b>STIPENDI</b>	<b>6.642.680,82</b>	<b>6.661.484,25</b>	<b>6.532.992,73</b>	- 128.491,52	- 1,93
a) retribuzione ordinaria	6.441.894,57	6.471.166,83	6.332.103,47		
b) retribuzione variabile	83.260,00	83.781,54	86.700,00		
c) compenso straordinario	117.526,25	106.535,88	114.189,26		
<b>ONERI SOCIALI</b>	<b>2.170.802,57</b>	<b>2.192.385,94</b>	<b>2.161.377,65</b>	- 31.008,29	- 1,43
Accantonamento TFR	616.811,52	645.385,77	606.737,60	- 38.648,17	- 6,27
<b>ALTRI COSTI</b>	<b>1.325.131,38</b>	<b>1.495.479,67</b>	<b>1.472.311,32</b>	- 23.168,35	- 1,75
a) indennità di trasferta	67.335,50	110.936,65	111.760,00		
b) premio di produzione	935.594,13	1.048.670,65	1.003.380,29		
c) assicurazione	144.327,07	136.827,23	144.706,35		
e) buoni pasto	150.940,86	146.756,48	151.595,51		
f) altri emolumenti (rimb.telelavoro.,ass)	26.933,82	52.288,66	60.869,17		
Trattamento di quiescenza e simili				-	
<b>INDENNITA' ESODO</b>	<b>200.327,00</b>	<b>723.273,00</b>	<b>130.750,00</b>	- 592.523,00	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>10.955.753,29</b>	<b>11.718.008,63</b>	<b>10.904.169,30</b>	- 813.839,33	- 7,43

Il decremento del costo del personale sostenuto nel 2019, rispetto al costo 2018, come già evidenziato, è imputabile, principalmente, all'indennità di esodo corrisposta nel corso del 2018 alle n. 4 risorse (di cui un dirigente) che hanno aderito alla procedura di esodo volontario agevolato per un complessivo di euro 723.273 a fronte delle n. 2 risorse interessate alla predetta procedura, nel corso del 2019, per un importo complessivo di euro 130.750.

L'ulteriore decremento del costo del personale del 2019, rispetto a quello del 2018, oltre alla già menzionata indennità di esodo, è dovuto alla riduzione del numero di risorse di livello dirigenziale in forza nel corso dell'anno per circa 220 mila euro.

Il **risultato operativo**, pari ad Euro – 18.111.180 (Euro -16.004.933 dato 2018), è determinato sottraendo dal M.O.L. gli accantonamenti, le svalutazioni e gli ammortamenti dell'esercizio. Il risultato operativo registra un decremento di 2.106.247 euro. Tale decremento del risultato operativo registrato nel 2019, rispetto all'esercizio precedente, è dovuto alle cause che hanno determinato il decremento del MOL, oltre che a:

- minori accantonamenti per circa 9,9 mil di euro afferenti all'Attività di Servizi, in particolare al sezionale Garanzie. Al fine di adeguare la consistenza dei fondi rischi delle garanzie diretta e di portafoglio alle potenziali perdite stimate da specifici studi attuariali, nel 2018 si è attuato un accantonamento supplementare di 10,3 mil di euro, mentre nel 2019 si è proceduto ad un accantonamento di 1,4 mil di euro per la garanzia sussidiaria come già esposto. A questo si aggiungono minori accantonamenti per minori commissioni di garanzia diretta, di portafoglio e sussidiaria per circa 1 mil di euro;
- maggior valore delle svalutazioni, per circa 8,7 mil di euro, di cui 8 mil di euro relativo all'Attività di Riordino Fondiario per effetto anche del maggior valore della svalutazione dei terreni retrocessi nel 2019, rispetto al 2018, per 4,1 mil di euro, e per 0,7 mil di euro all'Attività di Servizi. Per un approfondimento sulla metodologia di calcolo del valore del terreno, ai fini della svalutazione dei crediti, si rimanda alla nota integrativa.

I **proventi finanziari netti** ammontano a Euro 43.346.970 (Euro 43.352.969 dato 2018). Si riferiscono, principalmente, agli interessi sulle rate dei piani di ammortamento degli interventi di riordino fondiario, al netto degli interessi passivi sui prestiti concessi da Cassa Depositi e Prestiti, oltre agli interessi su titoli e altri interessi attivi. Il dato non subisce variazioni di rilievo rispetto all'esercizio precedente.

Le **rettifiche di attività finanziarie** della gestione ammontano a Euro – 2.166.009 (Euro –1.413.771 dato 2018). La variazione di 0,8 mil di euro è dovuta alla maggiore svalutazione dei crediti per operazioni a condizione di mercato, in particolare, di una società attiva nel settore dell'olio, e alla diminuzione del valore delle quote del Fondo Agris rispetto al precedente esercizio. Il predetto fondo è stato trasferito in ISMEA a seguito dell'incorporazione della società SGFA (vedi descrizione nella nota integrativa alla voce "Altri Titoli").

Il **risultato dell'esercizio prima delle imposte** registra un utile di euro 23.069.781 (Euro 25.934.265 dato 2018), con un decremento rispetto all'esercizio precedente di

euro 2.864.484. Tale decremento è determinato, principalmente, dalla variazione negativa del risultato operativo.

**Il risultato dell'esercizio dopo le imposte, infine, è pari a Euro 19.502.482 a fronte di un utile di Euro 18.268.893 per l'esercizio 2018 con un aumento di euro 1.233.589.**

L'andamento della gestione economica è rappresentato dalla tabella seguente:

La Gestione Economica: analisi dei risultati reddituali

VOCI DI CONTO ECONOMICO	Consuntivo			Consuntivo		
	Attività RF 2019	Attività di servizi 2019	Esercizio 2019	Attività RF 2018	Attività di servizi 2018	Esercizio 2018
<b>A - VALORE DELLA PRODUZIONE</b>						
1.1 Ricavi delle prestazioni di servizi per di attività gestione assegnatari	68.331.101	0	68.331.101	66.033.727	0	66.033.727
1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi per di attività di garanzie	0	16.937.257	16.937.257	0	18.155.776	18.155.776
1.3 Ricavi delle prestazioni di servizi per programmi di attività finanziati dal Ministero delle Risorse Agricole, Forestali Alimentari e Turismo			0			0
1.3.1. Programmi di attività iniziati prima dell'anno 2019: * servizi terminati * variazione dei servizi in corso di lavorazione		20.964.024 -17.358.480	20.964.024 -17.358.480	10.147.388 4.465.426	10.147.388 4.465.426	10.147.388 4.465.426
1* Totale	68.331.101	20.542.801	88.873.902	66.033.727	32.768.590	98.802.317
1.3.2. Programmi di attività iniziati nell'anno 2019: * servizi terminati * variazione dei servizi in corso di lavorazione		1.909.663 7.955.515	1.909.663 7.955.515	0 587.315	0 587.315	0 587.315
2* Totale	0	9.865.178	9.865.178	0	587.315	587.315
Totale 1.1+1.2+1.3	68.331.101	30.407.979	98.739.080	66.033.727	33.355.905	99.389.632
2. Ricavi delle prestazioni di servizi per programmi di attività finanziati da altri Enti pubblici e privati * servizi terminati * variazione dei servizi in corso di lavorazione		1.830.773 -523.569	1.830.773 -523.569	716.120 346.999	716.120 346.999	716.120 346.999
Totale 2	0	1.307.204	1.307.204	0	1.063.119	1.063.119
3. Altri ricavi e proventi: * ricavi diversi * contributi in conto esercizio * ricavi da ribaltamento costi	2.445.385 0 0	1.933.077 0 0	4.378.462 0 0	6.229.955 0 0	16.560.710 0 585.432	22.790.665 0 585.432
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>70.776.486</b>	<b>33.648.260</b>	<b>104.424.746</b>	<b>72.263.682</b>	<b>51.565.165</b>	<b>123.828.847</b>
<b>B - CONSUMI DI MATERIE E ACQUISTI DI SERVIZI ESTERNI</b>						
1. Per acquisti di materiale di consumo	(14.029.527)	3.615	(14.025.912)	(17.454.836)	114.369	(17.340.467)
2. Per servizi: * spese per l'acquisizione delle informazioni * spese per l'elaborazione delle informazioni * spese per la diffusione delle informazioni * spese per la valorizzazione delle attività * spese per altri servizi * spese per gestione mutui e acquisto terreni * altri servizi per attività di riordino fondiario * altri servizi per attività di garanzie * altri servizi per attività di investimento		4.801.521 217.704 143.542 3.429.584 489.129 41.929.378 3.784.190 695.091 160.444	4.801.521 217.704 143.542 3.429.584 489.129 41.929.378 3.784.190 695.091 160.444	5.410.767 529.035 206.305 4.441.742 621.628 57.522.195 3.170.140 1.030.380 106.664	5.410.767 529.035 206.305 4.441.742 621.628 57.522.195 3.170.140 1.030.380 106.664	
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>46.202.697</b>	<b>9.447.886</b>	<b>55.650.583</b>	<b>61.313.963</b>	<b>11.724.893</b>	<b>73.038.856</b>
3. Per godimento di beni di terzi	428.927	885.619	1.314.546	432.287	798.773	1.231.060
4. Per oneri diversi e gestione	918.632	989.139	1.907.771	1.473.800	1.721.143	3.194.943
<b>Totale consumi di materie e acquisti di servizi esterni</b>	<b>33.520.729</b>	<b>11.326.259</b>	<b>44.846.988</b>	<b>45.765.215</b>	<b>14.359.178</b>	<b>60.124.393</b>
<b>C - VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>37.255.757</b>	<b>22.322.001</b>	<b>59.577.758</b>	<b>26.498.468</b>	<b>37.205.987</b>	<b>63.704.454</b>
(-) Costo del lavoro	(3.196.412)	(7.707.758)	(10.904.170)	(3.294.087)	(8.423.923)	(11.718.010)
<b>D - MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>34.059.345</b>	<b>14.614.243</b>	<b>48.673.588</b>	<b>23.204.380</b>	<b>28.782.064</b>	<b>51.986.444</b>
(-) Ammortamenti	-23.526	(424.995)	(448.521)	-56.616	(428.644)	(485.260)
(-) Accantonamenti	0	(18.381.256)	(18.381.256)	0	(28.257.099)	(28.257.099)
(-) Svalutazioni	(45.252.834)	(2.702.157)	(47.954.991)	(37.303.771)	(1.945.247)	(39.249.018)
<b>E - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(11.217.015)</b>	<b>(6.894.165)</b>	<b>(18.111.180)</b>	<b>(14.156.007)</b>	<b>(1.848.926)</b>	<b>(16.004.933)</b>
(-) Proventi (oneri) finanziari netti	30.796.573	12.550.397	43.346.970	31.865.609	11.487.360	43.352.969
(-) rettifiche di attività finanziarie	0	(2.166.009)	(2.166.009)	-96.449	(1.317.322)	(1.413.771)
(-) Proventi (oneri) straordinari netti	0	0	0	0	0	0
<b>F - UTILE D'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>19.579.558</b>	<b>3.490.223</b>	<b>23.069.781</b>	<b>17.613.153</b>	<b>8.321.112</b>	<b>25.934.265</b>
Imposte sul reddito d'esercizio correnti	268.763	3.603.693	3.872.456	147.129	7.547.213	7.694.342
Imposte sul reddito d'esercizio differite	0	-6.991	-6.991	0	-13.939	-13.939
Imposte sul reddito d'esercizio anticipate	0	-292.469	-292.469	0	-24.169	-24.169
Imposte sul reddito d'esercizio anni precedenti	0	-5.697	-5.697	0	9.138	9.138
<b>G - UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>19.310.795</b>	<b>191.687</b>	<b>19.502.482</b>	<b>17.466.024</b>	<b>802.869</b>	<b>18.268.893</b>

## 5.2 Gestione economica dell'Attività di Riordino Fondiario

La gestione dell'esercizio 2019 si chiude con un utile dopo le imposte di Euro 19.310.795, dopo avere effettuato la svalutazione di crediti per Euro 45.252.834, nonché ottenuto proventi finanziari netti per Euro 30.796.573.

Come risulta dalla tavola di analisi dei risultati reddituali precedentemente esposta:

- **Il valore della produzione** registra un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.487.196, passando da Euro 72.263.682 del 2018 a Euro 70.776.486 dell'anno 2019. Tale decremento è frutto della somma delle variazioni di segno opposto registrate nell'anno e di seguito elencate:
  - maggiori ricavi, per circa 17,2 mil di euro, derivanti dalle riassegnazioni, dalle rinunce a sentenza, dalle rivendite per contanti;
  - minori ricavi registrati, per circa 14,9 mil di euro, per il terreno conto vendite che riflette la riduzione di pari importo registrata per il terreno conto acquisti;
  - minori ricavi del sezionale Riordino Fondiario, per 3,2 mil di euro, determinati nel 2018 dallo stralcio, non ripetuto nel 2019, che aveva riguardato principalmente i debiti pregressi relativi alla consistenza di due fondi precedentemente costituiti, uno per l'assistenza alle aziende contadine in difficoltà e l'altro per possibili minori incassi sulla cessione dei terreni retrocessi e per minori introiti connessi all'incasso degli altri crediti afferenti agli assegnatari a cui sono stati retrocessi i terreni;
  - minori altri ricavi del sezionale Riordino Fondiario, per 0,5 mil di euro, relativi agli oneri accessori.
- **I consumi di materie e acquisti di servizi esterni** subiscono un decremento, passando da Euro 45.765.215 nel 2018 ad Euro 33.520.729 del 2019, con un decremento di 12,2 mil di euro, e comprendono:
  - **costi per acquisto di materiale di consumo**, che ammontano per l'esercizio 2019 a euro -14.029.527 a fronte di euro -17.454.836 del 2018, subendo un decremento di 3,4 mil di euro dovuto al valore delle variazioni delle rimanenze di magazzino. Tale variazione è determinata dai movimenti di magazzino, relativi alle retrocessioni, alle rinunce agli effetti della sentenza, alle riassegnazioni, alla valutazione dei terreni sulla base dei valori della prossima BTA e alla svalutazione prudenziale degli stessi per circa 12,9 mil di euro. Le motivazioni di detta svalutazione sono esposte nella nota integrativa;
  - **costi per servizi**, che ammontano per l'esercizio 2019 a Euro 46.202.697, a fronte di Euro 61.313.963 del 2018, con un decremento di circa 15 mil di euro, dovuto, in particolare, alla riduzione delle spese per l'acquisto dei terreni;

- **costi per oneri diversi di gestione** che ammontano ad Euro 918.632, contro Euro 1.473.800 registrati nel 2018. Il decremento di 0,5 mil di euro, come già esposto nel precedente paragrafo, è dovuta, in via principale, all'abolizione, prevista a partire dal 1° gennaio 2019, del contributo obbligatorio di 1 milione di euro attribuita in quota parte all'Attività di Riordino Fondiario, previsto dal comma 663 della legge di Stabilità 2016. L'abolizione del contributo è stata disposta dall'art. 10 *quater* della Legge 44/2019 recante "modificazioni apportate in sede di conversione al Decreto legge 29 marzo 2019, n. 27".

Il **valore aggiunto**, si incrementa di 10.757.290 e risulta pari a Euro 37.255.757 nel 2019 a fronte dell'esercizio precedente pari ad Euro 26.498.468. L'incremento è condizionato dalle variazioni sopra riportate.

Il **costo del lavoro** è pari a 3.196.412 e si decrementa rispetto all'esercizio precedente di circa 0,8 mil di euro.

Il **marginale operativo lordo**, pari a Euro 34.059.345, si incrementa di 10.854.965 rispetto all'esercizio precedente (Euro 23.204.380 dato 2018). Il M.O.L. deriva dalla differenza tra il valore della produzione e i costi della gestione caratteristica di competenza dell'esercizio come sopra ampiamente esposto.

Il **risultato operativo** è pari a Euro - 11.217.015 (Euro - 14.156.007 dato 2018). Tale risultato risente dell'effetto delle variazioni sopra esposte e del maggior valore delle svalutazioni passate da euro 37.303.771 a euro 45.252.834 con un incremento di circa 8 mil di euro, per effetto della svalutazione dei terreni retrocessi effettuata nel 2019. Per un approfondimento sulla metodologia di calcolo del valore del terreno, ai fini della svalutazione dei crediti, si rimanda alla nota integrativa.

I **proventi finanziari netti** della gestione ammontano a Euro 30.796.573 e si decrementano di circa 1 mil di euro rispetto al dato registrato nel 2018, pari a Euro 31.865.609. Tali proventi finanziari comprendono gli interessi attivi bancari, gli interessi attivi verso assegnatari e gli interessi per crediti diversi al netto degli interessi passivi relativi ai prestiti erogati da Cassa Depositi e Prestiti a favore dell'Istituto.

Il **risultato dell'esercizio prima delle imposte** è pari ad Euro 19.579.558 (Euro 17.613.153 dato 2018).

Il **risultato dell'esercizio dopo le imposte** ammonta a Euro 19.310.795 a fronte di Euro 17.466.024 dell'anno precedente. Le imposte imputate all'Attività di Riordino Fondiario sono relativa all'IRAP sul costo del personale attribuito direttamente a tale attività.

### 5.3 Gestione economica dell'Attività di Servizi

La gestione dell'esercizio 2019 si chiude con risultato di Euro 191.687 a fronte di Euro 802.869 dell'anno 2018, dopo aver effettuato ammortamenti per Euro 424.995,

altri accantonamenti per Euro 18.381.256 e svalutazione di crediti per Euro 2.702.157, conseguito proventi e oneri finanziari netti per Euro 12.550.397 e contabilizzato imposte d'esercizio per Euro 3.298.536.

Il **valore della produzione** passa da Euro 51.565.165 del 2018 a Euro 33.648.260 dell'anno 2019. Il decremento di 18 mil di euro è dovuto principalmente:

- minori ricavi del sezionale Servizi Informativi derivanti dai programmi di attività in essere con il Mipaaf per 1,7 mil di euro per effetto di un corrispondente decremento dei relativi costi della produzione per servizi;
- minori ricavi del sezionale Garanzie per circa 15,9 mil di euro dovuti principalmente al rilascio del fondo per contenzioso a seguito della conclusione favorevole dei contenziosi, per 14,7 mil di euro, registrato nel corso del 2018 e non ripetuto nel corso del 2019, e ad una riduzione dei proventi delle garanzie dirette e indirette per complessivi 1,2 mil di euro;
- minori ricavi del sezionale Investimenti per circa 0,4 mil di euro.

I **consumi di materie e acquisti di servizi esterni** passano da Euro 14.359.178 nel 2018 ad Euro 11.326.259 nel 2019, e comprendono:

- costi per oneri diversi di gestione che ammontano per l'esercizio 2019 a Euro 989.139 a fronte di Euro 1.721.143 del 2018, registrando un decremento rispetto all'esercizio precedente. Anche per l'Attività i Servizi tale decremento, di 0,7 mil di euro, è dovuto, in via principale, all'abolizione, prevista a partire dal 1° gennaio 2019, del contributo obbligatorio di 1 milione di euro attribuito in quota parte all'Attività di Servizi, previsto dal comma 663 della legge di Stabilità 2016. L'abolizione del contributo è stata disposta dall'art. 10 *quater* della Legge 44/2019 recante "modificazioni apportate in sede di conversione al Decreto legge 29 marzo 2019, n. 27".
- costi per il godimento di beni di terzi, che ammontano nell'esercizio 2019 a euro 885.619, sostanzialmente in linea con il dato 2018 pari a euro 798.773;
- costi per servizi che ammontano per l'esercizio 2019 a euro 9.447.886 contro euro 11.724.893 del 2018. Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento di Euro 2.277.007. Tale decremento è da riferirsi principalmente ai minori costi della produzione del sezionale Servizi Informativi per la realizzazione dei programmi di attività Mipaaf ed extra Mipaaf;
- costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e di merci, al netto delle variazioni delle rimanenze, detti costi ammontano per l'esercizio 2019 a Euro 3.615 a fronte di Euro 114.369 dell'anno 2018.

Il **valore aggiunto**, si decrementa di 14.883.986, passando da Euro 37.205.987 del 2018 a Euro 22.322.001 del 2019. Il decremento è conseguenza delle variazioni del valore della produzione e dei consumi sopra esposti.

Il **costo del lavoro** relativo all'anno 2019 è pari ad Euro 7.707.758 (8.423.923 del 2018) con un decremento di euro 716.165 rispetto al costo dell'esercizio 2018. Come già detto, tale differenza è dovuta, principalmente, all'indennità di esodo sostenuta per un importo significativamente maggiore nel corso del 2018.

Il **marginale operativo lordo** si decrementa di euro 14.167.821, passando da Euro 28.782.064 del 2018 a Euro 14.614.243 del 2019.

Il **risultato operativo** è pari ad Euro -6.894.165 con una variazione in diminuzione di 5.045.239 euro rispetto all'importo dell'esercizio precedente che era pari ad euro -1.848.926. La variazione trova origine nelle cause che hanno determinato il decremento del MOL già descritte

I **proventi finanziari netti** ammontano a Euro 12.550.397 (Euro 11.487.360 dato 2018) in aumento rispetto al valore del precedente esercizio di Euro 1.063.037. L'aumento è da attribuirsi, principalmente, all'incremento degli interessi attivi bancari e al decremento degli interessi passivi per la remunerazione del patrimonio fornito e per minor disaggi su titoli del sezionale Garanzie.

Le **rettifiche di attività finanziarie** della gestione ammontano a Euro -2.166.009 (Euro -1.317.322 dato 2018). La variazione è dovuta principalmente alla maggiore svalutazione relativa ai crediti per operazioni a condizione di mercato, in particolare ad una società attiva nel settore dell'olio, e alla diminuzione del valore delle quote del Fondo Agris rispetto al precedente esercizio. Il predetto fondo è stato trasferito in ISMEA a seguito dell'incorporazione della società SGFA (vedi descrizione nella nota integrativa alla voce "Altri Titoli").

Il **risultato dell'esercizio prima delle imposte** registra un decremento di 4.830.889, ed è pari ad Euro 3.490.223 (Euro 8.321.112 dato 2018).

Il **risultato dell'esercizio dopo le imposte** ammonta a Euro 191.687 a fronte di Euro 802.869 dell'anno precedente.

#### 5.4 La Gestione Economica Caratteristica Integrale

Per una più adeguata comprensione degli indicatori di redditività della gestione economica, di seguito si riporta la tabella dell'analisi dei risultati reddituali in cui i proventi finanziari, derivanti dall'attività caratteristica "integrale" dell'Attività di Riordino Fondiario e del sezionale Investimenti, sono stati allocati nel valore della

produzione, al fine di dare maggiore trasparenza alla lettura e alla comprensione del Bilancio di Ismea secondo il principio di *best practices disclosures*.

Questa diversa rappresentazione dei proventi finanziari mette in luce i risultati del *core business* dell'Istituto e produce le seguenti differenze sui saldi degli indicatori di redditività già analizzati nei paragrafi precedenti, determinati dalla rappresentazione imposta dagli schemi contabili di bilancio:

- il **valore aggiunto**, così riclassificato, è pari ad euro 94.421.742, contro il saldo di 59.577.758 euro del corrispondente risultato riportato nella tabella della gestione reddituale basata sulla rappresentazione imposta dagli schemi contabili di bilancio;
- il **marginale operativo lordo**, così riclassificato, chiude con un risultato positivo pari a euro 83.517.572 contro euro 48.673.588 del corrispondente risultato riportato nella tabella della gestione reddituale basata sulla rappresentazione imposta dagli schemi contabili di bilancio;
- il **risultato operativo**, così riclassificato, chiude con un risultato positivo pari a euro 16.732.804 contro i -18.111.180 euro del corrispondente risultato riportato nella tabella della gestione reddituale basata sulla rappresentazione imposta dagli schemi contabili di bilancio.

La variazione positiva degli indicatori, così riclassificati, è pari a euro 34.843.984 e coincide con l'importo dei proventi finanziari della gestione caratteristica "integrale".

Tale riclassifica consente al lettore del bilancio di ISMEA di comprendere il reale risultato operativo discendente dall'attività della gestione caratteristica "integrale" dell'ente che svolge, attraverso i suoi strumenti di intervento prescritti dalle leggi, un'attività complessa che necessita di una specifica ed esclusiva, nonché peculiare, rappresentazione contabile. Dall'analisi suddetta, infatti, emerge che tutti gli indicatori di bilancio risultano positivi, compreso un risultato operativo lordo pari a euro 16.732.804.

Si riporta di seguito la già citata tabella.

## La Gestione Economica Caratteristica Integrale: analisi dei risultati reddituali

VOCI DI CONTO ECONOMICO	Consuntivo			Consuntivo		
	Attività RF 2019	Attività di servizi 2019	Esercizio 2019	Attività RF 2018	Attività di servizi 2018	Esercizio 2018
<b>A - VALORE DELLA PRODUZIONE</b>						
1.1 Ricavi delle prestazioni di servizi per di attività gestione assegnatari	68.331.101	0	68.331.101	66.033.727	0	66.033.727
1.2 Ricavi delle prestazioni di servizi per di attività di garanzie	0	16.937.257	16.937.257	0	18.155.776	18.155.776
1.3 Ricavi delle prestazioni di servizi per programmi di attività finanziati dal Ministero delle Risorse Agricole, Forestali Alimentari e Turismo			0			0
1.3.1. Programmi di attività iniziati prima dell'anno 2019:			0			0
* servizi terminati		20.964.024	20.964.024		10.147.388	10.147.388
* variazione dei servizi in corso di lavorazione		-17.358.480	-17.358.480		4.465.426	4.465.426
1* Totale	68.331.101	20.542.801	88.873.902	66.033.727	32.768.590	98.802.317
1.3.2. Programmi di attività iniziati nell'anno 2019:			0			0
* servizi terminati		1.909.663	1.909.663		0	0
* variazione dei servizi in corso di lavorazione		7.955.515	7.955.515		587.315	587.315
2* Totale	0	9.865.178	9.865.178	0	587.315	587.315
Totale 1.1+1.2+1.3	68.331.101	30.407.979	98.739.080	66.033.727	33.355.905	99.389.632
2. Ricavi delle prestazioni di servizi per programmi di attività finanziati da altri Enti pubblici e privati			0			0
* servizi terminati		1.830.773	1.830.773		716.120	716.120
* variazione dei servizi in corso di lavorazione		-523.569	-523.569		346.999	346.999
Totale 2	0	1.307.204	1.307.204	0	1.063.119	1.063.119
3. Altri ricavi e proventi:						
* ricavi diversi	2.445.385	1.933.077	4.378.462	6.229.955	16.560.710	22.790.665
* contributi in conto esercizio	0	0	0	0	0	0
* ricavi da ribaltamento costi	0	0	0		585.432	585.432
(-) Proventi (oneri) finanziari netti per attività di RiFo e di Investimenti	32.046.664	2.797.320	34.843.984	32.881.140	3.647.384	36.528.524
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>102.823.150</b>	<b>36.445.580</b>	<b>139.268.730</b>	<b>105.144.822</b>	<b>55.212.549</b>	<b>160.357.371</b>
<b>B - CONSUMI DI MATERIE E ACQUISTI DI SERVIZI ESTERNI</b>						
1. Per acquisti di materiale di consumo	(14.029.527)	3.615	(14.025.912)	(17.454.836)	114.369	(17.340.467)
2. Per servizi:						
* spese per l'acquisizione delle informazioni		4.801.521	4.801.521		5.410.767	5.410.767
* spese per l'elaborazione delle informazioni		217.704	217.704		529.035	529.035
* spese per la diffusione delle informazioni		143.542	143.542		206.305	206.305
* spese per la valorizzazione delle attività	0	3.429.584	3.429.584	0	4.441.742	4.441.742
* spese per altri servizi	489.129	0	489.129	621.628	0	621.628
* spese per gestione mutui e acquisto terreni	41.929.378	0	41.929.378	57.522.195	0	57.522.195
* altri servizi per attività di riordino fondiario	3.784.190	0	3.784.190	3.170.140	0	3.170.140
* altri servizi per attività di garanzie		695.091	695.091		1.030.380	1.030.380
* altri servizi per attività di investimento		160.444	160.444		106.664	106.664
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>46.202.697</b>	<b>9.447.886</b>	<b>55.650.583</b>	<b>61.313.963</b>	<b>11.724.893</b>	<b>73.038.856</b>
3. Per godimento di beni di terzi	428.927	885.619	1.314.546	432.287	798.773	1.231.060
4. Per oneri diversi e gestione	918.632	989.139	1.907.771	1.473.800	1.721.143	3.194.943
<b>Totale consumi di materie e acquisti di servizi esterni</b>	<b>33.520.729</b>	<b>11.326.259</b>	<b>44.846.988</b>	<b>45.765.215</b>	<b>14.359.178</b>	<b>60.124.393</b>
<b>C - VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>69.302.421</b>	<b>25.119.321</b>	<b>94.421.742</b>	<b>59.379.608</b>	<b>40.853.371</b>	<b>100.232.978</b>
(-) Costo del lavoro	(3.196.412)	(7.707.758)	(10.904.170)	(3.294.087)	(8.423.923)	(11.718.010)
<b>D - MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>66.106.009</b>	<b>17.411.563</b>	<b>83.517.572</b>	<b>56.085.521</b>	<b>32.429.448</b>	<b>88.514.968</b>
(-) Ammortamenti	-23.526	(424.995)	(448.521)	-56.616	(428.644)	(485.260)
(-) Accantonamenti	0	(18.381.256)	(18.381.256)	0	(28.523.027)	(28.523.027)
(-) Svalutazioni	(45.252.834)	(2.702.157)	(47.954.991)	(37.303.771)	(1.679.319)	(38.983.090)
<b>E - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>20.829.649</b>	<b>(4.096.845)</b>	<b>16.732.804</b>	<b>18.725.134</b>	<b>1.798.458</b>	<b>20.523.591</b>
(-) Proventi (oneri) fin.netti al netto di quelli dell'attività di RiFo e di Inv	-1.250.091	9.753.077	8.502.986	-1.015.531	7.839.976	6.824.445
(-) rettifiche di attività finanziarie	0	(2.166.009)	(2.166.009)	-96.449	(1.317.322)	(1.413.771)
(-) Proventi (oneri) straordinari netti	0	0	0	0	0	0
<b>F - UTILE D'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>19.579.558</b>	<b>3.490.223</b>	<b>23.069.781</b>	<b>17.613.153</b>	<b>8.321.112</b>	<b>25.934.265</b>
Imposte sul reddito d'esercizio correnti	268.763	3.603.693	3.872.456	147.129	7.547.213	7.694.342
Imposte sul reddito d'esercizio differite	0	-6.991	-6.991	0	-13.939	-13.939
Imposte sul reddito d'esercizio anticipate	0	-292.469	-292.469	0	-24.169	-24.169
Imposte sul reddito d'esercizio anni precedenti	0	-5.697	-5.697	0	9.138	9.138
<b>G - UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>19.310.795</b>	<b>191.687</b>	<b>19.502.482</b>	<b>17.466.024</b>	<b>802.869</b>	<b>18.268.893</b>

## 5.5 La Gestione Patrimoniale

Si premette che nel corso del 2019, come già esposto, si è proceduto a rettificare e riclassificare alcune poste e, per una migliore comparazione dei dati, si è proceduto a riportare tali modifiche anche sui dati del consuntivo 2018. In particolare, è stata adottata una diversa rappresentazione contabile delle Convenzioni stipulate con la Regione Molise, Toscana e Calabria. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota integrativa. Pertanto, i dati relativi alle poste patrimoniali dell'esercizio 2018 risultano rettificati.

. Al 31 dicembre 2019, come risulta dalla tabella che segue, il capitale investito è di Euro 1.638.917.421 di cui Euro 774.658.794 rappresentano le immobilizzazioni nette, cui si aggiungono Euro 864.258.627 per effetto del risultato positivo del capitale di esercizio al netto delle passività. Rispetto all'esercizio precedente, il capitale investito registra un decremento di Euro 35.281.283.

In particolare:

- le **immobilizzazioni nette** (dedotti i fondi di ammortamento) registrano un incremento di Euro 25.077.274 passando da Euro 749.581.520 del 2018 a Euro 774.658.794 del 2019;
- il **capitale di esercizio**, che costituisce fonte interna di finanziamento di natura commerciale, è pari a Euro 1.567.310.214 e presenta un decremento, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 30.997.538.

Dall'analisi delle diverse componenti della struttura patrimoniale emerge quanto segue:

- i **crediti commerciali**, passando da Euro 1.352.861.726 nel 2018 a Euro 1.285.244.164 nel 2019, si decrementano di Euro 67.617.562;
- le **altre attività (escluse le disponibilità liquide)** si attestano a Euro 45.746.641 con un incremento di 33.724.234;
- i **debiti commerciali**, passando da Euro 12.702.037 nel 2018 a Euro 11.965.369 nel 2019 si decrementano di Euro 736.668;
- il **fondo trattamento di fine rapporto**, pari a Euro 2.538.322 (2.808.833 dato 2018), subisce un decremento, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 270.511.

## La Gestione Patrimoniale: analisi della struttura patrimoniale

	CONSUNTIVO AL AL 31.12.2019	CONSUNTIVO AL AL 31.12.2018	CONSUNTIVO Variazioni
<b>A - IMMOBILIZZAZIONI NETTE</b> (al netto dei fondi di ammortamento)			
1 - Immobilizzazioni immateriali	247.806	300.831	(53.025)
2 - Immobilizzazioni materiali	979.633	1.154.495	(174.862)
3 - Immobilizzazioni finanziarie	773.431.355	748.126.194	25.305.161
	<b>774.658.794</b>	<b>749.581.520</b>	<b>25.077.274</b>
<b>B - CAPITALE DI ESERCIZIO</b>			
1 - Rimanenze	230.892.774	226.793.396	4.099.378
2 - Crediti commerciali	1.285.244.164	1.352.861.726	(67.617.562)
3 - Altre attività (escluse le disponibilità liquide)	45.746.641	12.022.407	33.724.234
4 - Ratei e risconti attivi	5.426.635	6.630.223	(1.203.588)
	<b>1.567.310.214</b>	<b>1.598.307.752</b>	<b>(30.997.538)</b>
5 - Debiti commerciali	(11.965.369)	(12.702.037)	736.668
6 - Fondi rischi e oneri	(555.016.329)	(545.251.779)	(9.764.550)
7 - Altre passività (esclusi debiti v/banche)	(132.458.984)	(112.747.218)	(19.711.766)
8 - Ratei e risconti passivi	(3.610.905)	(2.989.534)	(621.371)
	<b>864.258.627</b>	<b>924.617.184</b>	<b>(60.358.557)</b>
<b>C - CAPITALE INVESTITO</b> (dedotte le passività di esercizio) (A+B)	<b>1.638.917.421</b>	<b>1.674.198.704</b>	<b>(35.281.283)</b>
<b>D - FONDO TFR</b>	<b>(2.538.322)</b>	<b>(2.808.833)</b>	<b>270.511</b>
<b>E - FABBISOGNO NETTO DI CAPITALE (C-D)</b>	<b>1.636.379.099</b>	<b>1.671.389.871</b>	<b>(35.010.772)</b>
<b>COPERTO DA:</b>			
<b>F - CAPITALE PROPRIO</b>			
1 - Fondo di dotazione	1.151.289.474	1.133.694.843	17.594.631
3 - Riserve di rivalutazione	2.658.648	2.658.648	0
6 - Altre riserve	27.558.425	27.558.421	4
8 - Utile/Perdita esercizi precedenti	563.491.152	545.222.259	18.268.893
Riserva di traduzione			
9 - Utile/Perdita dell'esercizio	19.502.482	18.268.893	1.233.589
	<b>1.764.500.181</b>	<b>1.727.403.064</b>	<b>37.097.117</b>
<b>G - INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>			
1 - Debiti finanziari a medio e lungo termine	158.655.698	181.091.572	(22.435.874)
2 - (Disponibilità finanziarie) oppure Indebitamento finanziario netto a breve termine alla chiusura dell'esercizio	(286.776.780)	(237.104.765)	(49.672.015)
<b>H - TOTALE (F+G) COME IN E</b>	<b>1.636.379.099</b>	<b>1.671.389.871</b>	<b>(35.010.772)</b>

## 5.6 Indicatori economici e patrimoniali

In sintesi, i principali indicatori dei risultati economici, patrimoniali e finanziari sono:

<b>Indicatori</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Redditività ed efficienza</b>		
R.O.E.	1,1%	1,1%
Costi/Ricavi	117,3%	112,9%
<b>Patrimoniali e finanziari</b>		
Patrimonio Netto / Totale attivo	67,5%	67,2%
Patrimonio Netto / Crediti verso clientela	138,8%	129,0%
Disponibilità liquide / Totale attivo	11,4%	13,5%
Crediti verso clientela / Totale attivo	48,6%	52,1%
Debiti verso banche / Totale attivo	6,5%	7,5%

---

## 6 FATTORI DI RISCHIO E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

---

ISMEA ha proseguito nel 2019 l'attento monitoraggio dei principali fattori di rischio che influenzano la gestione aziendale.

I principali fattori di rischio sono essenzialmente correlati al rischio di credito, al rischio operativo e al rischio di liquidità.

### *Rischio di credito*

La gestione, la valutazione ed il controllo dei rischi creditizi sono improntati a criteri di sana e prudente gestione.

Per rischio di credito si intende il rischio di incorrere in perdite dovute al peggioramento inatteso del merito creditizio, anche a seguito di situazioni di inadempienza contrattuale.

L'attività principale di ISMEA, nella sua qualità di Organismo di riordino fondiario, consiste nella vendita con patto di riservato dominio. Pertanto, l'esposizione al rischio di credito è fortemente mitigato da tale istituto contrattuale, poiché in caso di inadempienze contrattuali da parte dell'assegnatario, i terreni sono destinati ad essere nuovamente collocati sul mercato fondiario.

Per quanto attiene i crediti derivanti da finanziamenti agevolati sono assistiti, di norma, da garanzie ipotecarie e, ad ulteriore presidio del rischio, vengono posti nel contratto di finanziamento impegni volti a prevenire il deterioramento del merito del credito.

Per quanto attiene la concessione di garanzie, tale tipologia d'intervento riflette l'andamento delle due principali macro attività in cui la stessa può essere suddivisa:

- la garanzia sussidiaria, disciplinata dall'art.43 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n.385, che opera in modo mutualistico ed automatico a fronte di finanziamenti bancari erogati ad aziende operanti nel settore agricolo, allo scopo di ripianare le perdite subite dalle banche in seguito all'escussione delle garanzie primarie;
- la garanzia diretta, disciplinata dal Decreto Mipaaf - Mef 22 marzo 2011, che opera proteggendo direttamente le banche dal rischio di default delle imprese finanziate, facilitando altresì l'accesso al credito dei soggetti che non dispongano di sufficienti garanzie.

A presidio delle perdite attese derivanti da entrambe le attività, sono stati costituiti appositi fondi rischi.

La situazione degli impegni per garanzia sussidiaria è sottoposta annualmente all'analisi di un attuario, incaricato di stimare l'ammontare di perdite che potenzialmente potrebbero verificarsi.

Gli impegni assunti da ISMEA ai sensi della normativa sopra richiamata sono controgarantiti dallo Stato.

La controgaranzia dello Stato è sancita dall'articolo 10, comma 7 del Decreto Legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito in Legge 14 maggio 2005, n. 80 ed il suo funzionamento è disciplinato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 24 marzo 2006.

Ad ogni buon conto, l'Ente effettua un costante monitoraggio dei crediti e una congrua svalutazione degli stessi secondo i principi meglio esposti in nota integrativa.

#### *Rischio operativo*

Per rischio operativo si intende il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure da eventi esogeni. Rientrano in tale tipologia, tra l'altro, le perdite derivanti da frodi, errori umani, interruzioni dell'operatività, indisponibilità dei sistemi, inadempienze contrattuali, catastrofi naturali. Nel rischio operativo è compreso il rischio legale.

Il sistema di controllo interno di cui l'Ente si è dotato, si esplica attraverso le funzioni del Controllo di Gestione e delle strutture di Internal Audit che verificano le attività previste nelle singole procedure.

Il presidio dei rischi è garantito, inoltre, dall'integrazione di adeguate procedure informatiche che salvaguardano l'azienda dal verificarsi di errori tecnici ed umani in tutte le fasi dell'operatività, evitando conseguenze dannose, sia sotto il profilo economico sia sotto il profilo di immagine dell'ente.

Si rappresenta, infine che nella sua veste di ente pubblico economico, ISMEA è dotato dei presidi di prevenzione della corruzione e di trasparenza previsti dalla Legge 6 novembre 2012 n. 190.

In particolare ISMEA è dotato di un Organismo di Vigilanza al quale sono attribuiti i compiti di verifica, applicazione ed aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione ex D.lgs n. 231/2001. La sua composizione e il suo operato sono regolati dall'art. 10 del Regolamento di Organizzazione e Funzionamento di ISMEA.

*Rischio di liquidità*

Per rischio di liquidità si intende il rischio di inadempimento ai propri impegni di pagamento. Il rischio in analisi è legato all'incapacità di reperire fondi ovvero alla presenza di limiti allo smobilizzo delle attività.

Le disponibilità finanziarie di ISMEA garantiscono sufficienti risorse per fronteggiare gli impegni di pagamento.

L'ISMEA deposita, in via principale, la propria liquidità in un Istituto Tesoriere le cui regole di gestione sono disciplinate, a seguito di procedura di gara, dal contratto in essere.

Per "gestione della liquidità" in ISMEA si intende l'insieme delle attività e degli strumenti diretti a perseguire l'equilibrio di breve e medio-lungo periodo tra i flussi di fondi in entrata ed in uscita attraverso la sincronizzazione delle scadenze, in particolare:

- i provvedimenti adottati per garantire la costante disponibilità di liquidità e raggiungere il più elevato grado possibile di efficienza nei pagamenti;
- la garanzia ed il mantenimento della capacità di pagamento (solvibilità) dell'Ente e il conseguimento di una redditività predefinita per i mezzi impiegati;
- l'individuazione e la scelta di istituti di credito in cui depositare la propria liquidità optando per quelli che possono garantire la necessaria solidità finanziaria rispetto alle giacenze che si deciderà di impiegare.

Anche il rischio di concentrazione, inteso come la possibilità di subire perdite a fronte di esposizioni verso controparti, ovvero gruppi di controparti connesse, che appartengono al medesimo settore economico o alla medesima area geografica ovvero che esercitano la stessa attività, è trascurabile.

Infatti, in applicazione dei suddetti criteri, nel corso del 2019, l'Istituto ha investito parte della propria liquidità, esclusivamente, nell'acquisto di Buoni Poliennali del Tesoro.

*Rischio di prezzo*

Per rischio di prezzo si intende il rischio legato alle variazioni del valore di mercato delle azioni e dei beni in portafoglio.

In ISMEA il rischio di prezzo è sostanzialmente trascurabile, in quanto nella sua qualità di organismo di riordino fondiario l'acquisto dei beni immobili è contestuale alla vendita dello stesso.