

## **CAMBIAMO S.P.A.**

### **SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA**

Sede legale: VIA SCUDARI N. 20 MODENA (MO)

Iscritta al Registro Imprese di MODENA

C.F. e numero iscrizione 03077890360

Iscritta al R.E.A. di MODENA n. 356112

Capitale Sociale sottoscritto € 16.445.419,00 Interamente versato

Partita IVA: 03077890360

# Relazione sull'attività

## **1. Situazione al 30.06.2016**

Nel primo semestre 2016 la Società ha proseguito la realizzazione, la progettazione e la gestione degli interventi di riqualificazione urbana di cui è soggetto attuatore.

Si sintetizza pertanto l'attività svolta nelle seguenti macro-aree.

Lavori in corso e/o ultimati: nel complesso R-Nord sono stati completati i nuovi 13 posti letto per l'ampliamento dello studentato al terzo piano di R-Nord 2, in quattro moduli abitativi per l'ospitalità di studenti di un master post-universitario. Nello stesso edificio è stato completato un primo alloggio di co-housing, che sarà allestito per la sperimentazione di servizi ai residenti a partire da ottobre. Nell'ambito del progetto HUB Modena R-Nord sono in fase avanzata i lavori per la ristrutturazione degli uffici di co-working posti al primo piano nella piastra delle attività e dei servizi: tali spazi saranno allestiti presumibilmente entro settembre dal soggetto privato che è stato individuato mediante apposito bando della Fondazione Democenter-Sipe, partner del progetto.

Il cantiere principale avviato a giugno riguarda il restyling della galleria, di parte delle facciate e dei parcheggi sul fronte di via Canaletto. Grazie al Protocollo di Intesa sottoscritto a marzo, sono stati completati i progetti e avviati i lavori suddivisi in due stralci: lo stralcio A, finanziato con le risorse del Programma Contratti di Quartiere II e co-finanziato, oltre che da ACER e Comune di Modena, anche da Alleanza Coop 3.0 che ha aderito all'iniziativa, prevede la nuova pavimentazione, l'illuminazione, la video-sorveglianza e la creazione di nuovi percorsi pedonali per la galleria al piano terra nonché una serie di lavori per l'adeguamento alla normativa antincendio del parcheggio e degli accessi ai condomini e alle attività.

Nello stralcio B sono ricompresi gli interventi, a carico di Alleanza Coop 3.0 come ulteriore finanziamento alla promozione del complesso edilizio, per la riqualificazione dei parcheggi e dei prospetti esterni del fabbricato su via Canaletto, oltre alla creazione

di un passaggio pedonale aereo con l'area "ex officine Rizzi" di proprietà di Alleanza Coop 3.0 dove è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico di cui beneficheranno tutte le attività e i residenti di R-Nord; il nuovo parcheggio sarà oggetto di cessione gratuita al Comune di Modena come opera di urbanizzazione del comparto.

Gli interventi congiunti saranno ultimati per metà settembre in concomitanza con l'apertura di nuove attività e del punto vendita ristrutturato. Dopo anni di lavori all'interno del complesso edilizio, anche questi lavori sugli esterni e sulle parti comuni contribuiranno in modo significativo a dare un nuovo volto e un nuovo impulso alla frequentazione e alla vivibilità del complesso R-Nord.

Nel comparto Ex Mercato Bestiame la Società ha completato il fabbricato di 25 alloggi e spazi direzionali nel lotto 5a. Gli alloggi sono stati consegnati al Comune di Modena che, mediante un bando speciale, sta provvedendo alle assegnazioni ai primi nuclei famigliari. Negli uffici al piano terra si è insediata la Federazione Provinciale Coldiretti di Modena con cui sono stati sottoscritti la permuta con conguaglio per la cessione di parte degli spazi e il contratto di locazione commerciale per la restante porzione.

A fianco sono in corso anche i lavori per la realizzazione di altri 8 alloggi pubblici e il completamento della viabilità di accesso per proseguire la rigenerazione del comparto situato a nord della città.

Progettazione di nuovi interventi: entro l'anno la Società intende approvare i progetti esecutivi in corso di elaborazione da parte di ACER Modena al fine di completare la ristrutturazione degli alloggi nel complesso R-Nord. Saranno effettuati gli approfondimenti riguardanti la fattibilità tecnica ed economica della riqualificazione degli interrati, i cui lavori per le porzioni pubbliche saranno da coordinare con gli interventi a carico dei privati. Nel comparto ex Mercato Bestiame, il progetto di nuova realizzazione di altri 8 alloggi e servizi nel lotto 5b sarà sviluppato in base alla disponibilità di finanziamenti per l'edilizia sociale.

Acquisizioni e operazioni patrimoniali: nell'ambito della permuta di beni con conguaglio in denaro con la Federazione Provinciale Coldiretti di Modena di cui sopra, la Società ha acquisito al proprio patrimonio 1.200 mq circa nel complesso R-Nord (ex sede Coldiretti) in cui troveranno spazio nuove funzioni pubbliche e private in corso di definizione. Sempre nel complesso R-Nord sono in corso le ultime acquisizioni di alloggi e garage destinati all'accorpamento e alla riqualificazione.

Gestione ordinaria e finanziaria: la Società sta lavorando con i Soci alla definizione di strategie per consolidare l'equilibrio finanziario e patrimoniale della Società e poter avviare nuovi investimenti.

<b>BUDGET ECONOMICO</b>	<b>Budget economico esercizio 2016 (inviato a dicembre 2015)</b>	<b>Budget economico esercizio 2016 aggiornato</b>	<b>Preconsuntivo al 30/06/2016</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	630.000	1.356.000	1.192.941
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	773.800	1.155.273	790.256
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	4.374.393	3.404.000	1.949.790
Ricavi e proventi diversi			1.447
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.778.193</b>	<b>5.915.273</b>	<b>3.934.434</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.556.827	1.467.351
7) Costi per servizi	5.350.430	3.684.130	2.130.121
9) Costo per il personale		60.000	30.122
10) Ammortamenti e svalutazioni	24.000	36.000	17.944
14) Oneri diversi di gestione	233.000	250.000	202.755
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.607.430</b>	<b>5.586.957</b>	<b>3.848.293</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>170.763</b>	<b>328.316</b>	<b>86.141</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	200	200	3
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	65.000	65.000	18.014
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)</b>	<b>-64.800</b>	<b>-64.800</b>	<b>-18.011</b>
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
20) Proventi straordinari			
21) Oneri straordinari			
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>			
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>105.963</b>	<b>263.516</b>	<b>68.130</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>68.349</b>	<b>119.558</b>	<b>33.202</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>37.614</b>	<b>143.958</b>	<b>34.928</b>