

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

1. Situazione al 30/06/2014

La Società è nata nel 2006 per dare compiuta attuazione al "Contratto di Quartiere II" ("CdQII") denominato R-NORD, e in seguito alla partecipazione ad ulteriori bandi regionali e all'assegnazione di ulteriori contributi, la Società risulta soggetto attuatore per conto del Comune di Modena anche per gli interventi relativi al "Programma Speciale d'Area" ("PSA"), per la realizzazione di alloggi presso l'Ex-Mercato Bestiame, del "Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana" ("PIPERS"), per la realizzazione di alloggi ERS all'interno del complesso R-NORD e la riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", e del "Programma di Riqualificazione Urbana" ("PRU"), per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all'interno del complesso R-NORD.

La Società nel primo semestre 2014 ha portato avanti gli interventi di seguito dettagliati per l'attuazione dei programmi.

Per la riqualificazione del complesso R-Nord (programma "CdQII") sono state espletate le procedure di gara per l'avvio dei lavori di riqualificazione di 18 alloggi che vengono accorpati in 8 alloggi destinati alla locazione (ERS).

E' stata avviata inoltre la progettazione da parte dell'ufficio tecnico di ACER dell'intervento di realizzazione di parcheggi, cantine e depositi bici nell'interrato.

Nell'ambito dei programmi "PRU Comune di Modena" e "PIPERS", sono stati approvati i relativi progetti esecutivi dei secondi stralci funzionali e sono state espletate le procedure di gara per la riqualificazione rispettivamente di 13 alloggi (5 finali in R-Nord 1) e 15 alloggi (6 finali in R-Nord 2). L'avvio lavori è previsto entro l'autunno 2014.

Per quanto riguarda gli interventi previsti nel comparto ex Mercato Bestiame, nel primo semestre è stata posata la prima pietra ed è stato completato il 40% circa dei lavori di realizzazione di 25 alloggi ERP e di quote direzionali per 800 mq. al piano terra nel lotto 5A - lato est del suddetto comparto (programma CdQ II).

A fianco, è prevista la realizzazione di 8 alloggi ERP nell'ambito del Programma Speciale d'Area (PSA): il progetto esecutivo è stato approvato ed è stata avviata la procedura di gara per consegnare i lavori entro l'anno.

Oltre agli interventi sopra riportati, sono stati gestiti alcuni interventi di valorizzazione commerciale previsti dalla convenzione stipulata a fine 2012 tra la Società e il Comune di Modena.

Tale Convenzione ha consentito inoltre a CambiaMo di partecipare, come soggetto attuatore in accordo con il Comune di Modena e la Fondazione Democenter-Sipe, al bando regionale per il

finanziamento di incubatori di imprese con il progetto "HUB R-Nord".

Il progetto prevede la riqualificazione di spazi nella piastra commerciale al I piano da adibire a uffici per start-up e co-worker, con il supporto di Democenter per la gestione e l'erogazione di servizi mirati allo sviluppo di nuove idee imprenditoriali.

Sul versante delle operazioni patrimoniali, sono stati acquisiti alcuni alloggi e box auto per il completamento dei programmi di riqualificazione sopra citati, ma anche un bar situato nella piastra commerciale per migliorare la vivibilità e la sicurezza del complesso R-Nord: la gestione sarà avviata mediante bando e con un contributo, nell'ambito della Convenzione in essere con il servizio attività economiche del Comune.

Sono state avviate inoltre le trattative con Coldiretti per la permuta, con conguaglio in denaro, degli spazi al piano terra del costruendo edificio nel lotto 5.a del comparto Ex Mercato Bestiame, a fronte della cessione a CambiaMo degli spazi attualmente di proprietà di Coldiretti in R-Nord.

Infine, è stata approvata la permuta con il Comune di Modena di spazi riqualificati.

Per il II semestre 2014 è prevista anzitutto la realizzazione dei lavori sopra richiamati, sia nel complesso R-Nord sia nel comparto Ex Mercato Bestiame per un totale rispettivamente di 19 e 33 alloggi pubblici.

Nel condominio R-Nord 2 saranno allestiti anche 2 alloggi ulteriori da adibire a foresteria per la Polizia Municipale di Modena: il progetto è finanziato dalla Regione Emilia-Romagna e ha l'obiettivo di scongiurare episodi di degrado nell'edificio.

Visto l'avanzamento dei programmi di riqualificazione, saranno presi accordi con la Regione per definire le tempistiche del loro completamento.

Saranno inoltre definite con il Comune e Democenter le modalità operative per l'avvio del progetto HUB R-Nord.

Saranno inoltre concluse le operazioni patrimoniali per ridefinire l'assetto della Società e fare fronte agli investimenti necessari alla realizzazione e gestione degli interventi.

La Società non ha attualmente contenziosi legali pendenti.

BUDGET ECONOMICO	Consuntivo al 31/12/2013	Budget 2014 aggiornato al 30/06/2014	Situazione al 30/6/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	152.484	209.900	127.553
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	38.194	413325	495.433
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	1.653.017	4.044.843	764.398
Ricavi e proventi diversi	49.355		1.182
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.893.050	4.668.068	1.388.566
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			

6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.870		367
7) Costi per servizi	1.395.548	4.008.498	1.097.207
10) Ammortamenti e svalutazioni	24.275	24.000	13.013
14) Oneri diversi di gestione	356.117	169.050	103.124
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.780.810	4.201.548	1.213.711
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	112.240	466.520	174.855
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti			
da altre imprese	5.131	2.000	291
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	- 1.501	- 6.250	- 1.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17-bis)	3.630	- 4.250	- 709
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari	4.146		472
21) Oneri straordinari			
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	4.146		472
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	120.016	462.270	174.618
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	84.633	200.000	65.603
23) Utile (perdita) dell'esercizio	35.383	262.270	109.015