

## **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. Obiettivi della società**

### **1.1. Obiettivi gestionali per il 2016**

Nel 2016 la Società ha intenzione di avviare tutti i cantieri per la conclusione dei principali interventi di riqualificazione urbana di cui la Società è soggetto attuatore. Come ogni anno sono in corso gli incontri con i RUP e con ACER Modena per definire le priorità e le tempistiche degli stralci attuativi di lavori nel comparto R-Nord al fine di rispettare gli impegni già assunti negli Accordi di Programma, tenendo altresì conto del contesto abitato e dell'impatto dei cantieri su di esso:

- nei primi mesi dell'anno saranno anzitutto avviati i lavori di riqualificazione di 24 alloggi nell'ambito del III stralci attuativi dei programmi CdQII e PRU in R-Nord 1, cui faranno seguito i lavori per altri 20 alloggi dei programmi CdQII e PIPERS in R-Nord 2
- entro giugno sarà completato il secondo stralcio dello studentato previsto nel "Contratti di Quartiere II", per 13 posti letto in più unità abitative;
- entro l'estate è previsto un primo stralcio funzionale per la messa a norma dell'interrato, da adibire a parcheggio pubblico come da "Contratti di Quartiere II" del Comune di Modena;
- al primo piano di R-Nord 1 sarà completato il progetto HUB Modena R-Nord con gli spazi di co-working, la cui gestione viene affidata ad un soggetto privato in corso di selezione da Fondazione Democenter nell'ambito dell'ATS costituita per la realizzazione del progetto complessivo;
- nel corso dell'anno la Società intende anche procedere con la riqualificazione del condominio con la localizzazione di spazi per le biciclette, il restyling di un

primo stralcio della galleria e delle facciate, sui lati nord e parte est, di pertinenza delle attività direzionali e commerciali.

Nel comparto Ex Mercato Bestiame saranno consegnati in primavera i 25 alloggi ERP nel lotto 5.a – lato est del Comparto ex Mercato Bestiame e gli uffici per la nuova sede di Federazione Provinciale Coldiretti di Modena, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Entro l'anno saranno ultimati anche gli 8 alloggi ERS previsti dal "PSA" nel medesimo lotto 5.a lato ovest e relative superfici al piano terra e interrato.

Per la valorizzazione del contiguo lotto 5b e per migliorare ulteriormente la qualità abitativa del comparto Ex Mercato Bestiame, la Società intende avviare la progettazione di alloggi e servizi alla residenza con stralci attuativi in corso di pre-progettazione.

In particolare saranno avviati la progettazione e l'appalto per la realizzazione di 8 mini-alloggi e spazi comuni per anziani, nell'ambito di un progetto di residenza assistita da concordare con l'amministrazione comunale e altri enti socio-assistenziali presenti sul territorio di Modena.

Per quanto concerne la gestione del patrimonio della Società, saranno perfezionati gli ultimi acquisti di alloggi e box in R-Nord per il completamento dei programmi in corso, la permuta di beni con il Comune di Modena, la permuta di alloggi con ACER Modena e la permuta con conguaglio in denaro con Coldiretti.

Sugli spazi di circa 1280 mq lordi in corso di acquisizione da Coldiretti, sarà dato avvio alla progettazione preliminare per ampliare in modo significativo le prospettive di riqualificazione del complesso edilizio con destinazioni nell'ambito dei servizi.

Verrà avviato anche l'iter per una possibile ulteriore permuta tra Comune e Società, relativa ad altri spazi di CambiaMo completati in questi anni, per cedere alla Società altri immobili di proprietà comunale all'interno di R-Nord o in altri comparti di riqualificazione.

La Società infatti necessita di importanti azioni strutturali volte alla ridefinizione degli asset patrimoniali con l'obiettivo di contenere i costi di gestione e di diversificare la proprietà e la destinazione degli stessi.

## **1.2. Budget 2016**

<b>BUDGET ECONOMICO</b>	<b>Budget 2016 previsioni al 20/11/2015</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	630.000
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	773.800
5) Altri ricavi e proventi	
Contributi c/esercizio	4.374.393
Ricavi e proventi diversi	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.778.193</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	
7) Costi per servizi	5.350.430
10) Ammortamenti e svalutazioni	24.000
14) Oneri diversi di gestione	233.000
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>5.607.430</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>170.763</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	
16) Altri proventi finanziari	
d) Proventi diversi dai precedenti	
da altre imprese	200
17) Interessi e altri oneri finanziari	
altri	65.000
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)</b>	<b>-64.800</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>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>68.349</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>37.614</b>

## **1.3. Prospettive per l'intero triennio 2016-2018**

Nel triennio si prevede anzitutto di procedere sempre con stralci funzionali con l'obiettivo di completare gli interventi già avviati nel comparto R-Nord relativamente ai Programmi Contratto di Quartiere II, PRU e PIPERS e di avviare il processo di rendicontazione dei suddetti programmi alla Regione Emilia-Romagna. Si valuterà con la Regione stessa anche l'opportunità di ridefinire l'assetto distributivo delle attività e delle risorse, nonché una proroga dei termini di realizzazione, vista la complessità dei programmi avviati, al fine di progettare e realizzare gli interventi più adatti al mutato contesto socio-economico.

La società sta cercando di consolidare la propria struttura tecnico-operativa e il proprio ruolo per contribuire alle politiche di riqualificazione urbana del Comune di Modena nell'area a nord della fascia ferroviaria.