

CAMBIAMO S.P.A.

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

Sede legale: VIA RAZZABONI N. 82 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

Approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29/12/2022

1. Obiettivi della Società

1.1 Obiettivi gestionali per il 2023

La Società si pone l'obiettivo di completare la rendicontazione di tutti i progetti ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord – fascia ferroviaria della città di Modena» che, a fine 2022, risultano in fase avanzata di realizzazione e pari a circa l'80%.

Sempre nell'area del comparto ex Mercato Bestiame saranno avviati i lavori di recupero dell'immobile denominato "Ex Stallini" di viale del Mercato: il percorso di rifunzionalizzazione avviato nel 2021 prevede la realizzazione della nuova Sede di Modena dell'Agenzia Regionale per il Lavoro. Tale progetto è relativo al finanziamento del PNRR/PINQuA.

Nell'area del comparto ex Consorzio Agrario saranno concluse le procedure di gara d'appalto integrato (avviate a dicembre 2022) per il lotto O-P funzionale alla realizzazione di n. 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani. Tale progetto è relativo al finanziamento del PNRR/PINQuA e i lavori saranno avviati entro il IV trimestre 2023.

Per quanto riguarda il complesso R-Nord, saranno completati – ormai in stato avanzato di attuazione - i lavori condominiali di recupero delle facciate e dei balconi degli edifici e saranno gestiti gli ulteriori lavori condominiali (la cui progettazione e attuazione è in capo al Condominio) per l'adeguamento degli interrati funzionali alla prevenzione incendi del condominio R-Nord 2.

Per quanto attiene la gestione degli spazi riqualificati, sarà consolidata la gestione degli alloggi per studenti e saranno valutate ulteriori strategie per la piena ripartenza di tutte le attività a seguito dell'emergenza Covid-19.

In base alle deliberazioni assunte dal Comune nel 2022 e degli incontri e approfondimenti in corso, saranno anche gestiti gli affitti degli spazi commerciali nell'immobile "Garage Ferrari" di viale Trento Trieste, per dare nuove prospettive di rifunzionalizzazione dell'immobile concesso a CambiaMo dal Comune di Modena.

Per quanto attiene alla gestione economica della Società, si prevede un risultato negativo nel 2023, stimato in € 599.832,00, derivante essenzialmente dal ritardo di alcuni dei cantieri in corso al 2022 che di fatto hanno comportato lo slittamento dei relativi costi, coperti da entrate con diversa collocazione temporale.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la Società continuerà ad aggiornare e ad attuare gli strumenti di governance di cui si è dotata (quali ad esempio il Modello di Organizzazione e Gestione del rischio ex D.Lgs. 231/2001, il Piano di valutazione del rischio di crisi aziendale e il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza) e continuerà ad attenersi alle disposizioni contenute nel D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

Riepilogo degli obiettivi della società per il 2023

Obiettivo 1

Tipo di obiettivo: efficacia

Rendicontazione di tutti i lavori ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione della periferia Nord di Modena»

Obiettivo 2

Tipo di obiettivo: efficacia

Avvio dei lavori di recupero dell'immobile "Ex Stallini" di viale del Mercato

Conclusione gara d'Appalto Integrato e Avvio dei lavori per il lotto O-P funzionale alla realizzazione di n. 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani. Comparto "Ex Consorzio Agrario".

Obiettivo 3

Tipo di obiettivo: efficienza

Rimodulazione dei contratti di locazione e gestione dei fabbricati "R-Nord" e "Garage Ferrari"

1.2 Budget 2023-2025

CONTO ECONOMICO	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.644.142	1.788.566	1.813.315
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	-779.200	0	0
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	9.566.544	5.450.000	2.378.218
Ricavi e proventi diversi			
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.431.486	7.238.566	4.191.533

B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
7) Costi per servizi	10.227.689	5.848.711	3.313.558
9) Costo per il personale	114.500	116.218	117.961
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.865	1.865	1.865
12) Accantonamenti per rischi	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	594.994	478.492	459.925
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	10.939.048	6.445.286	3.893.309
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-507.562	793.280	298.224
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti			
da altre imprese			
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	92.270	80.648	68.802
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-92.270	-80.648	-68.802
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-599.832	712.632	229.422
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	-78.854	-36.353
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-599.832	633.778	193.069

1.3 Prospettive per l'intero triennio 2023-2025

Nel triennio si prevede di completare l'attuazione di tutti i lavori già deliberati secondo il piano pluriennale approvato. Il budget sarà aggiornato in base alle scelte che saranno impartite dai Soci alla luce dei nuovi finanziamenti conseguiti dal Comune di Modena in materia di riqualificazione urbana.

Modena, 28/12/2022

Il Presidente del CdA

Giorgio Razzoli

(firmato digitalmente)