



**Relazione sull'andamento della
società nei primi sei mesi
dell'esercizio 2020**

**Approvata dal CdA
nella seduta del 23.07.2020**

Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A.

Via C. Razzaboni n. 82 - 41122 Modena
C.F. e P.I. 03077890360 - R.E.A: n. 356112
Cap.Soc. Euro 16.445.419= i.v.

Relazione sull'andamento della società nei primi sei mesi dell'esercizio 2020

approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23.07.2020

1. Attività svolta nel semestre

La STU CambiaMo S.p.a. nel corso del primo semestre 2020 ha proseguito l'attuazione del «Programma di interventi per la riqualificazione della periferia Nord di Modena»: al 30 giugno risultano avviate e/o aggiudicate tutte le procedure di gara degli interventi di cui la Società è soggetto attuatore in base alla Convenzione ex art. 120 del TUEL sottoscritta il 20/12/2017:

- nel lotto 5.b del comparto Ex Mercato Bestiame proseguono i lavori di realizzazione di 33 alloggi di edilizia sociale e del centro diurno per disabili, con previsione di fine lavori entro il 2021;
- sono in fase avanzata di realizzazione i lavori per il nuovo Innovation HUB e Data Center (con previsione di fine lavori entro il 2020);
- a fine luglio inizieranno i lavori per la realizzazione dei nuovi uffici del servizio di Medicina sportiva, a settembre anche i lavori per il centro attività motorie nel complesso R-Nord;
- sono in fase di aggiudicazione i lavori per il sottopasso ferroviario (stralcio lotto n.1 – Porta Nord) e per la riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale.

In riferimento a tali interventi, si evidenzia che l'emergenza sanitaria Covid-19 e i conseguenti provvedimenti di legge volti a ridurre gli effetti hanno determinato anzitutto

la sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi pendenti sino al 15 maggio 2020 con effetto sulle gare in corso per l'attuazione dei residui progetti del bando periferie (Gara mobilità lotto 'C' n. 4 lotti funzionali, la gara sottopasso ferroviario per il lotto n. 1 uscita Porta Nord, le gare "Nuova sede del servizio di Medicina Sportiva" e "Struttura riabilitativa" USL) nonché la sospensione dei lavori nei due principali cantieri: cantiere DataCenter (lavori sospesi dal 23/04/2020 al 04/05/2020) e il cantiere Abitare Sociale (lavori sospesi dal 16/03/2020 al 04/05/2020).

Dopo il 4 maggio 2020 tutti i lavori, nel rispetto dei protocolli nel frattempo definiti, sono regolarmente ripresi.

Per quanto riguarda la riqualificazione del complesso R-Nord, sono in fase di arredo ulteriori 12 alloggi che il Comune ha dato in gestione alla Società per destinarli ad alloggi temporanei anche per studenti.

Risultano pressoché ultimati e/o in fase di collaudo tutti i lavori e sono in corso di elaborazione le rendicontazioni puntuali dei vari Programmi di finanziamento.

Rispetto ai progetti iniziali del Programma Contratti di Quartiere II, resta da attuare la riqualificazione degli interrati nel condominio R-Nord 2: i tecnici di ACER e quelli incaricati dal condominio sono al lavoro per progettare un intervento di messa in sicurezza e rifunzionalizzazione degli spazi pubblici e privati.

La Società è impegnata anche nel processo di miglioramento della gestione degli alloggi e degli spazi direzionali per le attività in R-Nord, anche alla luce delle ripercussioni dell'emergenza epidemiologica Covid-19.

In base alle recenti normative sull'efficientamento energetico, AESS Modena sta mettendo a punto il progetto di riqualificazione energetica ed estetico-funzionale del condominio, che dovrà essere approvato dall'assemblea condominiale per dare avvio agli investimenti sulle parti comuni.

Dal punto di vista societario, la Società ha immediatamente attivato i necessari presidi a tutela della continuità aziendale nel rigoroso rispetto dei protocolli sanitari atti a preservare la salute e la sicurezza dei dipendenti e collaboratori. In particolare:

- è stata garantita la completa gestione delle attività svolte da CambiaMo attraverso lo strumento del lavoro agile (Smart Working) grazie al quale i lavoratori hanno potuto svolgere la propria prestazione lavorativa presso la propria abitazione o altro luogo, preventivamente condiviso, rispondente ai criteri di sicurezza e profilassi richiesti dall'attuale emergenza sanitaria nonché dalla sicurezza dei dati aziendali trattati;

- le attività degli uffici sono state regolarmente assicurate per la gestione ordinaria della società. In un'ottica precauzionale, tuttavia, si sono disposte modalità organizzative che hanno previsto i sistemi di comunicazione a distanza;
- il Consiglio di Amministrazione si è periodicamente riunito con sistemi di collegamento in videoconferenza accompagnando insieme alla Direzione Generale il percorso di gestione delle attività;
- in accordo con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) è stato adottato uno specifico protocollo aziendale che fornisce indicazioni operative finalizzate a incrementare nell'ambiente di lavoro l'efficacia delle misure precauzionali di contenimento adottate per contrastare l'epidemia di COVID-19;
- a tutti i dipendenti sono stati forniti i DPI personali e gli spazi comuni e uffici sono stati organizzati e allestiti con tutti i dispositivi e DPI necessari;
- gli uffici hanno regolarmente riaperto al pubblico esterno nel mese di giugno 2020.

La Società infine ha continuato a monitorare gli strumenti di governance di cui si è dotata, ovvero:

- il Modello di Organizzazione e Gestione del rischio ex D.Lgs. 231/2001;
- il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza;
- il Piano per la prevenzione del rischio di crisi aziendale.

2. Aggiornamento budget economico esercizio 2020

Alla luce dei programmi sopra esposti, si allega la tabella riepilogativa contenente i dati e le informazioni richieste al 30/06/2020.

L'emergenza derivante dalla pandemia COVID-19 ha influenzato il cronoprogramma dei lavori, comportando inevitabilmente uno slittamento per effetto del differimento dei termini nelle procedure di aggiudicazione, come sopra descritto.

Ciò nonostante il budget economico 2020 aggiornato non si discosta sostanzialmente da quanto previsto nel piano finanziario 2019-2031, approvato dal Consiglio di Amministrazione e illustrato ai Soci, come si evince dal prospetto allegato.

Allo stesso tempo si precisa che i risultati attesi potranno subire modifiche per effetto di ulteriori variazioni non previste nell'effettuazione dei lavori, nonché per una diversa imputazione dei contributi da ricevere a copertura (parziale) dei costi sostenuti.

L'esecuzione degli interventi, concentrati nel periodo 2019/2021, genera una perdita operativa attesa, che trova copertura finanziaria nel mutuo decennale chirografario stipulato nel 2019 e copertura economica nel medio-lungo periodo dagli affitti che la società percepirà anche per effetto dell'operazione di comodato d'uso del fabbricato di via Razzaboni n. 80 che è stata perfezionata sempre nel precedente esercizio, come si evince dalla tabella sotto riportata relativa al conto economico prospettico 2020/2024.

CONTO ECONOMICO PROSPETTICO	BUDGET ECONOMICO AGGIORNATO	BUSINESS PLAN			
	2020	2021	2022	2023	2024
VALORE DELLA PRODUZIONE	8.982.971	9.000.836	1.597.870	1.621.838	1.646.165
COSTI DELLA PRODUZIONE	9.966.091	8.559.373	696.164	705.931	715.845
RISULTATO OPERATIVO	-983.120	441.464	901.706	915.907	930.320
RISULTATO LORDO ANTE IMPOSTE	-1.018.030	336.515	815.055	840.406	865.468
RISULTATO NETTO	-1.018.030	292.897	730.518	604.894	588.116

Tale piano viene costantemente monitorato e aggiornato per garantire l'equilibrio della gestione.

Allegati:

- 1) Tabella andamento primo semestre 2020 e previsione

Modena, 23 luglio 2020

Il Consiglio di Amministrazione

Giorgio Razzoli, Presidente

Andrea Casagrande, Consigliere

Brunella Piccinini, Consigliera

TABELLA COMPARATIVA ANDAMENTO PRIMO SEMESTRE 2020	BUDGET ECONOMICO	BUDGET ECONOMICO AGGIORNATO	PRECONSUNTIVO
CONTO ECONOMICO	2020	2020	30/06/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.442.025	2.442.025	709.968
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	-482.390	-213.902	98.376
5) Altri ricavi e proventi			4.849
Contributi c/esercizio	8.301.567	6.709.849	1.613.000
Ricavi e proventi diversi	45.000	45.000	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.306.202	8.982.971	2.426.194
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
7) Costi per servizi	10.432.195	8.995.022	2.193.501
9) Costo per il personale	94.600	94.600	46.536
10) Ammortamenti e svalutazioni	53.000	45.000	12.428
12) Accantonamenti per rischi	500.000	500.000	250.000
14) Oneri diversi di gestione	343.358	331.469	203.925
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.423.153	9.966.091	2.706.390
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) - RISULTATO OPERATIVO	-1.116.951	-983.120	-280.196
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari	0	0	12
d) Proventi diversi dai precedenti	0	0	0
da altre imprese	0	0	0
17) Interessi e altri oneri finanziari	0	0	3.370
altri	109.650	34.910	0
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-109.650	-34.910	-3.358
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-1.226.601	-1.018.030	-283.554
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.226.601	-1.018.030	-283.554