

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 CdA nella seduta del 21/09/2023

1. Situazione al 30.06.2023

Per il complesso R-Nord si sono conclusi i lavori condominiali del cd. Bonus facciate.

La Società prosegue il completamento degli investimenti ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord – fascia ferroviaria della città di Modena».

Nel lotto 5.b risultano ormai completati i lavori per l'edificio di 33 alloggi ERS/ERP con il centro diurno per disabili al piano terra: entro l'estate saranno avviati i lavori per la riqualificazione dell'asse viario di via Forghieri innesto con via del Mercato (per collegare i lotti pubblici 5.a e 5.b).

Per il completamento del Programma, rimangono da ultimare i lavori per la rete filoviaria di via Canaletto e il sottopasso ferroviario lotto uscita Nord. Per tali opere si prevede di avviare le gare d'appalto entro l'autunno.

Per quanto riguarda l'avvio dei nuovi investimenti ricompresi nel Programma PINQuA / PNRR del Comune di Modena, sono stati sottoscritti gli accordi operativi per la realizzazione, da parte di CambiaMo, di due nuove palazzine di alloggi ERS nell'area dell'Ex Consorzio Agrario per complessivi 45 alloggi e relative pertinenze. Per il lotto O-P (30 alloggi ERS) sono in corso di definizione la sottoscrizione del contratto e l'avvio progettazione esecutiva da concludersi entro autunno 2023 con avvio lavori previsto entro il 31/12/2023. Per il lotto Q (15 alloggi ERS), il 7/12/2022 è stato consegnato al Comune di Modena il Progetto Definitivo e il Nuovo Quadro Economico (agg. prezzi). Si è in attesa di approvazione per la copertura economica del Comune di Modena di cui alle Delibere di Giunta Comunale n. 772 del 19-12-2017 e n. 777 del 18-12-2018.

Inoltre, sono stati avviati i lavori di appalto per la riqualificazione dell'immobile Ex Stallini di viale del Mercato dove è prevista la nuova sede dell'Agenzia Regionale per il Lavoro, sede di Modena: la fine lavori è prevista in autunno 2024.

Per quanto il complesso R-Nord, sono ultimate le procedure di rendicontazione finale del Programma PIPERS.

Prosegue l'impegno della Società anche per ottimizzare la gestione di alloggi in affitto temporaneo per studenti e lavoratori, che anche quest'anno risultano tutti assegnati.

Per gli spazi direzionali dell'immobile "Garage Enzo Ferrari" di viale Trento Trieste è stato consegnato il progetto di riqualificazione, come stabilito dalla Concessione con il Comune di Modena. A giugno è stata inaugurata la nuova sede di ForModena presso il GEF e contestualmente sono stati avviati i lavori per i nuovi ambulatori USL presso R-Nord (ex spazi ForModena).

Per quanto attiene alla gestione economico-finanziaria della Società, si conferma la previsione di un risultato negativo nel 2023 seppur ridotto rispetto a quanto previsto e dovuto alla rimodulazione dei lavori previsti nei cantieri in essere.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la Società continuerà ad aggiornare e ad attuare gli strumenti di governance di cui si è dotata e ad attenersi alle disposizioni contenute nel D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

2. Budget 2023

Alla luce dei programmi sopra esposti, si allega la tabella contenente i dati e le informazioni richieste al 30/06/2023. L'andamento della gestione 2023 sarà monitorato in base all'effettivo andamento dei lavori nel secondo semestre e all'adeguamento dei costi di realizzazione degli stessi a seguito dell'adeguamento prezzi dei lavori.

Come di prassi, saranno effettuati ulteriori monitoraggi intermedi anche per la determinazione dei contributi pubblici di competenza da parte del Comune di Modena in relazione agli stati di avanzamento e alle procedure di rendicontazione.

Modena, 21/09/2023

Il Presidente del CdA

Giorgio Razzoli

(firmato digitalmente)

Allegato – Budget 2023 e preconsuntivo al 30.06.2023

CONTO ECONOMICO	BUDGET 2023	PRECONSUNTIVO AL 30/06/2023	AGG.TO BUDGET 2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.644.142	868.339	1.660.447
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	-779.200	-634.344	-794.758
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	9.566.544	2.473.545	5.064.959
Ricavi e proventi diversi			
<i>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</i>	<i>10.431.486</i>	<i>2.707.540</i>	<i>5.930.648</i>
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0		
7) Costi per servizi	10.227.689	2.379.487	5.197.804
9) Costo per il personale	114.500	49.031	105.000
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.865	932	1.865
12) Accantonamenti per rischi	0	0	15.000
14) Oneri diversi di gestione	594.994	300.517	629.393
<i>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</i>	<i>10.939.048</i>	<i>2.729.968</i>	<i>5.949.061</i>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-507.562	-22.427	-18.413
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	47.495	94.990
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-92.270	47.495	-94.990
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-559.832	-69.922	-113.403
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	-	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-559.832	-69.922	-113.403