

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 15/09/2025

1. Situazione al 30.06.2025

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

Per la conclusione del Programma, sono in corso di attuazione gli ultimi due Interventi: la realizzazione della rete filoviaria su via Canaletto (Stralcio G Mobilità) e la riqualificazione del sottopasso ferroviario - uscita Nord. Per entrambe le opere sono stati sottoscritti i contratti dei lavori con le Imprese esecutrici (rispettivamente in data 14.03.2025 e 17.06.2025) ed effettuate le consegne dei lavori (rispettivamente in data 22.05.2025 e 3.04.2025).

Per quanto riguarda l'avvio degli investimenti ricompresi nel Programma PINQuA / PNRR del Comune di Modena, di cui CambiaMo S.p.A è Soggetto Attuatore, sono in corso di realizzazione tre palazzine di alloggi ERS nell'area dell'Ex Consorzio Agrario per complessivi 45 alloggi, con relative pertinenze.

Il cantiere dei lotti O-P (30 alloggi ERS) prosegue come da cronoprogramma e ad oggi sono maturati 8 Stati di Avanzamento Lavori.

Per quanto riguarda il Lotto Q (15 alloggi ERS) è stata indetta gara aperta per l'aggiudicazione dei lavori, mediante appalto integrato e offerta economicamente più vantaggiosa e sono stati successivamente aggiudicati i lavori con delibera di CDA del 4 febbraio 2025. In data 9.04.2025 è stato sottoscritto il contratto con l'Impresa esecutrice.

Inoltre, in data 29.01.2025 è stata sottoscritta l'ultimazione lavori relativa alla riqualificazione dell'immobile "Ex Stallini" di viale del Mercato, dove è prevista la nuova sede dell'Agenzia Regionale per il Lavoro, sede di Modena. Sono attualmente in corso le operazioni di collaudo funzionale e tecnico-amministrativo dell'edificio e il completamento delle opere di urbanizzazione contigue e adiacenti alla "Piazza Verde e Parcheggio Hub".

Per quanto il complesso R-Nord, prosegue l'impegno della Società anche per ottimizzare la gestione di alloggi in affitto temporaneo per studenti e lavoratori, il cui tasso di occupazione è pressoché stabile al 100%. Positiva in tal senso anche la sperimentazione di nuovi progetti di inserimento dei giovani nel complesso R-Nord nel progetto "Antenne 3", per il quale nel CDA del 4 marzo 2025 è stata approvata la convenzione quinquennale, nella quale, per la prima volta, sono stati coinvolti anche appartamenti Acer.

Per gli spazi direzionali dell'immobile "Garage Enzo Ferrari" di viale Trento Trieste sono in corso le attività previste dalla Concessione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 60/2023 e determinazione dirigenziale di CambiaMo S.p.A n. 1797/2023. Sono a regime le attività di insediamento di Modena Medica srl e della nuova sede di ForModena, negli spazi del fabbricato quali ex banca al piano terra ed ex uffici al primo piano.

Oltre alle attività citate, si consolida la gestione ACI del parcheggio pubblico, che pone l'attenzione anche ad azioni di mobilità sostenibile, come il nuovo hub di bike sharing.

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.

Per quanto attiene alla gestione economico-finanziaria della Società, si conferma la previsione di un risultato positivo per l'esercizio 2025 stimato in € 952.720.

Al fine di fornire un dettaglio sulla gestione finanziaria della società al 30 giugno 2025 si informa che il saldo di conto corrente è di euro 2.012.959 mentre il debito residuo del mutuo in essere alla data di riferimento è di euro 3.763.158, di cui rate in scadenza nel secondo semestre del 2025 pari ad € 380.982, di cui € 342.105 relativi alla quota capitale.

2. Budget 2025

Alla luce dei programmi sopra esposti, si allega la tabella contenente i dati e le informazioni richieste al 30/06/2025.

Come già accennato nel paragrafo precedente, si conferma la previsione di un risultato positivo per l'esercizio 2025 pressoché in linea con i dati del budget. L'andamento della gestione 2025 sarà monitorato in base all'effettivo andamento dei lavori nel secondo semestre e all'adeguamento dei costi di realizzazione degli stessi a seguito anche di eventuali adeguamenti prezzi.

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.

Si conferma comunque la previsione di copertura finanziaria per effetto delle disponibilità finanziarie della società e dei flussi di cassa positivi attesi dalla gestione corrente.

Modena, 15/09/2025

La Presidente del CdA

Silvia Zucchelli

(firmato digitalmente)

Allegato – Budget 2025 e preconsuntivo al 30.06.2025

CONTO ECONOMICO	BUDGET ECONOMICO 2025 (Inviato a fine 2024)	BUDGET ECONOMICO 2025 (Aggiornato con l'approvazione del bilancio 2024)	FORECAST 2025	PRECONSUNTIVO AL 30/06/2025
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.991.868	1.981.867	1.929.490	964.745
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	1.482.539	783.022	783.022	6.005
5) Altri ricavi e proventi				
Contributi c/esercizio	10.851.711	8.482.766	8.853.766	3.005.445
Ricavi e proventi diversi		10.000	33.014	16.507
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	14.326.118	11.257.655	11.599.292	3.992.702
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-	-	-
7) Costi per servizi	13.063.824	9.450.632	9.772.792	3.403.441
9) Costo per il personale	118.900	120.000	102.450	35.558
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.000	1.000	810	405
12) Accantonamenti per rischi	40.000	40.000	40.000	20.000
14) Oneri diversi di gestione	583.820	583.820	553.408	259.204
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.807.544	10.195.452	10.469.460	3.718.608
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	518.574	1.062.203	1.129.832	274.094
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari				
d) Proventi diversi dai precedenti	-	-	-	-
da altre imprese	-	-	-	-
17) Interessi e altri oneri finanziari				
altri	70.116	70.116	72.108	36.054

TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-70.116	-70.116	-72.108	-36.054
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	448.457	992.087	1.057.724	238.040
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-52.700	- 99.216	-105.004	-27.201
21) Utile (perdita) dell'esercizio	395.757	892.871	952.720	210.839