

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 03/08/2026

1. Situazione al 30.06.2026

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».

In data 27 gennaio 2026 si sono conclusi i lavori di realizzazione della rete filoviaria su via Canaletto (Stralcio G Mobilità), il cui certificato di regolare esecuzione è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 aprile 2026, mentre sono ancora in corso i lavori per la riqualificazione del sottopasso ferroviario - uscita Nord, iniziati il 26.05.2025, il cui contratto dei lavori con l'aggiudicatario è stato sottoscritto in data 12.05.2025.

Per quanto riguarda gli investimenti ricompresi nel Programma PINQuA / PNRR del Comune di Modena, di cui CambiaMo S.p.A è Soggetto Attuatore, che prevedevano la realizzazione di tre palazzine di alloggi ERS nell'area dell'Ex Consorzio Agrario per complessivi 45 alloggi, con relative pertinenze, i lavori si sono conclusi entro la scadenza prevista del 30 giugno 2026 ed in particolare, la fine lavori del cantiere dei lotti O-P (30 alloggi ERS) è stata data il 9 aprile 2026, mentre quella che riguarda il Lotto Q (15 alloggi ERS) è stata data il 24 giugno 2026.

In data 12 maggio 2026 è stato rilasciato il Collaudo tecnico-amministrativo relativo 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.

Per quanto riguarda il complesso R-Nord, prosegue l'impegno della Società nell'ottimizzare la gestione di alloggi in affitto temporaneo per studenti e lavoratori, il cui tasso di occupazione è pressoché stabile. Positiva in tal senso anche la sperimentazione dei progetti di inserimento dei giovani nel complesso R-Nord nel progetto "Antenne", che vede anche il coinvolgimento di Acer attraverso 6 appartamenti messi a disposizione in tale progetto.

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.

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 2026 stimato in € 928.907.

Al fine di fornire un dettaglio sulla gestione finanziaria della società al 30 giugno 2026 si informa che il saldo di conto corrente è di euro 1.510.373, mentre il debito residuo del mutuo in essere alla data di riferimento è di euro 3.078.947, di cui rate in scadenza nel secondo semestre del 2026 pari ad € 366.896, di cui € 342.105 relativi alla quota capitale.

2. Budget 2026

Alla luce dei programmi sopra esposti, si allega la tabella contenente i dati e le informazioni richieste al 30/06/2026.

Come già accennato nel paragrafo precedente, si conferma la previsione di un risultato positivo per l'esercizio 2026. L'andamento della gestione 2026 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.

3. Recepimento Obiettivi 2026

A seguito di comunicazione del Comune di Modena prot. n. 258401 del 07/07/2026, il Consiglio di Amministrazione di CambiaMo S.p.A è chiamato a deliberare in merito al recepimento degli Obiettivi 2026, dal n. 5 al n. 8, erroneamente non inseriti nella Nota di Aggiornamento del Documento unico di Programmazione (DUP) approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 72 del 22 dicembre 2025. A tal proposito si evidenzia che l'obiettivo n. 6 riporta come limite da non superare per la voce di bilancio "B.9 Costo del Personale" l'importo di euro 123.000, quando invece, con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 126/2026, veniva modificato tale importo in euro 146.227 a seguito di adeguamento contrattuale di n. 2 risorse a

tempo indeterminato. Tale importo è stato recepito nell'aggiornamento del Budget inviato al Comune di Modena in data 3 dicembre 2025 prot. 796.

Modena, 03/08/2026

La Presidente del CdA

Silvia Zucchelli

(firmato digitalmente)

Allegato – Budget 2026 e preconsuntivo al 30.06.2026

CONTO ECONOMICO	BUDGET ECONOMICO 2026 (Inviato il 12 novembre 2025)	BUDGET ECONOMICO 2026 (Inviato il 3 dicembre 2025)	FORECAST 2026	PRECONSUNTIVO AL 30/06/2026
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.009.535	2.009.535	2.009.535	974.313
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	650.066	650.066	1.230.354	2.068.062
5) Altri ricavi e proventi				
Contributi c/esercizio	2.143.355	2.143.355	5.138.667	2.030.289
Ricavi e proventi diversi	10.000	10.000	10.000	2.541
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	4.812.956	4.812.956	8.388.556	5.075.205
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-		-	-
7) Costi per servizi	3.569.386	3.569.386	6.405.840	3.998.738
9) Costo per il personale	122.845	146.227	146.227	67.125
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.000	1.000	1.000	324
12) Accantonamenti per rischi	40.000	40.000	40.000	20.000
14) Oneri diversi di gestione	600.520	600.520	604.400	285.382
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	4.333.751	4.357.133	7.197.467	4.371.569
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	479.205	455.823	1.191.089	703.636
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) Altri proventi finanziari				
d) Proventi diversi dai precedenti	-		-	-
da altre imprese	-		-	-
17) Interessi e altri oneri finanziari				
altri	58.943	58.943	58.943	30.307
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-58.943	-58.943	-58.943	-30.307
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	420.262	396.880	1.132.146	637.329
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-48.978	-46.944	-203.239	-60.036
21) Utile (perdita) dell'esercizio	371.284	349.937	928.907	613.293