

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 21 febbraio 2020

1. Obiettivi della Società

1.1 Obiettivi gestionali per il 2020

La Società intende avviare nel corso del 2020 i seguenti investimenti per proseguire nell'attuazione del «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord – fascia ferroviaria della città di Modena»: saranno avviate nei primi mesi dell'anno le quattro procedure di gara per i lavori al sistema della mobilità stradale e ciclo-pedonale "Stralcio C" (via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Gerosa e via Toniolo) e per il primo stralcio funzionale della riqualificazione del sottopasso ferroviario sul lato uscita di Porta Nord (viabilità già completata nell'ambito del Programma).

Per quanto riguarda i lavori in corso si definirà un dettagliato monitoraggio per la verifica dei cronoprogrammi dei lavori per la realizzazione del nuovo «Innovation HUB e Data Center di Modena», già realizzato per la parte strutturale, e dell'edificio di «Abitare sociale e centro diurno per disabili» nel lotto 5b.

Il CdA di CambiaMo spa lo scorso 13 dicembre 2019 ha deliberato la relazione di perizia e relativi allegati della variante n.1 ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs. n° 50/2016 e ss.mm. L'importo complessivo della modifica contrattuale assomma complessivamente ad euro 495.706,22, di cui euro 105.280,47 a corpo, ed euro 390.425,75 a misura, sulla base dell'effettivo volume di lavorazione, aggiuntivi al contratto sottoscritto in data 19/03/2019. Oltre IVA sui lavori pari a euro 49.570,62.

La percentuale della variante n.1 risulta pari al 9,65% sull'importo a contratto principale, rientra nel valore limite del 10%; tale importo trova copertura nelle disponibilità proprie della Società.

La D.L. ha proposto di concedere una proroga di 120 giorni naturali consecutivi aggiuntivi al contratto. Per tale motivo l'ultimazione dei lavori viene rideterminata dal 30/12/2020 al 29/04/2021.

Sono state inoltre autorizzate spese tecniche (IVA inclusa) pari a euro 150.000,00; tale importo trova copertura nelle disponibilità proprie della Società.

Al R.T.I. è stato liquidato l'anticipo del 20% dei lavori.

Nel complesso R-Nord saranno avviati i lavori per la nuova sede del servizio di Medicina sportiva e di uno spazio per le attività motorie (Palestra riabilitativa) dell'Azienda USL di Modena, sempre nell'ambito del medesimo Programma 'Bando periferie'.

Con riferimento ai precedenti Accordi di Programma di cui la STU è soggetto attuatore, saranno predisposte le rendicontazioni di tutti i progetti realizzati nel complesso R-Nord e nel lotto 5a dell'Ex Mercato Bestiame secondo le tempistiche e modalità che saranno definite dagli Enti finanziatori, il Comune di Modena e ACER.

Con gli amministratori di condominio sarà condiviso ed eventualmente approvato da tutti i proprietari il Progetto di Riqualficazione delle facciate e degli impianti condominiali per l'efficientamento energetico dei fabbricati, sviluppato dal partner tecnico AESS Modena nel corso del 2019.

Terminati tutti i lavori sugli alloggi e sugli spazi direzionali, la Società consoliderà la gestione degli alloggi temporanei per studenti, in aggiunta a quelli già completati a fine anno, ottimizzando la gestione degli spazi in accordo con le varie attività insediate a R-Nord. In tale ottimizzazione vi è anche l'obiettivo di portare, anche sotto l'aspetto sociale, a termine la riqualficazione.

Per quanto attiene alla gestione economico-finanziaria della Società, come previsto nel piano pluriennale perfezionato nel corso del 2019, si determinerà un risultato negativo nel biennio 2020-2021 per l'esposizione finanziaria connessa agli investimenti pubblici concentrati in quel biennio. La situazione è prevista in equilibrio a partire dall'esercizio 2022 e si garantirà la sostenibilità nel medio-lungo periodo.

Ad oggi la Società può contare sull'apporto lavorativo continuativo di tre dipendenti: un amministrativo con contratto di 40 ore settimanali, una contabile/segreteria con contratto di 24 ore settimanali e un tecnico con contratto di 30 ore settimanali.

Ci preme far presente che oltre alle Convenzioni e ai Protocolli in essere per la riqualficazione/gestione del complesso 'RNord' e del Programma 'Bando Periferie' di recente la Società ha inoltre avviato (con Delibera del CdA dello scorso 5 agosto):

- la gestione per housing temporaneo e per studenti di 16 alloggi di proprietà di CambiaMo a cui si aggiungeranno nei prossimi mesi altri alloggi;
- lo studio di fattibilità tecnica ed economica per nuovi alloggi per studenti nell'immobile di via Carteria per conto del Comune di Modena.

In queste ultime settimane, al fine di implementare un nuovo assetto organizzativo, si è dato corso ad alcune azioni (acquisizione di un software gestionale, riorganizzazione del personale) al fine di gestire dall'interno la tenuta della contabilità individuando un consulente esterno per la parte fiscale e per il supporto alla redazione del bilancio. A tale consulente per almeno 1/2

anni si aggiungerà un consulente per la parte contabile con anche funzione di istruzione/formazione dei dipendenti della società.

Alla luce di quanto sopra esposto e della crescente attività ordinaria - gestione spazi e studentati in R-Nord - a cui dobbiamo fare fronte, si ravvisa la necessità di potenziare e redistribuire l'orario di lavoro del personale dipendente, tenendo conto che il valore della produzione medio nel triennio 2020-2022 cresce stabilmente rispetto al 2019.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la Società continuerà a monitorare 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 2020

Obiettivo 1

Tipo di obiettivo: efficacia

Avanzamento dei lavori degli interventi di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b» e del «Innovation HUB e Data Center di Modena»

Obiettivo 2

Tipo di obiettivo: efficacia

Appalto e avvio dei lavori delle altre opere concordate con il Comune di Modena per il «Programma di interventi per la riqualificazione della periferia Nord di Modena»

Obiettivo 3

Tipo di obiettivo: efficacia

Avvio della gestione di nuovi alloggi per studenti nel complesso R-Nord e progettazione della riqualificazione energetica del fabbricato a completamento degli interventi di riqualificazione del complesso R-Nord

Obiettivo 4

Tipo di obiettivo: efficienza

Sottoscrizione delle permuta di immobili con il Comune di Modena ed ottimizzazione della gestione immobiliare

1.2 Budget 2019-2021

CONTO ECONOMICO	2020	2021	2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.442.025	1.436.325	1.597.870
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	-482.390	723.323	0

5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	8.301.567	4.907.523	0
Ricavi e proventi diversi	45.000		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.306.202	7.067.171	1.597.870
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	6.286.319	279.734
9) Costo per il personale	94.600	100.000	101.500
10) Ammortamenti e svalutazioni	53.000	53.000	53.000
12) Accantonamenti per rischi	500.000	0	0
14) Oneri diversi di gestione	343.358	344.550	290.431
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.423.153	6.783.870	724.665
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.116.951	283.302	873.205
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese			
17) Interessi e altri oneri finanziari altri	109.650	98.150	86.651
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-109.650	-98.150	-86.651
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-1.226.601	185.152	786.554
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	-30.184	-82.058
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.226.601	154.968	704.497

1.3 Prospettive per l'intero triennio 2019-2021

Nel triennio si prevede di dare compiuta attuazione agli interventi assegnati dai Soci e alla loro rendicontazione.

La Società conseguirà l'equilibrio della gestione economico-finanziaria secondo il piano pluriennale approvato e darà conto dei necessari aggiustamenti in relazione al cronoprogramma effettivo dei lavori di cui è soggetto attuatore.

Modena, 24 febbraio 2020

Il Presidente del CdA
Giorgio Razzoli
(firmato digitalmente)