

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'attività e Budget 2021 - 2023

(approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29.12.2020)

1. Obiettivi della società
 - 1.1 Obiettivi gestionali per il 2021
 - 1.2 Riepilogo degli obiettivi della società per il 2021
2. Budget 2021 - 2023
3. Obiettivi e prospettive per il triennio 2021 - 2023

1. Obiettivi della società

1.1. Obiettivi gestionali per il 2021

Nel presentare gli obiettivi gestionali per il 2021 si ritiene utile ricordare che CambiaMo S.p.A. deve ritenersi «a controllo pubblico» ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al D.lgs. 175/2016 (di seguito "TUSP"), in quanto controllata ai sensi dell'art. 2359, comma 1°, lett. a), c.c., dal Comune di Modena, che detiene il 63,22% del capitale sociale.

Lo scopo della società è la riqualificazione urbanistica e sociale nel territorio del Comune di Modena con interventi finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale.

La STU è soggetto attuatore di diversi programmi e interventi che insistono sul complesso R-Nord, sul comparto denominato 'Ex Mercato Bestiame' e sul Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena (Bando Periferie) di seguito elencati:

- a) il “Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie” promosso dalla legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, commi 974-978) per realizzare nuovi progetti in aree degradate, migliorare la qualità del decoro urbano, incentivare la manutenzione e il riuso delle aree pubbliche e delle strutture edilizie. Il Comune di Modena è risultato beneficiario dei finanziamenti di cui alla graduatoria dei progetti presentati dai Comuni Capoluogo di Provincia e dalle Città Metropolitane approvata con il DPCM del 6 dicembre 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 2017 n. 4. Con Convenzione tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 167, la STU è il soggetto attuatore di tutti gli interventi pubblici previsti.
- b) il Programma di Riqualificazione Urbana di Modena e il Programma Speciale d'Area del Comune di Modena di cui all'Accordo integrativo al Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Ex Mercato Bestiame a Modena (art.9 della L.R. 19/1998) sottoscritto in data 22 ottobre 2012;
- c) il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), denominato “Area di Stazione - Immobile ex-Poste, complesso R-Nord” di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia-Romagna, ACER Modena e CambiaMo, sottoscritto in data 4 luglio 2012;
- d) il Programma innovativo in ambito urbano “Contratto di Quartiere II – Riqualificazione Urbanistica e Sociale del Condominio R-Nord e aree limitrofe” di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia- Romagna e CambiaMo sottoscritto in data 9 luglio 2008;

Nel 2021 la società si pone in via prioritaria l’obiettivo di completare gli investimenti previsti per il medesimo esercizio e ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord – fascia ferroviaria della città di Modena».

In particolare, dovranno essere completati:

- gli interventi di riqualificazione del sistema della mobilità stradale e dell'uscita nord del sottopasso ferroviario di Modena i cui lavori sono stati avviati a fine 2020 (stralcio C suddiviso in 4 lotti funzionali);
- la costruzione sul lotto 5b del comparto ex Mercato Bestiame di un palazzina con sarà 33 alloggi ERS e con il centro diurno per disabili al piano terra, le cui opere strutturali risultano in fase avanzata di realizzazione;
- l'intervento per la nuova sede del servizio di Medicina Sportiva con annessa struttura riabilitativa all’interno del fabbricato R-Nord.

E’ stata conclusa nel 2020 la realizzazione del Nuovo innovation hub Data Center di Modena per il quale le imprese hanno comunicato in data 30 novembre 2020 la fine dei lavori previsti dal contratto di appalto (a fronte dei quali è in corso la presa in carico formale del manufatto).

Anche nel corso del 2021 i cantieri potranno risentire dell'incertezza e dei rischi determinati dallo stato di emergenza sanitaria, come già riscontrato nel corso dell'anno precedente, ma è realistico pensare che, a meno di gravi peggioramenti del contesto esterno, sarà possibile ultimare i lavori programmati e la loro rendicontazione – tramite il Comune di Modena - alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Per quanto riguarda il complesso R-Nord, si stanno valutando nuove strategie e misure per dare risposte alle problematiche emerse durante l'emergenza epidemiologica: l'imposizione di chiusure alle attività insediate a R-Nord (coworking, fab-lab, palestra, centro Happen, ForModena, ecc...), che svolgono un ruolo di presidio e/o animazione urbana del complesso, ha lasciato spazio al riemergere di fenomeni di insicurezza oltretutto compromettere la sostenibilità economica delle attività stesse. In parallelo, la chiusura dell'Università e l'avvio del nuovo anno accademico prevalentemente in modalità on-line ha fatto sì che per il primo anno vi siano posti letto non assegnati nello Studentato P. Giorgi.

A inizio 2021 sarà avviata la gestione degli alloggi messi a disposizione dal Comune di Modena e arredati per studenti e lavoratori. L'auspicio è che vi sia una ripresa della domanda di alloggi temporanei e che questa iniziativa contribuisca al miglioramento del contesto abitativo e sociale di R-Nord.

Sempre nel complesso R-Nord – sulla base di un primo studio di fattibilità realizzato con la collaborazione di AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile – è in corso di valutazione insieme ai due condomini un intervento di riqualificazione delle facciate e degli impianti condominiali con l'obiettivo di migliorare sul piano estetico ed efficientare sul piano energetico il fabbricato.

Nel corso del 2021 si darà inoltre corso alla permuta con il Comune di Modena di una serie di immobili riqualificati all'interno del complesso R-Nord.

Per quanto attiene alla gestione economico-finanziaria la Società ha individuato, nel corso del 2019, come strumento di analisi prospettica l'adozione di un conto economico previsionale triennale e di un business plan pluriennale (scadenza odierna 2031). Il Business Plan definitivamente approvato dal Consiglio di Amministrazione nel corso del 2019 ed aggiornato nel corso del 2020 indica come Cambiamo S.p.a. sarà in grado nel periodo indicato di effettuare gli investimenti previsti mantenendo l'equilibrio economico – patrimoniale e finanziario della gestione. E' in tale ambito che, a seguito degli aggiornamenti effettuati nel corso del 2020, si prevede per il 2020 un risultato economico positivo mentre per il 2021 un risultato economico negativo a fronte della prevista conclusione dei principali interventi in corso, la cui copertura troverà in termini economici completo riscontro nei successivi esercizi, come da piano pluriennale approvato.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la Società continuerà ad aggiornare 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 2021

Obiettivo 1

Tipo di obiettivo: efficacia

Completamento di tutti i lavori ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione della periferia Nord di Modena» nel rispetto del cronoprogramma dei lavori

Obiettivo 2

Tipo di obiettivo: efficacia

Avvio della gestione di nuovi alloggi per studenti e rilancio delle attività presenti nel complesso R-Nord

Obiettivo 3

Tipo di obiettivo: efficienza

Rendicontazione di tutti i programmi di riqualificazione urbana

1.2 Budget 2021-2023

Di seguito si indica la sintesi dell'andamento dei costi e dei ricavi aziendali previsti per il triennio 2021 – 2023 a fronte dei programmi in precedenza illustrati:

CONTO ECONOMICO	2021	2022	2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.442.025	1.587.720	1.611.536
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	316.098	0	0
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio	8.921.728	0	0
Ricavi e proventi diversi	60.000		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.739.851	1.587.720	1.611.536
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0	0
7) Costi per servizi	12.031.791	258.825	262.707
9) Costo per il personale	100.000	101.500	103.023
10) Ammortamenti e svalutazioni	45.000	45.000	45.000
12) Accantonamenti per rischi	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione	501.716	300.222	304.725
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.678.507	705.547	715.455
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-938.656	882.173	896.081
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti			
da altre imprese			
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	108.403	96.925	85.733
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-108.403	-96.925	-85.733
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-1.047.058	785.248	810.347
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	-93.967	-194.579
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.047.058	691.281	615.768

1.3 Prospettive per l'intero triennio 2021-2023

Come già ricordato in precedenza e sintetizzato nei dati di budget nel triennio si prevede di dare stabilità alla gestione economico-finanziaria secondo il piano pluriennale approvato.

Ove i soci ritenessero opportuno considerare l'impegno della società in nuovi programmi di riqualificazione si provvederà a variare il presente budget secondo i criteri di sostenibilità economico – finanziaria contenuti nel piano pluriennale di gestione della società.

Modena, 29.12.2020

Il Presidente del CdA
Giorgio Razzoli
(firmato digitalmente)