

Ricognizione del personale in servizio ai sensi dell'art. 25 c. 1 del d.lgs. 19/08/2016 n. 175 come modificato dalla Legge n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019

Approvata dal CdA nella seduta del 28/12/2023

1. Premesse e analisi dell'attività svolta

Il presente documento ha lo scopo di aggiornare il quadro del personale in servizio in rapporto all'attività svolta dalla Società, come richiesto dalla normativa sopra citata.

CambiaMo S.p.A. è la Società di Trasformazione Urbana costituita nel 2006 ai sensi dell'art. 120 del TUEL dal Comune di Modena e ACER Modena per dare compiuta attuazione agli interventi nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano "Contratto di quartiere Il R-Nord e aree limitrofe", un programma di recupero del complesso edilizio ubicato tra via Canaletto e via Attiraglio, proposto dal Comune di Modena, in esito ad un bando regionale del 2003 e cofinanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione Emilia-Romagna per un importo di oltre 8 milioni di euro. Grazie all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009, la Società ha sviluppato un articolato programma di acquisizioni immobiliari e lavori di ristrutturazione per l'insediamento di nuove attività e funzioni, il recupero di alloggi pubblici e di parti comuni con l'obiettivo di ridurre il carico urbanistico e riqualificare l'edificio dal punto di vista edilizio e sociale.

In seguito alla partecipazione ad ulteriori bandi regionali e all'assegnazione di ulteriori contributi, la Società è stata individuata soggetto attuatore per conto del Comune di Modena anche per gli interventi relativi al "Programma Speciale d'Area" ("PSA") per la realizzazione di nuovi 8 alloggi nel lotto 5a ovest del comparto Ex-Mercato Bestiame, del "Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana" ("PIPERS") per la realizzazione di ulteriori alloggi ERS/ERP all'interno del complesso R-NORD e la riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", e del "Programma di Riqualificazione Urbana" ("PRU") per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all'interno del complesso R- NORD.

Nel 2013 la Società ha inoltre partecipato ad un bando regionale in collaborazione con Fondazione Democenter-Sipe e il Comune di Modena per il progetto HUB Modena R-Nord, che ha visto la realizzazione di un laboratorio tecnologico (fab-lab), di spazi di coworking e di uffici per start-up.

Nel 2016 la società ha sottoscritto un accordo con il Comune di Modena per lo sviluppo del progetto di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame»: il progetto

rientra tra gli “Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria” che sono stati candidati al bando approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2016. Il progetto del Comune di Modena è stato ammesso al finanziamento e in data 06/03/2017 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione di tutti gli interventi.

Nel 2017 la Società ha inoltre avviato un percorso di riorganizzazione per interpretare i principi della riforma in materia di razionalizzazione partecipazioni societarie cui è tenuto il Comune di Modena a seguito dell'adozione del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175: a riguardo si richiamano la Convenzione e il Protocollo di Intesa sottoscritti con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e del revisore legale dei conti, nonché l'adozione delle nuove misure per la trasparenza e la prevenzione della corruzione e del piano di prevenzione del rischio di crisi aziendale.

Il 14/12/2022 è stata sottoscritta la CONVENZIONE TRA COMUNE DI MODENA E CAMBIAMO S.P.A. AI SENSI DELL'ART. 120 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18/8/2000, N. 267 per la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società in ordine alla realizzazione di tutti gli interventi necessari per dare compiuta attuazione agli interventi:

- a.** completamento interventi nel comparto R-Nord e aree limitrofe;
- b.** Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria”, di cui alla convenzione approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 80/2017 e sottoscritta in data 6 marzo 2017 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri:
 - b.1. Abitare sociale e centro diurno disabili;
 - b.2. “Medicina dello sport”;
 - b.3. completamento della riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclopeditone, interventi per la sicurezza;
 - b.4. prolungamento del sottopasso ferroviario per le parti di competenza comunale;
- c.** “Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere” ammesso a finanziamento nell’ambito della Missione M5C2 - la Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) del PNRR:
 - c.1. riqualificazione dell’immobile denominato Ex Stallini e sua trasformazione in nuova Sede del Centro per l’Impiego (ID 374);
 - c.2. realizzazione di 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto Foyer Giovani (ID 344);

c.3. realizzazione di 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle Forze dell'Ordine FF.OO. (ID 345);

d. Riqualificazione dell'immobile denominato "Garage Enzo Ferrari", secondo il programma di riqualificazione che sarà approvato dall'Amministrazione comunale;

e. ogni altro intervento che si rendesse necessario affidare a CambiaMo S.p.A. per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché per il recupero di aree urbane sotto i profili urbanistico-edilizio e sociale;

Nel 2022 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa con Deliberazione di Giunta comunale n. 102 del 24/03/2022 avente per oggetto "Approvazione protocollo di intesa tra il Comune di Modena e la Società di Trasformazione Urbana Cambiamo S.p.A. per la definizione delle modalità operative, organizzative e gestionali per gli interventi di riqualificazione urbana".

Ad oggi gli interventi di riqualificazione del complesso R-Nord sono conclusi e rendicontati, compreso il recente intervento di recupero estetico-funzionale del fabbricato in corso di realizzazione.

Nel complesso R-Nord la Società svolge un ruolo crescente per la gestione degli spazi riqualificati: lo studentato "Paolo Giorgi" presso la Torre1 e lo "Studentato 2" presso la Torre2, le attività nella piastra al piano terra e primo (ex centro per la formazione – attuale Centro Demenze Cognitive della USL, centro per attività motorie, uffici coworking e start-up, sede Croce Rossa e Nuova sede Medicina dello sport e Palestra riabilitativa della USL) nonché i nuovi alloggi ERS arredati per studenti e lavoratori temporanei. Anche il Comune di Modena ha affidato alla società la gestione degli alloggi di sua proprietà per la sperimentazione del progetto "Antenne" rivolto a giovani studenti e lavoratori e giunto alla sua seconda edizione nel corso del 2023.

Per quanto riguarda l'attuazione del Programma Periferie, la Società si pone l'obiettivo di completare i lavori in corso e di avviare le ultime gare d'appalto. In particolare, dovranno essere completati gli interventi di riqualificazione del sistema della mobilità stradale (Stralcio G – nuova rete filoviaria di cui è stato elaborato il progetto esecutivo e la cui gara d'appalto è stata posticipata per gestione operativa dei cantieri sulla via Canaletto nel 2024) e dell'uscita nord del sottopasso ferroviario di Modena (il cui progetto esecutivo sarà approvato entro il 31/12/2023 con avvio gara nel 2024). Nel lotto 5b del comparto ex Mercato Bestiame è prevista entro il 31/12 del 2023 la conclusione dell'intervento di 33 alloggi ERS con il centro diurno per disabili al piano terra. Il completamento di via Forghieri è previsto a dicembre 2023/gennaio 2024.

Il Comune di Modena ha inoltre affidato a CambiaMo s.p.a. la gestione e valorizzazione dell'immobile denominato "Garage Enzo Ferrari" di viale Trento Trieste e di tre progetti del PINQuA/PNRR.

Con Protocollo d'Intesa tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A., la STU è il soggetto attuatore

dell'intervento per:

- il Nuovo Centro per l'Impiego di Modena (Recupero del Fabbricato Ex Stallini).
- un complesso immobiliare di n. 3 edifici di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per complessivi 45 alloggi e relativi servizi (lotti O-P e Q).

2. Organizzazione di CambiaMo S.p.A.

Sino al 01/09/2020 la Società ha potuto 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.

Il CdA con Delibera del 21/02/2020 approvava il budget 2020-2022 corredato dalla Relazione sull'attività e dagli Obiettivi gestionali per il triennio. In tale Delibera si confermava inoltre l'ipotesi di rimodulare e incrementare l'orario complessivo dei dipendenti - con accordo sottoscritto in data 31/08/2020 ed in scadenza il 31/12/2022 - anche in riferimento all'aumentato carico di progetti e lavori da realizzare oltre che al valore medio della produzione nel triennio 2020/21/22. **Con l'avvio dei nuovi progetti del PINQuA/PNRR si sono consolidate le condizioni di cui sopra e pertanto è stato necessario confermare la rimodulazione dell'orario, rispetto al contratto originario, dei dipendenti Sara Cavicchioli (32 ore settimanali) e Andrea Radighieri (36 ore settimanali). Per la nuova Responsabile amministrativa Marta Chiappari si è confermato quanto previsto nel bando di selezione per l'assunzione, ovvero 36 ore settimanali rispetto alle 40 ore settimanali del contratto originario di Stefano Venturelli. Il CdA ha approvato la rimodulazione oraria dei dipendenti Sara Cavicchioli e Andrea Radighieri fino al 31/12/2024.**

Le dimissioni volontarie di Stefano Venturelli sono state una privazione rilevante per la struttura, ma sono diventate anche occasione per definire i carichi di lavoro e le competenze, riorganizzare e valorizzare ulteriormente le energie presenti.

Si è rafforzato il percorso di maggiore responsabilizzazione dei dipendenti che a titolo diverso intervengono nell'elaborazione, gestione e predisposizioni delle delibere, determine, atti, ecc ... A tal proposito si è provveduto alla valorizzazione dell'addetta alla Segreteria, valutando l'attività di monitoraggio interno che possa essere attuato con maggiore autonomia, oltre ad eventuali altre funzioni non riferibili all'attività di segreteria.

Per il settore Ufficio Tecnico l'esperienza maturata sul campo è stata ulteriormente sviluppata con funzioni di coordinamento, programmazione e gestione dei nuovi progetti e dalle necessarie consulenze che si

dovranno attivare. Si sta proseguendo sulla base di una maggiore autonomia della struttura nella organizzazione e gestione delle attività e dei monitoraggi in essere.

CambiaMo S.p.A. ha in organico tre dipendenti con i seguenti profili e mansioni:

1) MARTA CHIAPPARI – data di nascita 27/08/1987 (dal 01/12/2022)

Inquadramento: impiegato amministrativo contabile a tempo parziale e indeterminato (Dlgs. n. 23/2015). Categoria: I livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi. Funzioni svolte: coordinamento tra le funzioni direttive o operative degli enti soci che collaborano con la società. Predisposizione atti amministrativi (delibere del CdA e assembleari, ordinanze del presidente, atti del RUP). Supporto alla sottoscrizione di convenzioni, accordi vari, contratti di locazione per l'attuazione e/o la gestione degli interventi di riqualificazione urbana. Monitoraggio degli interventi e avvio delle rendicontazioni. Gestione degli adempimenti in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza.

2) ANDREA RADIGHIERI – data di nascita 28/6/1989

Inquadramento: impiegato tecnico a tempo parziale (36 ore) e indeterminato (Dlgs. n. 23/2015) Categoria: IV livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi. Funzioni svolte: addetto alla gestione tecnica e patrimoniale, con funzioni di gestione delle trattative immobiliari per l'acquisizione degli alloggi di R-Nord e di valutazioni immobiliari, rilievi e raccolta dati tecnici

3) SARA CAVICCHIOLI – data di nascita 15/2/1989

Inquadramento: impiegata amministrativa/contabile a tempo parziale (32 ore) e indeterminato (Dlgs. n. 23/2015) Categoria: IV livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi. Funzioni svolte: addetta alla gestione amministrativa e contabile con attività di segreteria, predisposizione delle disposizioni di liquidazione ed effettuazione dei pagamenti, monitoraggio incassi, supporto alla gestione delle locazioni e all'avvio delle rendicontazioni.

In virtù degli accordi sopra richiamati con il Consorzio Attività Produttive aree e servizi di Modena, dal 1° aprile 2017 la Società ha individuato il Direttore Generale nella persona dell'arch. Luca Biancucci.

Il ruolo di responsabile unico del procedimento è svolto anche dai dipendenti del Comune di Modena, come previsto dalla Convenzione e dal Protocollo di Intesa per l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana assegnati alla Società.

Ad ACER Modena sempre con Convenzione sono affidate dal 2007 le competenze tecniche per la realizzazione degli interventi di recupero nel complesso R-Nord. Tale Convenzione è stata integrata per prevedere specifiche collaborazioni anche per l'attuazione del Programma Periferie in base alle effettive esigenze. Dal 2015 ACER Modena svolge anche il global service per la gestione manutentiva e le attività gestionali per alcuni alloggi ristrutturati.

3. Conclusioni

Ai sensi dell'art. 25 c. 1 del d.lgs. 19/08/2016 n. 175 e s.m.i. non si riscontra personale in esubero.

Anzi, considerato l'ammontare degli investimenti in corso nell'ambito dei programmi sopra descritti e delle nuove attività che i Soci hanno assegnato alla società, vanno individuate con i Soci e con il Consorzio nuove forme di collaborazione, sempre nel rispetto della normativa vigente.

Lì, Modena, 11/12/2023

Il Direttore Generale

Arch. Luca Biancucci

Firmato digitalmente