

CAMBIAMO S.P.A.

SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA

Sede legale: VIA SCUDARI N. 20 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

1. Situazione al 30/06/2015

Nel primo semestre 2015 la Società ha proseguito la realizzazione, la progettazione e la gestione degli interventi di riqualificazione urbana di cui è soggetto attuatore.

Si sintetizza pertanto l'attività svolta nelle seguenti macro-aree.

Lavori in corso e/o ultimati: nel complesso R-Nord sono stati completati i 14 alloggi di edilizia residenziale sociale dei programmi CdQ II e PIPERS ed è in fase di completamento il secondo alloggio del progetto sicurezza, da adibire a foresteria per la Polizia Municipale di Modena.

Al piano terra su via Attiraglio sono stati avviati i lavori per la realizzazione del Fab-Lab di Modena e dell'incubatore di start-up nell'ambito del progetto «HUB Modena R-Nord» in collaborazione con Fondazione Democenter e con il servizio Promozione della Città del Comune di Modena. I locali saranno arredati e dotati di attrezzature e macchinari specialistici per avviare in autunno le attività e i laboratori da parte di Fondazione Democenter.

E' invece rinviata a fine anno la conclusione del II stralcio di 6 alloggi ERP del programma PRU del Comune di Modena, a causa della cessione di ramo d'azienda e subentro di una nuova impresa nell'esecuzione dei lavori in R-Nord 1.

Anche nel comparto Ex Mercato Bestiame di via Finzi, a causa delle difficoltà che ha attraversato l'impresa esecutrice dell'intervento, è rinviata all'inizio 2016 la consegna di 25 alloggi ERP e degli uffici di Coldiretti di Modena. Pure la realizzazione degli 8 alloggi ERP ha subito rallentamenti per lo stato di difficoltà economica dell'impresa designata per i lavori, a riprova della pesante situazione congiunturale nel settore dell'edilizia anche a Modena.

Progettazione di nuovi interventi: per il complesso R-Nord, ACER Modena ha progettato l'ampliamento dello studentato per ulteriori 13 posti letto (programma CdQ II), la riqualificazione di 2 alloggi per un progetto sperimentale di co-housing e gli spazi di co-working per completare il progetto «HUB Modena R-Nord».

Acquisizioni e operazioni patrimoniali: la Società ha sottoscritto 9 rogiti e 4 preliminari di acquisto di alloggi, oltre al rogito dei locali commerciali "ex ferramenta" nella galleria al piano terra del complesso R-Nord. Inoltre è stato stipulato con il Comune di Modena il rogito della quota millesimale del lotto 5a parte est nel comparto Ex Mercato Bestiame.

Gestione finanziaria: la Società ha sostenuto elevati costi nel primo semestre dell'anno per far fronte soprattutto agli stati di avanzamento dei lavori già avviati e alle acquisizioni di alloggi, in anticipazione rispetto alle rate di contributi regionali. Il risultato economico al 30/06 evidenzia questa situazione e il prestito del socio ACER è stato necessario per far fronte alle esigenze di cassa.

Gestione ordinaria: per gli alloggi ERS sopra descritti, la Società ha collaborato con ACER Modena per la definizione dei canoni di locazione calmierati e della Convenzione con ACER stessa per la gestione degli alloggi, che saranno assegnati mediante bando pubblico entro l'autunno. Per lo studentato questo è stato il secondo anno di attività: la struttura riscuote giudizi positivi degli utenti e tutti i posti sono stati assegnati dall'URP dell'Università di Modena e Reggio Emilia come da Convenzione. Per tutti gli alloggi e spazi direzionali nella disponibilità della Società è stata attivata la Convenzione sottoscritta con ACER a inizio anno per la gestione delle manutenzioni ordinarie e di pronto intervento.

Per il secondo semestre 2015 è previsto anzitutto l'avvio dei lavori per i progetti già approvati in linea tecnica dalla Giunta comunale come sopra elencati.

E' inoltre prevista la progettazione dei seguenti interventi:

- un primo stralcio funzionale per la messa a norma dell'interrato, da adibire a parcheggio pubblico come da "Contratti di Quartiere II" del Comune di Modena;
- la localizzazione di spazi per le biciclette, il restyling di un primo stralcio della galleria e delle facciate di pertinenza delle attività direzionali e commerciali;
- il terzo stralcio dei 45 alloggi previsti dai "Contratti di Quartiere II" per la riqualificazione di 15 alloggi ERS, per concludere tale intervento entro la primavera 2016;
- il terzo stralcio dei 32 alloggi previsti del programma "PIPERS" per la riqualificazione di 15 alloggi (13 ERS e 2 ERP), con avvio lavori previsto entro l'autunno 2015.
- il terzo stralcio dei 25 alloggi previsti del "PRU" Comune di Modena, per 15 alloggi, avvio lavori previsto entro l'anno;
- nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame sarà completato uno studio di fattibilità per valutare come valorizzare il lotto conferito dal Comune di Modena mediante la realizzazione di ulteriori alloggi per contribuire all'avanzamento del comparto.

Per quanto concerne gli aspetti patrimoniali, saranno completate le acquisizioni necessarie di alloggi e garage pertinenziali in R-Nord e sarà perfezionata la permuta di beni con il Comune di Modena relativa agli spazi di CambiaMo la cui riqualificazione è stata completata in questi anni.

Per la gestione ordinaria degli immobili e della società, saranno regolati i rapporti mediante specifiche Convenzioni con i partner per l'attuazione dei programmi di riqualificazione.

La gestione finanziaria infine richiederà una grande attenzione per salvaguardare gli equilibri di bilancio e si valuterà il ricorso al credito per affrontare gli investimenti in programma.

BUDGET ECONOMICO	Consuntivo al 30/06/2015	Budget 2015 previsioni al 30/06/2015	Consuntivo al 31/12/2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	109.942	225.000	211.637
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	1.024.067	1.227.881	332.817
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi c/esercizio		2.609.676	4.051.514
Ricavi e proventi diversi	475	10.000	3.830
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.134.484	4.072.557	4.599.798
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	654.448	962.181	386.070
7) Costi per servizi	497.328	2.759.480	3.801.382
10) Ammortamenti e svalutazioni	10.527	19.000	26.320
14) Oneri diversi di gestione	122.251	190.000	310.485
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.284.554	3.930.661	4.524.257
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-150.070	141.896	75.541
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti			
da altre imprese	34	1.000	411
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	-6.036	-12.500	-2.995
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-6.002	-11.500	-2.584
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari			
21) Oneri straordinari	-1		-14.325
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	-1		-14.325
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-156.072	130.396	58.632
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		66.106	50.292
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-156.072	64.290	8.340
