

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

Relazione sull'attività

1. Obiettivi della società

1.1. Obiettivi gestionali per il 2015

Il 2015 si prefigura come un anno di intensa attività per proseguire nella progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana di cui la Società è soggetto attuatore.

Nei primi mesi dell'anno saranno anzitutto ultimati i lavori di riqualificazione di 46 alloggi avviati nei II stralci attuativi dei programmi nel corso del 2014. L'assegnazione di tali alloggi, per la parte di ERS, sarà un passo determinante nel percorso di riqualificazione sociale dei condomini, vista la forte riduzione del carico urbanistico attuata mediante l'accorpamento di singole unità abitative.

In secondo luogo, sono in corso gli incontri con i RUP e con ACER Modena per definire le priorità e le tempistiche dei seguenti stralci di lavori al fine di rispettare gli impegni già assunti con la Regione Emilia-Romagna, con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e con il Comune di Modena:

- 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;
- il secondo stralcio dello studentato previsto nel "Contratti di Quartiere II", per 14 posti letto in più unità abitative;
- la consegna dei 25 alloggi ERP e di quote direzionali nel lotto 5.a – lato est del Comparto ex Mercato Bestiame e la realizzazione degli 8 alloggi ERS previsti dal "PSA" nel medesimo lotto 5.a lato ovest del Comparto Ex Mercato Bestiame;
- il completamento del secondo alloggio del "Progetto sicurezza" in R-Nord 2, da mettere a disposizione della Polizia Municipale di Modena entro il primo semestre.
- il terzo stralcio dei 25 alloggi previsti del "PRU" Comune di Modena, per 15 alloggi, avvio lavori previsto entro l'estate 2015;

- il terzo stralcio dei 45 alloggi previsti dai "Contratti di Quartiere II" per la riqualificazione di 15 alloggi ERS, per concludere tale intervento entro l'anno;
- 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.

Per l'attuazione dei suddetti interventi sugli alloggi saranno completate le acquisizioni necessarie di alloggi e garage pertinenziali in R-Nord per la riqualificazione mediante accorpamento delle singole unità abitative.

Nella piastra servizi di R-Nord si prefigurano diversi interventi da cantierare nel corso dell'anno, soprattutto grazie all'avvio del progetto HUB Modena R-Nord. A tal scopo è stata costituita una Associazione Temporanea di Scopo tra CambiaMo s.p.a. e Fondazione Democenter per la realizzazione di spazi di incubazione di imprese innovative e di co-working, in sinergia con gli spazi già realizzati per la formazione e l'aggregazione giovanile. Il progetto è co-finanziato dalla Regione Emilia-Romagna, con cui è prevista a gennaio la sottoscrizione della Convenzione attuativa. Nella piastra servizi pertanto sono previsti i seguenti interventi:

- nei primi mesi sarà anzitutto completata la progettazione esecutiva e saranno avviati i lavori per circa 600 mq di spazi per il suddetto progetto HUB, finanziati in parte da Regione Emilia-Romagna;
- la progettazione di ulteriori spazi al I piano per ampliare l'offerta di ambienti per il co-working;
- la riqualificazione del condominio con 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.

Sarà inoltre acquisito al patrimonio della società un locale commerciale con vetrine sulla galleria per la sperimentazione di un progetto di housing sociale e sarà avviata la gestione del bar nei locali in angolo su via Canaletto, il cui gestore sarà individuato con apposito bando per la concessione di un contributo in collaborazione con il settore politiche economiche del Comune di Modena.

Per quanto concerne la gestione del patrimonio della Società, saranno perfezionate la permuta di beni con il Comune di Modena e la permuta con conguaglio in denaro con Coldiretti.

Sugli spazi di circa 1280 mq lordi in corso di acquisizione da Coldiretti, sarà dato avvio alla progettazione preliminare per ampliare in modo significativo le prospettive di riqualificazione del complesso edilizio.

Verrà completato anche il percorso di permuta tra Comune e Società, relativa agli spazi di CambiaMo la cui riqualificazione è stata completata in questi anni, per cedere alla Società altri immobili di proprietà comunale all'interno di R-Nord.

1.2. Budget 2015

BUDGET ECONOMICO		Esercizio 2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		169.000
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.		1.878.947
5) Altri ricavi e proventi		4.632.436
Contributi c/esercizio	4.362.436	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		6.680.383
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) Costi per servizi		6.296.480
10) Ammortamenti e svalutazioni		24.000
14) Oneri diversi di gestione		214.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		6.534.480
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		145.903
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		1.000
d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	1.000 1.000	
17) Interessi e altri oneri finanziari altri		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		1.000
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		
21) Oneri straordinari		
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)		
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)		146.903
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		130.000
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	130.000	
23) Utile (perdita) dell'esercizio		16.903

1.3. Prospettive per l'intero triennio 2015-2017

Le prospettive di attività per il triennio 2015-2017 sono tuttora indicative perchè la normativa sulle società partecipate e sui vincoli di finanza pubblica non consente di poter programmare gli investimenti nel medio periodo.

Si prevede, in ogni caso, di procedere sempre con stralci funzionali al fine di limitare l'impatto dei lavori sul condominio e con l'obiettivo di completare gli interventi già avviati relativamente ai Programmi Contratto di Quartiere II, PRU e PIPERS.

Si valuterà con la Regione l'opportunità di ridefinire l'assetto distributivo delle attività e delle risorse, nonché una proroga dei termini di realizzazione al fine di progettare e realizzare gli interventi più adatti al mutato contesto socio-economico.

Sarà fondamentale infine la buona riuscita del progetto HUB Modena R-Nord che potrà generare ulteriori investimenti per la nascita di start-up per l'innovazione e la ricerca tecnologica.
