

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. Situazione attuale della società

1.1 Attività svolta nell'anno 2013

La Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.a. nel corso del 2013 ha proseguito l'attuazione dei programmi di riqualificazione urbana e sociale del complesso R-Nord e aree limitrofe, denominati "Contratto di Quartiere II" ("CdQ II"), "PIPERS", "PRU" Comune di Modena e "PSA", per i quali è stata costituita.

Nell'ambito del programma "CdQ II" sono stati ultimati i lavori relativi a 15 alloggi già acquisiti al patrimonio della STU, ultimando la riqualificazione, mediante riaccorpamento, di 6 nuovi alloggi destinati alla locazione (ERS) mediante affidamento della gestione all'Agenzia Casa del Comune di Modena, cui si aggiungono la realizzazione di un ulteriore alloggio ERS sempre in gestione all'Agenzia Casa (programma "PIPERS") e di un alloggio che rientra nella gestione ERP del Comune di Modena (programma "PRU").

E' stata inoltre completata da parte del socio ACER Modena la progettazione esecutiva di ulteriori 18 alloggi acquisiti dalla Società per avviare entro la primavera 2014 i lavori del secondo stralcio funzionale dei "CdQ II" per la parte alloggi.

Nel corso del 2013 è stato ultimato l'intervento relativo alla realizzazione del nuovo Studentato universitario posto al piano primo e terra del complesso edilizio R-Nord 1 previsto dal programma "CdQ II"; l'intervento ha permesso la riqualificazione di parte degli ex uffici dell'Azienda USL realizzando 30 posti letto in 10 unità abitative autonome, dotate di camere singole o doppie, soggiorno, angolo cottura, servizi e ripostigli. La gestione dello Studentato è stata avviata il 01/09/2013 e tutti i posti disponibili risultano occupati da studenti universitari selezionati in via esclusiva dall'URP dell'Ateneo di Modena e Reggio Emilia. Per la gestione della struttura è stata approvata un'apposita Convenzione tra CambiaMo, Università e Comune di Modena per la gestione della struttura: in particolare l'Università si impegna a riconoscere un contributo alla STU "vuoto per pieno", in modo da garantire una maggiore sostenibilità dell'investimento realizzato.

Sempre nell'ambito del programma "CdQ II" è stato aggiudicato definitivamente l'appalto integrato complesso per la progettazione e realizzazione di 25 alloggi ERP e di quote direzionali per 800 mq. al piano terra nel lotto 5.a – lato est del Comparto ex Mercato Bestiame. E' in corso di stipula il contratto d'appalto per avviare i lavori ad inizio 2014.

Nell'ambito dei programmi "PIPERS" e "PRU" Comune di Modena, CambiaMo S.p.a. ha ripreso le trattative con i proprietari di alloggi ubicati nel complesso R-Nord per definire le acquisizioni necessarie per i II stralci di lavori in via di definizione con ACER Modena.

Oltre agli interventi sopra riportati, CambiaMo S.p.a. ha prestato supporto operativo al Comune di Modena per realizzazione e gestione di progetti di valorizzazione commerciale, strutturale e culturale di diverse aree di Modena, nell'ambito della Convenzione stipulata a fine 2012.

1.2. Dati economico-patrimoniali di preconsuntivo riferiti all'esercizio 2013

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1) Costi di impianto e di ampliamento	14.596	26.846
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>	<i>14.596</i>	<i>26.846</i>
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati		17.702.202
2) Impianti e macchinario	1.972	4.338
4) Altri beni materiali	68.241	63.595
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</i>	<i>70.213</i>	<i>17.770.135</i>
<i>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</i>	<i>84.809</i>	<i>17.796.981</i>
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - RIMANENZE		
2) Prodotti in corso di lav.	15.721.948	
II - CREDITI		
1) Crediti verso clienti	109.411	99.227
4-bis) Crediti tributari	394.172	670.106
5) Crediti verso altri	7.339	65.240
<i>TOTALE CREDITI</i>	<i>510.922</i>	<i>834.573</i>
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	1.848.901	1.066.554

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
3) Denaro e valori in cassa	13	38
<i>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	<i>1.848.914</i>	<i>1.066.592</i>
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	<i>18.081.784</i>	<i>1.901.165</i>
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	2.110	16.488
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</i>	<i>2.110</i>	<i>16.488</i>
<i>TOTALE ATTIVO</i>	<i>18.168.703</i>	<i>19.714.634</i>

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	16.445.419	16.445.419
IV - Riserva legale	393.703	39.336
VII - Altre riserve, distintamente indicate	1	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-224.392	-224.392
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	49.452	354.367
<i>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</i>	<i>16.664.183</i>	<i>16.614.730</i>
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondo per imposte, anche differite		238.345
<i>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</i>		<i>238.345</i>
D) DEBITI		
7) Debiti verso fornitori	787.971	490.695
12) Debiti tributari	3.114	
13) Debiti vs Ist. Prev. e sic.soc.	2.082	
14) Altri debiti	98.184	44.813
<i>TOTALE DEBITI (D)</i>	<i>891.351</i>	<i>535.508</i>
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	613.169	2.326.051
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</i>	<i>613.169</i>	<i>2.326.051</i>
<i>TOTALE PASSIVO</i>	<i>18.168.703</i>	<i>19.714.634</i>

Conto Economico

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	162.897	150.759
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.		
4) Incrementi imm.lav.interni		1.462.400
5) Altri ricavi e proventi	1.551.179	8.530
Contributi c/esercizio	1.543.32 2	
Ricavi e proventi diversi	7.857	8.530
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.714.076	1.621.689
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Costi oper mat.prime, suss., di consumo e merci	4.122	
7) Costi per servizi	1.257.873	1.493.352
10) Ammortamenti e svalutazioni	22.778	28.899
13) Altri accantonamenti		230.947
14) Oneri diversi di gestione	307.803	319.244
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.592.576	2.072.442
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	121.500	-450.753
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari	3.401	4.077
d) Proventi diversi dai precedenti	3.401	4.077
da altre imprese	3.401	4.077
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	3.401	4.077
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari	1	808.441
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Altri proventi straordinari		808.441
21) Oneri straordinari		
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)		
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	124.902	361.765
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	75.450	

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	82.848	
Imposte differite sul reddito d'esercizio	-7.398	7.398
23) Utile (perdita) dell'esercizio	49.452	354.367

1.3. Contenziosi legali pendenti

La Società non ha attualmente contenziosi legali pendenti.

2. Obiettivi della società

2.1. Obiettivi gestionali per il 2014

Nel corso del 2014 la Società si prefigge di portare a compimento i seguenti stralci di lavori al fine di rispettare gli impegni assunti con la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Modena:

- il secondo stralcio dei 45 alloggi e relative pertinenze accessorie previsti dei "Contratti di Quartiere II", per 18 alloggi, avvio lavori previsto entro la primavera 2014;
- la realizzazione dei 25 alloggi ERP e di quote direzionali nel lotto 5.a – lato est del Comparto ex Mercato Bestiame;
- il secondo stralcio dei 25 alloggi previsti del "PRU" Comune di Modena, per 15 alloggi, avvio lavori previsto entro l'estate 2014;
- il secondo stralcio dei 32 alloggi previsti del programma "PIPERS" per la riqualificazione di 19 alloggi (17 ERS e 2 ERP), con avvio lavori previsto entro l'autunno 2014;
- il completamento di 2 alloggi relativi al progetto sicurezza, da mettere a disposizione della Polizia Municipale di Modena entro il primo semestre;
- l'avvio delle procedure di gara d'appalto per la progettazione e realizzazione di 8 alloggi ERS previsti dal "PSA" nel lotto 5.a del Comparto Ex Mercato Bestiame.

Per l'attuazione dei suddetti interventi saranno effettuate le acquisizioni necessarie di alloggi e di 25 garage pertinenziali per la loro riqualificazione.

Nella piastra servizi si prefigurano i seguenti interventi da cantierare nel corso dell'anno:

- il completamento degli spazi al I piano per la palestra;
- la riqualificazione del condominio con la localizzazione di spazi per le biciclette, il restyling della galleria e delle facciate di pertinenza dei servizi.

Nel corso del 2014 inoltre sarà eseguita la progettazione del III stralcio del "PRU" (8 alloggi), "PIPERS" (11 alloggi), "CdQ II" (12 alloggi) per il completamento dei relativi programmi.

A tal fine CambiaMo S.p.a. ha definito con il socio ACER Modena le scadenze per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, tenendo conto delle difficoltà operative nella gestione dei cantieri dentro il complesso R-Nord.

Relativamente agli alloggi ultimati nel corso del 2013 e nei primi mesi del 2014 si provvederà a porli nella gestione ERP per quelli relativi al Comune di Modena e nella gestione ERS mediante accordo con l'Agenzia Casa per quelli di proprietà della Società.

2.2. Budget 2014

BUDGET ECONOMICO		Esercizio 2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		209.900
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.		732000
5) Altri ricavi e proventi		4.362.718
Contributi c/esercizio	4.362.718	
		5.304.618
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
7) Costi per servizi		4.854.398
10) Ammortamenti e svalutazioni		24.000
14) Oneri diversi di gestione		232.050
		5.110.448
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		194.170
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		2.000
d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	2.000 2.000	
17) Interessi e altri oneri finanziari altri		-8.333 -8.333
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		-6.333
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)		187.837
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		115.000
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	115.000	
23) Utile (perdita) dell'esercizio		72.837

2.3. Prospettive per l'intero triennio 2014-2016

Si presentano, di seguito, le prospettive di attività per il triennio 2014-2016, che sono tuttora indicative con riferimento all'esatta tempistica di realizzazione (vista l'incertezza del quadro normativo di riferimento e considerata la necessaria procedura di intervento per stralci sul comparto R-NORD, al fine di limitare l'impatto dei lavori sul condominio).

Si prevede, in ogni caso, di completare gli interventi già avviati relativamente al Contratto di Quartiere II quali le urbanizzazioni, i servizi e gli alloggi in locazione permanente in R-Nord, e di realizzare gli interventi relativi al Contratto di Quartiere II ancora da avviare quali il parcheggio pubblico. 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.

Infine, dovrebbero essere progettati e realizzati gli ulteriori interventi previsti nel "PIPERS", per quanto riguarda il comparto R-NORD e l'immobile "Ex-Poste", nel "PRU", per quanto riguarda gli alloggi in R-NORD, e nel "PSA" per quanto riguarda gli alloggi presso il comparto Ex-Mercato Bestiame.
