

**CAMBIAMO S.p.A.**

**SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA**

SEDE IN MODENA - VIA SCUDARI N. 20

CAPITALE SOCIALE Euro 16.445.419,00= INTERAMENTE VERSATO

ISCRITTA AL NR. 03077890360 REGISTRO IMPRESE DI MODENA

ISCRITTA AL N. 356112 R.E.A. PRESSO LA C.C.I.A.A. DI MODENA

CODICE FISCALE 03077890360

\* \* \*

**VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno **2017** il giorno **20** del mese di **marzo**, alle ore **11** presso la sede sociale in Modena, Via Scudari n. 20, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Cambiamo S.p.A., convocato a norma di statuto, per deliberare sul seguente:

**ORDINE DEL GIORNO:**

- 1.** Approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31.12.2016 e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci
- 2.** Organizzazione della Società: approvazione dello schema di Convenzione tra CambiaMo S.p.A e il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena
- 3.** Avvio di nuovi interventi nel comparto Ex Mercato Bestiame: deleghe per l'attuazione del progetto approvato con d.p.c.m 6 dicembre 2016 nell'ambito del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie"
- 4.** Stato di attuazione degli interventi e gestione delle attività nel complesso R-Nord : valutazioni del consiglio e deleghe
- 5.** Varie ed eventuali.

Presiede la riunione, ai sensi dello statuto, il Signor Dieci Giuseppe, in qualità di Presidente, che constata:

- che sono presenti i membri del Consiglio di Amministrazione nelle persone di se medesimo, Presidente, della sig.ra Giovanna Rondinone, amministratrice, del sig. Andrea

Casagrande, amministratore;

- che sono presenti i componenti del Collegio sindacale nelle persone del sig. Claudio Trenti, Presidente del Collegio Sindacale, di Rodolfo Biolchini e di Silvia Zucchelli, sindaci effettivi;

- che è presente, in qualità di invitato, il dott. Stefano Venturelli.

Il Presidente dichiara, pertanto, validamente aperta la seduta e passa, quindi, alla trattazione dell'ordine del giorno.

Il Presidente invita, con il consenso dei presenti, a fungere da segretario il dott. Stefano Venturelli, che accetta.

In merito al **primo punto** all'ordine del giorno "*Approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31.12.2016 e convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci*" il Presidente illustra i principali dati di bilancio e sottolinea in particolare i risultati raggiunti con l'attuazione dei vari interventi di cui si occupa la Società, come riportata nella nota integrativa al bilancio. Il Presidente procede, quindi, alla lettura della bozza del progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016, nelle sue tre componenti rappresentate da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa già predisposte. Ai documenti esaminati vengono apportate le opportune modifiche ed integrazioni.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampio approfondimento, all'unanimità

**delibera**

- di approvare il progetto di bilancio dell'esercizio sociale chiuso al 31.12.2016;  
- di conferire mandato al Presidente per la convocazione dell'assemblea ordinaria dei soci

In merito al **secondo punto** all'ordine del giorno "*Organizzazione della Società: approvazione dello schema di Convenzione tra CambiaMo S.p.A e il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena*" il Presidente riprende il discorso avviato nella seduta precedente per meglio approfondire il percorso di collaborazione ipotizzato con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena per interpretare i principi della riforma in materia di razionalizzazione partecipazioni societarie cui è tenuto il Comune di Modena, come tutti gli Enti Locali del Paese, a seguito dell'adozione del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

Come deliberato nella seduta del 27 gennaio, gli uffici tecnici e amministrativi di CambiaMo e del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi hanno predisposto i seguenti atti per formalizzare l'avvio della sinergia sia in termini procedurali sia economici, grazie

anche alla supervisione e al supporto degli uffici interni del Comune di Modena.

Il Presidente pertanto illustra i contenuti della Convenzione e del Protocollo di Intesa che, rispettivamente, disciplinano le modalità della collaborazione e la nomina del Direttore Generale di CambiaMo previsto dallo Statuto come approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 6/12/2016.

Con la «Convenzione per la collaborazione sinergica di attività di interesse comune tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana ‘CambiaMo S.p.A.’ ai sensi dell’art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241» le parti si impegnano in particolare a:

- definire un’unitaria Direzione Generale delle Strutture del CONSORZIO e della STU
- condividere i servizi gestionali, tecnici e giuridico-amministrativi per rispondere alle carenze di organico della STU e per ampliare, valorizzare e/o consolidare le competenze specialistiche del CONSORZIO
- condividere gli spazi e gli uffici del CONSORZIO.

In termini economici la STU si impegna ad effettuare un rimborso spese per affitto, utenze, pulizie, stampanti, ecc. per un importo annuo stabilito forfettariamente in Euro 15.000,00.

Con il conseguente Protocollo d’intesa, da stipularsi ai sensi dell’art. 23 bis comma 7 del D.Lgs. 165/2001, viene definita l’assegnazione temporanea del Direttore del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, Arch. Luca Biancucci, presso la società CambiaMo S.p.A., per “definire un’unica figura della Direzione Generale delle strutture della STU e del Consorzio per lo svolgimento in modo sinergico delle funzioni e per facilitare il coordinamento e l’azione trasversale tra gli stessi”.

Per quanto riguarda l’impegno economico per la figura del Direttore Generale, all’Arch. Luca Biancucci compete il trattamento economico annuo di Euro 28.700,00 che la STU provvederà a rimborsare al Consorzio, cui si potrà aggiungere eventualmente l’indennità di risultato pari a Euro 6.300,00 annui.

Il Presidente precisa che, sotto il profilo meramente economico, questo non comporta aggravii di oneri per la Società per effetto di altre razionalizzazioni effettuate che hanno previsto la cessazione di altre collaborazioni esterne.

Il Consiglio di Amministrazione preso atto di quanto riferito dal Presidente e dopo ampio approfondimento, all’unanimità

**delibera**

- di dare mandato al Presidente di sottoscrivere la «Convenzione per la collaborazione

sinergica di attività di interesse comune tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la Società di Trasformazione Urbana 'CambiaMo S.p.A.' ai sensi dell'art. 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241» e il «Protocollo di intesa per la realizzazione di progetti e programmi di specifico interesse ai sensi dell'art. 23-bis, comma 7 del D.lgs 30/03/2001 n. 165» con il medesimo Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena, in linea con gli indirizzi già esplicitati dal Consiglio di Amministrazione e con la normativa in materia di razionalizzazione delle società partecipate;

In merito al **terzo punto** all'ordine del giorno "*Avvio di nuovi interventi nel comparto Ex Mercato Bestiame: deleghe per l'attuazione del progetto approvato con d.p.c.m 6 dicembre 2016 nell'ambito del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie"* il Presidente aggiorna i presenti sull'avvio della progettazione esecutiva dell'intervento di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame». A seguito delle deliberazioni assunte nella seduta precedente sono state espletate, a cura del RUP con il supporto degli uffici amministrativi, le procedure per l'individuazione dei singoli elementi costitutivi della progettazione esecutiva attingendo a competenze specialistiche in ciascuna materia (architettonica, strutturale, impianti elettrici, impianti meccanici, sicurezza e coordinamento, opere di urbanizzazione, indagini geologiche-geotecniche, verifica e validazione del progetto complessivo).

Il Presidente quindi evidenzia la necessità di sottoscrivere i relativi disciplinari di incarico al fine di rispettare i tempi di approvazione del progetto fissati dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016. A seguito di ulteriori valutazioni sullo stato di abbandono del lotto su cui sarà sviluppato l'intervento, il Presidente propone al Consiglio di Amministrazione di dare mandato al RUP arch. Biancucci di valutare ogni approfondimento che si rendesse necessario per una corretta e compiuta progettazione esecutiva nell'ottica di rendere cantierabile in tempi certi l'intervento.

Il Presidente ricorda ai presenti che l'intervento, comprensivo di tutte le spese tecniche, è interamente finanziato dai contributi pubblici: 6 milioni di euro assegnati al Comune di Modena sul "Bando periferie", 2.107.404 euro finanziati dallo stesso Comune con risorse proprie, mentre l'area è di proprietà di CambiaMo. A tal proposito, in data 6 marzo è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione e il finanziamento della proposta progettuale "Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria" in cui rientra il progetto in corso di sviluppo da parte di CambiaMo.

Il Consiglio di Amministrazione preso atto di quanto riferito dal Presidente e dopo ampio approfondimento, all'unanimità

**delibera**

- di dare mandato al Presidente di sottoscrivere i disciplinari di incarico con i professionisti individuati mediante le procedure amministrative per la progettazione esecutiva dell'intervento di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame»

- di dare mandato al RUP, coadiuvato dalla struttura tecnica e amministrativa, di adottare eventuali atti ulteriori e urgenti che si rendessero necessari per il completamento del progetto esecutivo, al fine di rispettare il termine di approvazione fissato dal D.P.C.M. 6 dicembre 2016 e di rendere cantierabile l'intervento secondo il cronoprogramma dettato dalla Convenzione tra Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

In merito al **quarto punto** all'ordine del giorno "*Stato di attuazione degli interventi e gestione delle attività nel complesso R-Nord : valutazioni del consiglio e deleghe*" il Presidente passa la parola al dott. Stefano Venturelli per aggiornare i presenti sulla progettazione e gestione degli interventi di recupero nel complesso R-Nord. Vengono, quindi, informati i presenti sulle progettazioni in corso da parte di ACER Modena per il completamento della riqualificazione degli alloggi nelle due torri di R-Nord 1 e 2. Per inserire un ulteriore alloggio nel programma "PIPERS", oltre a quanto già deliberato dal CdA nelle sedute precedenti, si valuta l'opportunità di acquisire l'alloggio int. 1012 in R-Nord 2 attiguo all'alloggio int. 1013 già acquisito e che consentirebbe la realizzazione di un appartamento di dimensioni più grandi. Si precisa che l'esito della trattativa per l'acquisto dipende dal comportamento dell'attuale proprietario che, anche per ragioni di salute, sta tenendo in sospeso la trattativa.

Per la progettazione di ulteriori spazi direzionali si attende il progetto definitivo della Medicina dello Sport per valutare la destinazione degli spazi residuali nei locali "Ex sede Coldiretti di Modena". A questi si aggiunge il locale ad uso bar in angolo via Attiraglio 1 / via Fanti con cui si è trovato l'accordo per la liberazione immediata degli immobile, di cui si presentano i contenuti principali. Rispetto alla procedura di sfratto con i conseguenti oneri e incertezze legate alle tempistiche e verificata l'insolvibilità della cliente, l'avv. Biancamaria Zambelli di Modena incaricato da CambiaMo e l'avvocato di controparte hanno proposto l'immediata risoluzione del contratto e la conseguente liberazione del locale, senza ulteriori oneri per le parti. Questo consente ora alla Società di disporre liberamente del locale per

inserirvi altre attività pubbliche o private in base all'opportunità che sarà valutata in una prossima riunione del Consiglio di Amministrazione.

Per quanto attiene alla gestione degli spazi riqualificati in R-Nord si stanno valutando diverse opzioni per ottimizzare la gestione di alcuni alloggi non ancora assegnati e dello “studentato 2” al terzo piano di via Attiraglio 7, da mettere in relazione con gli altri progetti insediati con l'obiettivo peraltro di diversificare l'utenza negli alloggi e nella residenza collettiva: oltre all'Università di Modena e Reggio Emilia, anche i gestori del coworking e un'agenzia immobiliare presente nel quartiere hanno preso contatti con gli uffici di CambiaMo per valutare le planimetrie e le possibili modalità di gestione.

Infine, per quanto riguarda la programmazione dei flussi di cassa, si rende necessario un ampliamento dell'affidamento concesso da Unicredit Banca per far fronte ai pagamenti della gestione ordinaria della Società, visto che si opera in anticipazione delle risorse stanziare nei diversi Accordi di Programma in essere e in attesa di valutare i più idonei strumenti finanziari per far fronte ai prossimi investimenti nel comparto R-Nord ed Ex Mercato Bestiame.

Il Consiglio di Amministrazione ringrazia per l'esposizione e dopo ampio approfondimento, all'unanimità

#### **delibera**

- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Signor Dieci Giuseppe, e disgiuntamente all'Amministratore Signor Andrea Casagrande, mandato per la stipula del rogito di acquisizione dell'immobile int. 1012 (Foglio 95, mappale 63, subalterno 181, categoria A/2, piano decimo) nel complesso R-Nord 2 di via Attiraglio n. 7 qualora maturino le condizioni per l'acquisto visto che il proprietario deve confermare la volontà di cedere l'immobile entro l'importo massimo di euro 40.000;

- di dare mandato al Presidente di sottoscrivere la scrittura privata convenuta tra gli avvocati di parte per la liberazione del locale ad uso bar in via Attiraglio n. 1;

- di dare mandato al Presidente di mettere in atto le necessarie procedure per individuare il gestore dello studentato 2 al terzo piano di via Attiraglio n. 7 e di provvedere alla locazione dei 13 posti letto e degli alloggi ERS/ERP nel complesso R-Nord secondo le modalità che saranno stabilite in accordo con il Comune di Modena e con gli altri partner della riqualificazione del complesso R-Nord, in linea con le disposizioni di legge e con gli indirizzi e i principi sopra esposti;

- di dare mandato al Presidente di perfezionare con Unicredit Banca l'ampliamento dell'affidamento di cassa alle medesime condizioni economiche già convenute per il contratto

principale al fine di dotare la Società della liquidità necessaria a far fronte ai pagamenti in attesa di ulteriori misure che saranno convenute con i Soci e deliberate in un prossimo Consiglio di Amministrazione.

Essendo esauriti gli argomenti posti all'ordine del giorno e null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene chiusa alle ore 12,45 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO  
(Venturelli Stefano)

IL PRESIDENTE  
(Dieci Giuseppe)