

Relazione sull'attività

Approvata dal CdA nella seduta del 17/09/2024

1. Situazione al 30.06.2024

La Società prosegue il completamento degli investimenti ricompresi nel «Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord – fascia ferroviaria della città di Modena».

Nel lotto 5.b sono completati i lavori per l'edificio di 33 alloggi ERS/ERP con il centro diurno per disabili al piano terra e completate le opere di urbanizzazione comprensive di parcheggio a servizio del complesso.

Per il completamento del Programma, rimangono da ultimare i lavori per la rete filoviaria di via Canaletto e il sottopasso ferroviario lotto uscita Nord. Per entrambe le opere è stata data avvio alle procedure di gara per l'aggiudicazione dei lavori, attualmente in corso.

Per quanto riguarda l'avvio degli investimenti ricompresi nel Programma PINQuA / PNRR del Comune di Modena - in attuazione degli accordi operativi per la realizzazione, da parte di CambiaMo, di due nuove palazzine di alloggi ERS nell'area dell'Ex Consorzio Agrario per complessivi 45 alloggi e relative pertinenze - sono stati avviati i lavori per il lotto O-P (30 alloggi ERS), che sono tutt'ora in fase di esecuzione (ad oggi sono maturati 2 Stati di Avanzamento Lavori).

Per il lotto Q (15 alloggi ERS), è in corso l'iter per la definizione della copertura finanziaria del Quadro tecnico Economico del progetto definitivo, che verrà posto a base di gara.

Inoltre, sono in corso i lavori di appalto per la riqualificazione dell'immobile Ex Stallini di viale del Mercato dove è prevista la nuova sede dell'Agenzia Regionale per il Lavoro, sede di Modena: la fine lavori è prevista entro l'anno.

Per quanto il complesso R-Nord, prosegue l'impegno della Società anche per ottimizzare la gestione di alloggi in affitto temporaneo per studenti e lavoratori, il cui tasso di occupazione è pressoché stabile al 100%. Positiva in tal senso anche la sperimentazione di nuovi progetti di inserimento dei giovani nel complesso R-Nord nel progetto "Antenne 2".

Per gli spazi direzionali dell'immobile "Garage Enzo Ferrari" di viale Trento Trieste sono in corso le attività previste dalla Concessione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 60/2023 e determinazione dirigenziale di CambiaMo n. 1797/2023. Sono a regime le attività di realizzazione dell'insediamento della nuova sede di ForModena la cui inaugurazione è avvenuta nel corso del 2023 negli spazi del fabbricato quali ex banca al piano terra ed ex uffici al primo piano. Nei primi mesi del 2024 si sono inoltre conclusi gli ultimi lavori di ampliamento della nuova sede che hanno definito la ristrutturazione degli ex spazi negozio di condizionatori al piano terra. Oltre alle attività citate, si consolida la gestione ACI del parcheggio pubblico, che pone l'attenzione anche ad azioni di mobilità sostenibile, come il nuovo hub di bike sharing.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti societari, la Società continuerà ad aggiornare e ad attuare gli strumenti di governance di cui si è dotata e ad attenersi alle disposizioni contenute nel D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175.

Per quanto attiene alla gestione economico-finanziaria della Società, si conferma la previsione di un risultato negativo per l'esercizio 2024 stimato in € 126 mila, con un prevedibile lieve peggioramento dello stesso rispetto al budget predisposto a fine 2023, stimato in € 99 mila.

Al fine di fornire un dettaglio sulla gestione finanziaria della società al 30 giugno 2024 si informa che il saldo di conto corrente è di euro 2.406.600 mentre il debito residuo del mutuo in essere alla data di riferimento è di euro 4.618.421, di cui rate in scadenza nel secondo semestre del 2024 pari ad € 568.803, di cui 513.158 relativi alla quota capitale.

2. Budget 2024

Alla luce dei programmi sopra esposti, si allega la tabella contenente i dati e le informazioni richieste al 30/06/2024.

Come già accennato nel paragrafo precedente, nonostante il provvisorio risultato positivo nella gestione del I semestre 2024, si conferma la previsione di un risultato negativo per l'esercizio 2024 dovuto principalmente alla realizzazione di lavori su cantieri non totalmente coperti da contributi, che inizierà nell'autunno dell'anno 2024. L'andamento della gestione 2024 sarà monitorato in base all'effettivo andamento dei lavori nel secondo semestre e all'adeguamento dei costi di realizzazione degli stessi a seguito dell'adeguamento prezzi dei lavori.

Come di prassi, saranno effettuati ulteriori monitoraggi intermedi anche per la determinazione dei contributi pubblici di competenza da parte del Comune di Modena in relazione agli stati di avanzamento e alle procedure di rendicontazione.

Si conferma comunque la previsione di copertura finanziaria per effetto delle disponibilità finanziarie della società.

Allegato – Budget 2024 e preconsuntivo al 30.06.2024

CONTO ECONOMICO	BUDGET ECONOMICO 2024 (inviato a fine 2023)	BUDGET ECONOMICO 2024 (aggiornato)	PRECONSUNTIVO AL 30/06/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.800.604	1.905.945	966.373
2) Variazione delle rimanenze prop. in corso lav.	1.008.526	97.625	51.100
5) Altri ricavi e proventi			

Contributi c/esercizio	10.734.123	9.519.411	2.154.581
Ricavi e proventi diversi			
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.543.253	11.522.981	3.172.054
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per mat. prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-	-
7) Costi per servizi	12.755.552	10.812.159	2.560.652
9) Costo per il personale	116.218	116.218	57.499
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.865	1.468	682
12) Accantonamenti per rischi	-	40.000	20.000
14) Oneri diversi di gestione	638.056	592.299	255.618
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.511.691	11.562.144	2.894.451
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	31.562	-39.163	277.603
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari			
d) Proventi diversi dai precedenti da altre imprese			
17) Interessi e altri oneri finanziari			
altri	130.648	80.648	42.111
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	-130.648	-80.648	-42.111
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	- 99.086	-119.811	235.492
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	-6.432	-60.000
21) Utile (perdita) dell'esercizio	- 99.086	-126.243	175.492