




**Cambia**Mo



2017-2023

**Rapporto  
di fine  
mandato  
e report di  
sostenibilità**

2023



2017-2023

# Rapporto di fine mandato

2023

# e report di sostenibilità

# CambiaMo 2017-2023 missione, strategia e risultati

# 1



# Lettera del consiglio di amministrazione

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 giunge al termine un percorso di profondo ampliamento delle dimensioni e delle caratteristiche operative della società **CambiaMo** nel corso dei mandati del Consiglio di Amministrazione dal 2017 al 2023.

Si è trattato di un cambiamento indotto dalla volontà del Comune di Modena di coinvolgere la società in alcuni progetti strategici di riqualificazione e di rigenerazione del territorio, in gran parte sviluppati nel corso di uno shock esogeno come la pandemia, che, inevitabilmente, ha condizionato costi e tempi di realizzazione delle opere rendendole allo stesso tempo un simbolo evidente delle priorità con cui l'amministrazione intendeva superare questa fase.

Per questa ragione abbiamo ritenuto fosse necessario dare analiticamente conto del lavoro svolto in questi anni, con riferimento ai progetti realizzati e alle risorse impiegate e con uno sguardo attento alla dimensione della sostenibilità nelle sue diverse declinazioni.

In questo quadro il bilancio di mandato e il report di sostenibilità 2023 rappresentano strumenti per verificare annualmente i progressi compiuti, individuare i punti di miglioramento e rafforzare il rapporto e la collaborazione con tutti gli stakeholder rispetto all'impatto sociale ed ambientale della nostra attività.

Il report dà conto dell'insieme dei 21 macro progetti assegnati alla società nel corso del periodo 2017 - 2023 per un valore complessivo di oltre 48 milioni di euro, specificando per ciascuno il grado di completamento nelle tre fasi della progettazione, delle procedure di assegnazione e della realizzazione. I progetti completamente realizzati sono 16 mentre 5 sono quelli tuttora in corso.

Ancora una volta crediamo sia fondamentale richiamare i tempi e le modalità di realizzazione dei progetti, la capacità di coinvolgimento dei diversi soggetti pubblici e privati, gli strumenti di monitoraggio della attuazione dei piani, l'efficacia dei sistemi di controllo interno, le attività di informazione e comunicazione mirate al coinvolgimento di tutti gli stakeholder, come parte integrante della nostra azione e della nostra responsabilità sociale.

In questo periodo abbiamo scelto di mantenere una struttura organizzativa snella che, integrandosi in rete con le competenze dei diversi attori istituzionali, ha consentito alla società di fronteggiare un'accresciuta intensità di lavoro aumentando il proprio tasso di implementazione tecnica e di efficienza.

Nel corso del 2023 in particolare l'attività della società si è concentrata sul completamento della progettazione e l'avvio dei lavori di costruzione di due dei tre lotti su cui saranno realizzati i 45 alloggi di edilizia residenziale - sociale di via Canaletto, l'avvio dei lavori del nuovo Centro per l'Impiego in via del Mercato, la nuova sede di For Modena, la progettazione di un nuovo layout del Garage Ferrari da realizzare nei prossimi anni, la nuova sede del Centro per i disturbi cognitivi e demenze di AUSL Modena presso il condominio R-nord, il completamento dell'intervento di edilizia residenziale con i 33 alloggi di Abitare sociale e il Centro diurno disabili in Via del Mercato con le annesse opere di urbanizzazione.

A questi progetti si è affiancata un'azione continuativa sul condominio R-nord, di cui il sistema degli enti pubblici possiede oltre il 60%, con la gestione e la ristrutturazione degli alloggi destinati a studenti e lavoratori, in collaborazione con ACER Modena, l'insediamento di alcune start up anche attraverso l'attività di Junto Coworking R-Nord, la collaborazione con l'Università di Modena per la gestione del centro Fab Lab, l'intervento di riqualificazione delle facciate dell'intero fabbricato, e di consolidamento di alcune parti esterne, realizzato dal condominio in collaborazione con Hera Servizi Ambientali e il contributo economico della proprietà pubblica e di quella privata.

Si tratta come è evidente di un percorso articolato che ha richiesto un rilevante impegno delle persone che hanno lavorato alle diverse fasi della sua realizzazione e a cui crediamo sia dovuto un particolare ringraziamento nella convinzione che obiettivi così complessi, come la rigenerazione e la riqualificazione del territorio, possano essere raggiunti solo se ciascuno all'interno del sistema pubblico e della società civile accetta di fare responsabilmente la sua parte.

Il presente report presenta infine, in continuità con gli anni precedenti, un'analisi degli interventi realizzati con riferimento alla loro capacità di contribuire al raggiungimento di specifici obiettivi di sostenibilità.

L'identificazione di tali obiettivi seguendo la logica ESG (Environmental, Social and Governance), e il loro costante monitoraggio, ha permesso di tenere alta l'attenzione sugli impatti sociali, ambientali ed economici della nostra azione, a partire dalla progettazione degli interventi sino alla loro piena realizzazione, nella convinzione di potere così fornire un contributo qualificato allo sviluppo sostenibile della città di Modena.

Modena, 10 Aprile 2024

## Il Consiglio di Amministrazione

**Giorgio Razzoli** Presidente  
**Brunella Piccinini** Consigliere  
**Gaetano Venturelli** Consigliere

# La società e la sua mission

**CambiaMo** è la società di Trasformazione Urbana (STU) costituita dal Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena ed è un Società per Azioni (nello specifico, società di capitali a capitale pubblico maggioritario).

La Società fa da volano alla rigenerazione urbana, tramite processi di riqualificazione e valorizzazione urbanistica dell'esistente, passando attraverso il PNRR, il Bando Periferie e molteplici strumenti nazionali e sovranazionali.

**CambiaMo** trova infatti nella riqualificazione urbana uno degli strumenti principali del superamento di elementi di degrado fisico e sociale, riferendosi costantemente ai principi espressi dai 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile stabiliti dalle Nazioni unite, puntando a contribuire per almeno a 12 di essi.

La Società affronta ogni giorno temi legati alla sostenibilità sociale e ambientale, oltre che economica del territorio nel quale opera.

**CambiaMo S.p.A.** opera in modo sostenibile e responsabile, prestando attenzione alle modalità di produzione di valore, alla capacità di impiegare risorse collettive (lavoratori, capitali, materie prime ecc.) in modo tale da redistribuire in modo equo costi e benefici lungo la catena di valore.

È possibile dar conto dell'operato della Società seguendo tre filoni principali, i quali verranno presentati secondo la logica ESG (Environmental, Social and Governance), cercando di individuare l'impatto sociale, ambientale ed economico dei vari interventi e mostrando come questi hanno contribuito al raggiungimento dei 17 Obiettivi dell'Agenda 2030.

Tali macro-aree sono:

<b>Bando periferie</b>
<b>Progetti PINQuA – PNRR</b>
<b>Progetti di riqualificazione e valorizzazione</b>

# Agenda 2030



L'intera attività di **CambiaMo** mira a costruire una città e una comunità più sostenibile attraverso i progetti del Comune di Modena di cui siamo soggetti attuatori. Contribuendo a ridurre il degrado e creando le condizioni indispensabili per nuove attività commerciali e sociali, costruendo ciclabili e infrastrutture sostenibili rendiamo più vivibile e prospera la nostra città. Si cerca quindi di sostenere rapporti economici, sociali e ambientali positivi, basati in particolare su un approccio partecipativo e integrato, tra le zone urbane e periurbane.

Uno degli obiettivi principali della nostra società è il superamento del degrado sociale e fisico di una delle aree più fragili della città; in particolare con l'aumento degli alloggi a canone calmierato si cerca di contrastare la povertà abitativa e ridurre le condizioni di estrema povertà.

La società persegue l'obiettivo di promuovere stili di vita sani realizzando strutture e infrastrutture che promuovano l'attività fisica e sportiva, la prevenzione e la promozione della salute mentale e il benessere. Gli investimenti che realizziamo contribuiscono inoltre a rendere fruibili, senza alcun tipo di barriere, moderne strutture per un'istruzione di qualità, per migliorare la vita delle persone e raggiungere lo sviluppo sostenibile.

La società fornisce il proprio contributo all'obiettivo 5 rispettando pienamente le indicazioni di legge in merito all'uguaglianza di genere l'empowerment delle donne, anche attraverso la realizzazione di infrastrutture sostenibili. Inoltre, la società si impegna a realizzare infrastrutture sostenibili che siano accessibili a tutti, contribuendo a ridurre le disuguaglianze.

In tutti gli interventi realizzati si pone attenzione all'efficienza energetica, sia nelle nuove costruzioni sia nella riqualificazione del patrimonio esistente promuovendo la ricerca nelle energie rinnovabili, nonché l'investimento in infrastrutture e tecnologie di energia pulita.

Gli investimenti realizzati sono pubblici e puntano ad una crescita economica equilibrata; siamo impegnati a garantire un lavoro dignitoso e rispettoso dei diritti umani tramite gli appalti assegnati e il loro relativo monitoraggio che svolgiamo in maniera costante e continuativa.

La società oltre al superamento del degrado fisico e sociale persegue l'obiettivo di far sorgere aree più sostenibili dal punto di vista ambientale, cercando di integrare nelle politiche e azioni misure di contrasto ai cambiamenti climatici attraverso il rispetto di precisi parametri ambientali nella realizzazione dei progetti.

La trasparenza e l'anticorruzione sono una tematica fondamentale della nostra società in quanto cerchiamo di comportarci nella maniera più corretta e rispettosa nei confronti delle leggi e dei nostri stakeholder.



# Sinergie e Rete

## UNA SINERGIA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

**CambiaMo S.p.a.** nell'attuare i progetti del Comune di Modena per la riqualificazione dell'area nord della città si è avvalsa della collaborazione di diversi attori istituzionali che hanno reso disponibile un insieme di competenze decisivo per ottenere i risultati raggiunti.



### 1. COMUNE DI MODENA DIREZIONE GENERALE

- Coordinamento progetto Bando Periferie
- Coordinamento progetti di riqualificazione R-Nord
- Coordinamento progetti PINQuA PNRR

### SETTORE LAVORI PUBBLICI

- Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni
- Settore Smart City
- Settore Servizi Sociali
- Progettazione, Direzione lavori e RUP in fase di esecuzione Data Center
- RUP in fase di esecuzione Abitare sociale
- Progettazione, Direzione lavori e RUP in fase di esecuzione progetti mobilità Bando Periferie

### SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

- RUP e monitoraggio progetto Bando Periferie
- RUP e monitoraggio progetti di riqualificazione R-Nord

### SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

- Convenzione per la gestione del
- Garage Enzo Ferrari
- Gestione interventi su proprietà comunali presso condominio R-Nord

### 2. AUSL MODENA

- Realizzazione nuove sedi del Servizio di Medicina dello Sport e del Centro Disturbi Cognitivi e Demenze
- Costruzione della Palestra riabilitativa presso R-Nord

### 3. ACER AZIENDA CASA

Emilia-Romagna Modena

- Gestione tecnica progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione del condominio R-Nord
- Direzione lavori, Coordinamento sicurezza i fase di esecuzione Abitare Sociale
- Collaborazione nella gestione alloggi di Rnord

### 4. AGENZIA E-R LAVORO

- Co-progettazione del nuovo Centro per l'Impiego

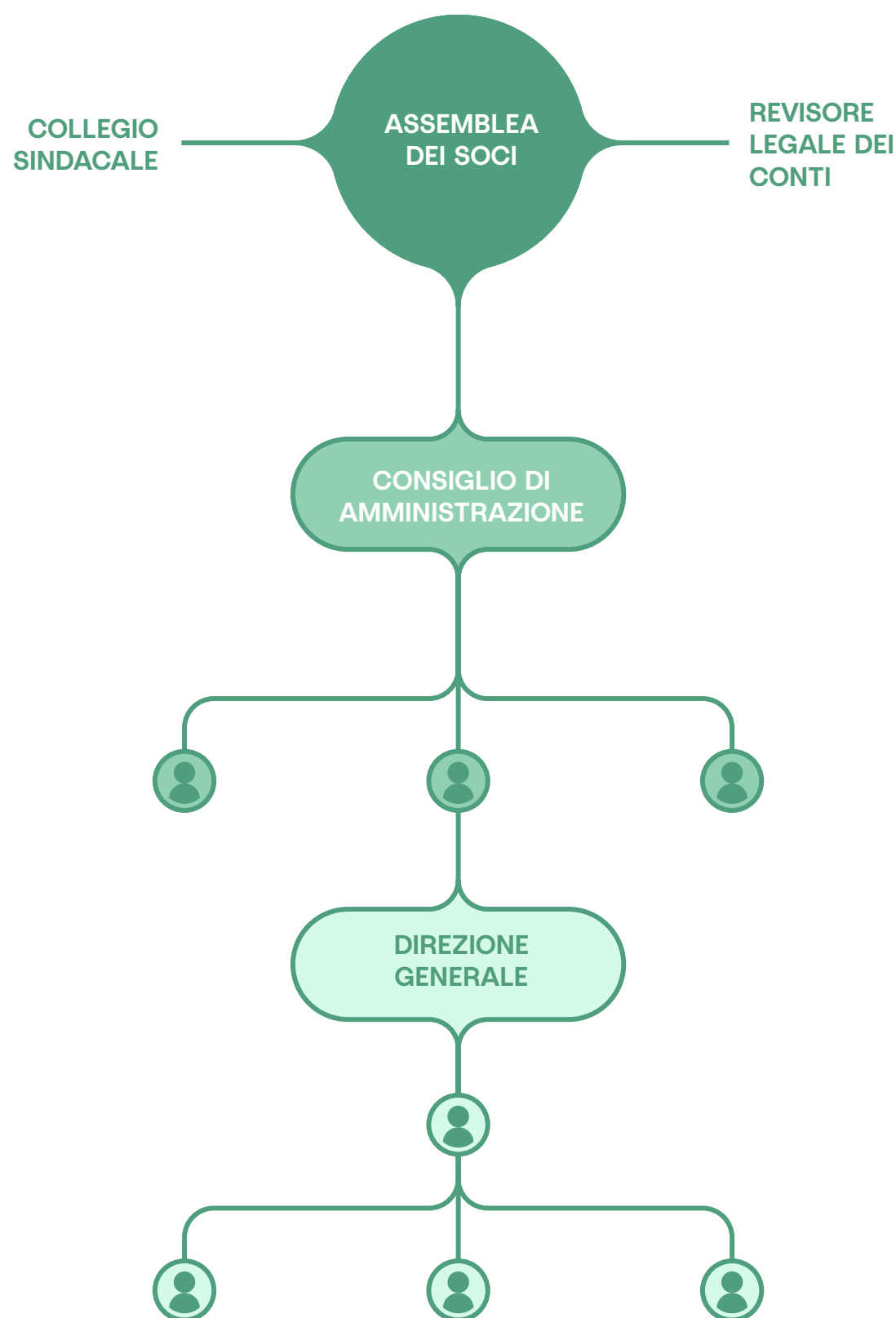
### 5. UNIMORE UNIVERSITÀ DI MODENA

- Collaborazione su gestione alloggi studenti e Studentato P. Giorgi
- Collaborazione gestione FABLAB

### 6. ACI AUTOMOBILE CLUB MODENA

- Concessione per la gestione del parcheggio Garage Enzo Ferrari

# Organi e Personale



## IL GOVERNO DELL'IMPRESA

Il sistema di gestione adottato da **CambiaMo** è conforme alla normativa vigente ed è volto ad assicurare la massima e più equilibrata collaborazione tra le sue componenti attraverso un contemperamento dei diversi ruoli di gestione, di indirizzo e di controllo.

Tale sistema risulta orientato a garantire una conduzione responsabile dell'impresa, trasparente e finalizzato al perseguimento degli scopi sociali definite d'intesa con gli enti locali di riferimento.

L'Assemblea dei soci di **CambiaMo** è costituita dal Comune di Modena (63,224% di azioni) e ACER Modena (36,776% di azioni). L'Assemblea rappresenta la totalità degli azionisti e le sue deliberazioni sono prese in conformità alle disposizioni di legge e di quanto definito nello Statuto aziendale. L'Assemblea è fra l'altro competente per l'approvazione del bilancio di esercizio, la nomina degli Organi sociali e le modificazioni dello Statuto;

Il Consiglio di Amministrazione è l'organo competente ad assumere le decisioni più importanti sotto il profilo economico/strategico o in termini di incidenza strutturale sulla gestione ovvero funzionali all'esercizio dell'attività di indirizzo e di controllo della Società.

Il Consiglio di Amministrazione provvede alla gestione dell'impresa ed è per questo investito di tutti i più ampi poteri di amministrazione, salvo quelli che per norma di legge o dello Statuto spettano all'assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è attualmente composto da 3 membri: dott. Giorgio Razzoli, Presidente, dott.ssa Brunella Piccinini e Arch. Gaetano Venturelli, Consiglieri.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Direttore Generale dotato di procura speciale a cui, giusta autorizzazione dell'assemblea dei soci, sono stati conferiti i poteri di ordinaria amministrazione. In particolare, in forza della procura ricevuta, il Direttore Generale assume il ruolo dell'organizzazione dei servizi e degli uffici di competenza, svolge le funzioni di responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza, di responsabile in materia di privacy, di responsabile del personale con funzioni di datore di lavoro ex. D.lgs. 81/08 e responsabile dell'adempimento degli obblighi in materia di tutela e rispetto dell'ambiente. L'incarico di Direttore Generale è stato ricoperto sino al mese di febbraio 2024 dall'Arch. Luca Biancucci a cui è subentrata dal successivo mese di marzo l'Ing. Tiziana Benassi.

## L'ARCHITETTURA DEI CONTROLLI INTERNI

La società dispone di una serie di organi e funzioni preposte alle attività di controllo interno e, più nello specifico, al monitoraggio della corretta applicazione delle normative interne ed esterne.

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto, amministrativo, organizzativo e contabile e svolge anche le funzioni di Organismo di Vigilanza ex. D. Lgs 231/2001.

Il Revisore Contabile svolge l'attività di revisione legale dei conti prevista dalla legge.

Il Collegio sindacale è attualmente composto dal dott. Federico Bacchiega, Presidente, e dalle dott. sse Simona Manfredini e Stefania Luppi, Sindache Effettive.

Il Revisore Contabile è attualmente il dott. Alessandro Clo'.



# Strumenti

**CambiaMo S.p.a.** è considerata “società a controllo pubblico” secondo quanto previsto dal D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico sulle Società Partecipate) e pertanto tutti gli strumenti di governance sono stati adeguati a tali disposizioni. Sono quindi stati adottati:

Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo comprensivo di Codice Etico, approvati dal C.d.A il 21 giugno 2018 e aggiornati il 9 febbraio 2024;

Le Misure per la prevenzione della corruzione e la trasparenza approvate dal C.d.A al 9 febbraio 2024 per il 2024/2026;

La Relazione sul governo societario, che viene approvata dal C.d.a. ogni anno insieme al bilancio di esercizio;

Il Programma di valutazione del rischio crisi aziendale approvato dal C.d.a. e periodicamente monitorato e comunicato agli organi di controllo;

Da gennaio 2024 La società si è conformata alle previsioni normative sul Whistleblowing, dotandosi di utenza telefonica, piattaforma e indirizzo mail dedicati a tale fattispecie.

Tutti i documenti sono disponibili sul sito [www.cambiamo.modena.it](http://www.cambiamo.modena.it) nella sezione Società trasparente

## ESTRATTO DEL CODICE ETICO APPROVATO

Le azioni, le operazioni, le transazioni, ed in generale tutti i comportamenti tenuti dai Destinatari nell’esercizio delle funzioni di propria competenza e responsabilità, devono essere improntati alla massima integrità, onestà, correttezza, lealtà, trasparenza, equità, obiettività, nonché al rispetto della persona e alla responsabilità nell’uso oculato dei beni e delle risorse aziendali, ambientali e sociali.

Ognuno, nell’ambito delle responsabilità connesse al ruolo ricoperto, deve fornire il massimo livello di professionalità di cui dispone per soddisfare in modo appropriato i bisogni della clientela e degli utenti interni.

È necessario che ciascuno svolga con impegno le attività assegnate, contribuendo in maniera concreta al raggiungimento degli obiettivi aziendali ed al rispetto dei valori enunciati.

Lo sviluppo dello spirito di appartenenza alla Società ed il miglioramento dell’immagine aziendale rappresentano obiettivi comuni, che indirizzano costantemente i comportamenti di ciascuno.

# Sintesi degli interventi 2017 - 2023

## Bando Periferie

	INVESTIMENTO	PROGETTAZIONE	GARA	REALIZZAZIONE
INNOVATION HUB E DATA CENTER	5,1 ML €	100%	100%	100%
NUOVA SEDE MEDICINA DELLO SPORT E STRUTTURA RIABILITATIVA	1,2 ML €	100%	100%	100%
ABITARE SOCIALE E CENTRO DIURNO DISABILI	9,5 ML €	100%	100%	100%
URBANIZZAZIONI VIA FORGHIERI	0,8 ML €	100%	100%	100%
RIQUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ				
STRALCIO A - PORTA NORD	1,1 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO B - VIA FANTI E COLLEGAMENTO VIA FINZI	0,6 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO C - VIA DEL MERCATO	1,2 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO D - VIA FINZI E VIA SORATORE	0,9 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO E - VIA CANALETTO	1,3 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO F - VIA TONIOLO E VIA GEROSA	0,4 ML €	100%	100%	100%
STRALCIO G - VIA CANALETTO FILOVIA	0,8 ML €	100%	DAL 2024	DAL 2024
SOTTOPASSO FERROVIARIO USCITA PORTA NORD	2,5 ML €	100%	DAL 2024	DAL 2024
<b>TOTALE Bando Periferie</b>	<b>25,3</b> ML €			

## Progetti PINQuA - PNRR

	INVESTIMENTO	PROGETTAZIONE	GARA	REALIZZAZIONE
NUOVO CENTRO PER L'IMPIEGO	6,4 ML €	100%	100%	30%
30 ALLOGGI ERS VIA CANALETTO (LOTTI O-P)	8,7 ML €	100%	100%	9%
15 ALLOGGI ERS VIA CANALETTO (LOTTI Q)	4,6 ML €	50%	DAL 2024	DAL 2024
<b>TOTALE Progetti PINQuA - PNRR</b>	<b>19,8</b> ML €			

## Progetti di Riqualficazione e Rigenerazione Urbana

	INVESTIMENTO	PROGETTAZIONE	GARA	REALIZZAZIONE
R-NORD				
RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI R-NORD	1,5 ML €	100%	100%	100%
COWORKING R-NORD	0,3 ML €	100%	100%	100%
SALA POLIVALENTE E UFFICI CROCE ROSSA	0,5 ML €	100%	100%	100%
CENTRO DISTURBI COGNITIVI E DEMENZE	0,2 ML €	100%	100%	100%
FACCIATE R-NORD (QUOTA A CARICO SOCIETÀ)*	0,3 ML €	100%	100%	100%
GARAGE ENZO FERRARI				
NUOVA SEDE FORMODENA	0,3 ML €	100%	100%	100%
<b>TOTALE Progetti di Riqualficazione e Rigenerazione Urbana</b>	<b>3,1</b> ML €			

## TOTALE GENERALE

**48,2**  
ML €

# Bando periferie

# 2

## Analisi di sostenibilità economica, ambientale e sociale

### Obiettivi Agenda 2030



### Stato dei progetti e investimento

#### INNOVATION HUB E DATA CENTER

5,1 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 100%

#### NUOVA SEDE MEDICINA DELLO SPORT E STRUTTURA RIABILITATIVA

1,2 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 100%

#### ABITARE SOCIALE e URBANIZZAZIONE DI VIA FORGHIERI

10,3 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 100%

#### RIQUALIFICAZIONE DELLA MOBILITA'

6,3 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 0% | Realizzazione 0%

#### SOTTOPASSO FERROVIARIO USCITA PORTA NORD

2,5 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 0% | Realizzazione 0%

Data Center

# Progetto Innovation HUB



## Il Progetto

Il nuovo Innovation Hub e Data Center Innovation Hub rappresentano il cuore pulsante dei progetti per Modena Smart city. La struttura, la cui gestione è affidata a Lepida in collaborazione con UniMoRe, vuole consolidare e rendere più efficiente l'ICT a livello locale, andando a sostituire progressivamente i CED degli enti pubblici, e anche di soggetti privati, migliorandone qualità e sicurezza anche con servizi di "disaster recovery".

Il Data Center si candida a diventare anche il punto di riferimento per la ricerca sia nel campo della sicurezza informatica, con la sede della Cyber Security Academy, sia per ciò che riguarda l'Automotive, con il programma Masa (Modena automotive smart area).

L'edificio è caratterizzato da volumi semplici, grandi vetrate, lastre di fibrocemento antracite e cemento armato bianco a vista per l'esterno, e materiali di finitura e colore diverso a seconda della destinazione d'uso delle zone. Particolare attenzione viene riservata ai sistemi di raffrescamento, con impianti specifici dedicati per le sale server e pareti ventilate, mentre sulla copertura trovano posto i pannelli fotovoltaici e le unità di trattamento aria.

L'Innovation Hub si sviluppa su due piani fuori terra: la Cyber Security Academy per la formazione sulla sicurezza informatica è collocata al piano terra ed è accessibile da due ingressi laterali riservati, mentre la grande sala open space con i pilastri a sezione circolare occupa la parte conclusiva dell'edificio, per ospitare le attività formative e di ricerca di UniMoRe. Al primo piano sono collocate la sala server e la "control room", spazi che vengono riservati agli operatori con accesso controllato anche da sistemi di sicurezza elettronici.



Abitare sociale:

# 33 alloggi e Centro Diurno per Disabili



## Il Progetto

Nel lotto 5b è stato realizzato il fabbricato con 33 alloggi destinati a tipologie familiari di diverse dimensioni, a canone calmierato. Al piano terra è situato un centro socioriabilitativo polifunzionale all'avanguardia per la disabilità, esteso per oltre 550 metri quadri. Sono state inoltre completate le opere di urbanizzazione a contorno del lotto, comprensive di parcheggi dedicati al servizio.

La scelta compositiva nell'approccio al progetto del fabbricato è stata quella di puntare su una struttura che dialogasse con i due fabbricati realizzati nel contiguo Lotto 5a. L'elemento formale determinante è stato dunque quello del cardine centrale del fabbricato, lo snodo a ridosso dei due incroci, che ha assunto il valore formale di una torre, particolarmente significativo e caratteristico.

L'edificio si sviluppa con articolazione planimetrica ad "L" costituita da due macro-blocchi, per farlo risultare "a specchio" rispetto al lotto 5a.

Tale spazio comune, con forma rettangolare racchiusa a corte e completamente recintata, è protetta e sicura, e può essere dedicata al riposo degli anziani e ai giochi dei più giovani. Un'area ad hoc è dedicata al centro diurno per disabili, accessibile dagli spazi comuni degli uffici a piano terra, opportunamente recintato





# La riqualificazione del Sistema della mobilità stradale e ciclo- pedonale



## Il Progetto

Nell'area Nord del Progetto Periferie è stato previsto anche un insieme di interventi per la riqualificazione dei percorsi di mobilità ciclo-pedonale e delle principali arterie stradali, con l'obiettivo di migliorare la vivibilità del quartiere in una prospettiva di maggior sicurezza stradale e di riconnessione con il centro cittadino.

Si tratta di una porzione di città del tutto peculiare, sia per la storia passata e recente che la contraddistingue, sia per le opportunità che attualmente offre di sperimentare forme innovative, integrate e flessibili di rigenerazione urbana.

Pur trovandosi a poche centinaia di metri dal centro storico, la zona si caratterizza come tessuto edilizio con caratteristiche socio-economiche dei residenti e della maggior parte delle attività insediate che può essere definito come "periferia" nel senso più comune del termine, e come tale è percepita ancora oggi nell'immaginario collettivo di buona parte dei modenesi.





Nello specifico, l'area di intervento è delimitata a nord dalla Tangenziale Carducci e a sud dalla linea ferroviaria Milano-Bologna. A ovest il limite può essere identificato nella SS12, mentre ad est un'altra infrastruttura stradale, la strada Nonantolana, borda il contesto di intervento.

L'area di progetto è particolarmente ampia e pertanto, è stata suddivisa in stralci attuativi funzionali, ciascuno dei quali fa riferimento ad un'area di lavoro ben precisa:

**STRALCIO A e STRALCIO B:** riqualificazione del piazzale e parcheggio antistante la Stazione Ferroviaria e rimodellazione della viabilità

**STRALCIO C VIALE DEL MERCATO:** riassetto della viabilità e nuova ciclabile e ridisegno dei parcheggi a lato strada

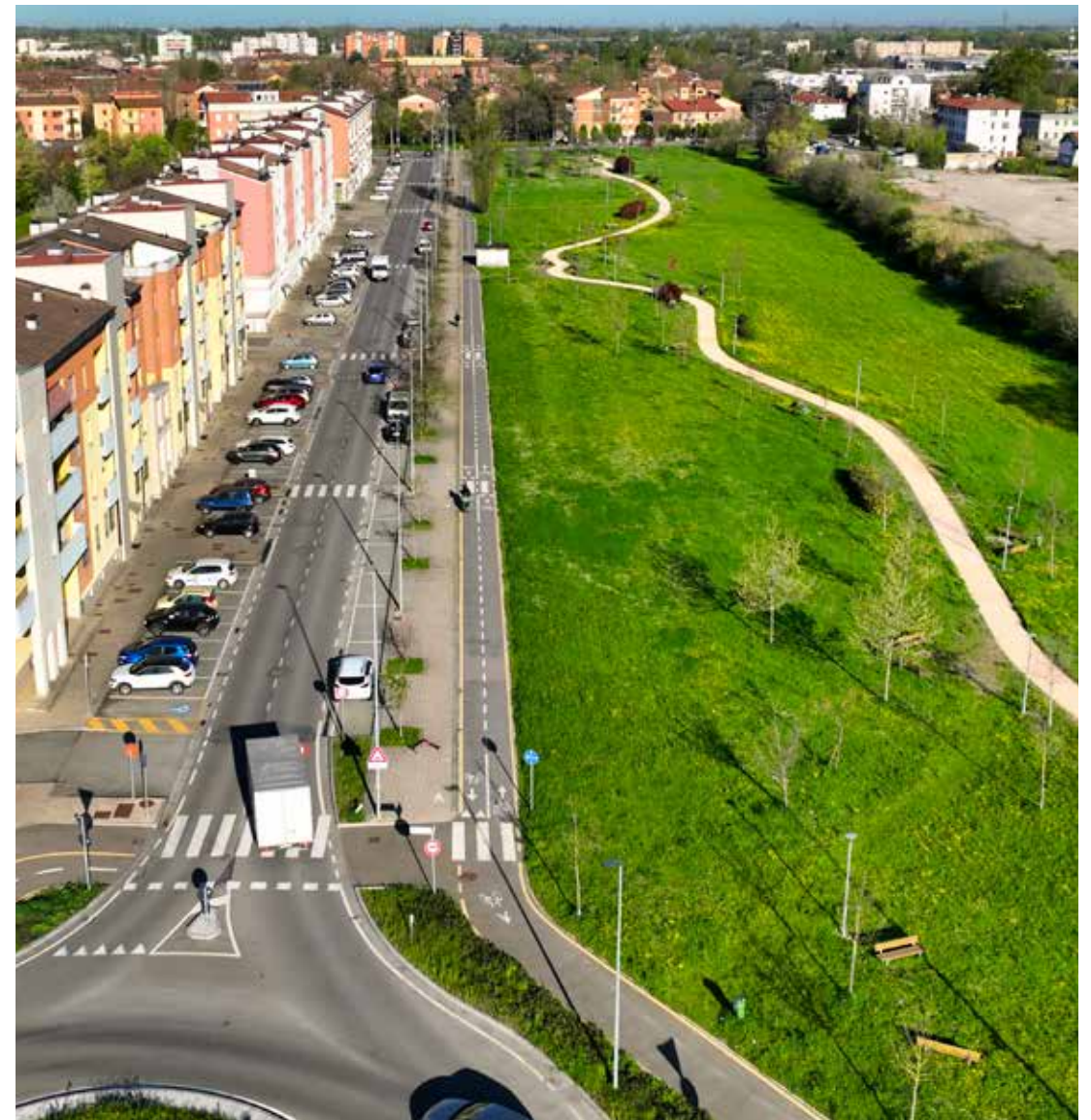
**STRALCIO D VIALE FINZI:** nuove rotatorie e percorso ciclo-pedonale a lato

**STRALCIO e STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO SUD:** ridisegno del viale con percorsi ciclo-pedonali alberati, nuove fermate con pensiline e nuova piazza di ingresso al Data Center

**STRALCIO F VIA TONIOLO e VIA GEROSA:** riqualificazione delle vie residenziali e dei relativi parcheggi

**STRALCIO G SISTEMA FILOVIARIO VIA CANALETTO**  
(in fase di progettazione esecutiva)

In totale sono stati realizzati circa 3,7 km di percorsi ciclopedonali e 5 rotatorie. Tutte le strade avranno una viabilità con riduzione della velocità a 30 km/h, nuovi parcheggi e aree di fermata per il trasporto pubblico locale. Conclusa la riqualificazione dell'illuminazione pubblica integrata con nuovo sistema di video sorveglianza per implementare la sicurezza urbana e il controllo dell'area.



Nuova sede del servizio di

# Medicina sportiva e struttura riabilitativa



## Il Progetto

Nell'ambito della collaborazione tra Comune di Modena/ AUSL è stato ufficialmente realizzato il trasferimento della nuova sede del servizio di Medicina Sportiva nel complesso R-Nord, a fianco delle altre attività pubbliche e private. Sono quindi stati realizzati gli spazi al primo piano, di circa 800 metri quadri, da adibire ad uffici e ambulatori, mentre al piano terra è stata realizzata la struttura riabilitativa, su indicazioni progettuali di AUSL.

Rispetto alla sede precedente, quella attuale è più grande e moderna e consente alle persone con patologie croniche, seguiti dagli specialisti della Medicina dello Sport, di svolgere attività motoria adattata in loco. L'ingresso è al numero civico 60-62 di via Rita Levi Montalcini, vicino al nuovo parcheggio e poco distante dalla nuova Casa della Salute. Il Servizio di Medicina dello Sport si occupa principalmente della promozione dell'attività fisica e sportiva e della valutazione dell'idoneità sportiva degli atleti a livello agonistico e non. Nell'ambito "nutrizione e sport" una equipe multidisciplinare si occupa della prevenzione e della promozione della salute con specifici progetti e iniziative, rivolti a scuole e famiglie, per diffondere un corretto stile alimentare affiancato ad una adeguata attività fisica.

Ad un anno dal trasloco a Rnord il servizio di Medicina dello Sport ha incrementato le attività e le collaborazioni anche grazie alla presenza della palestra interna e a nuovi spazi che hanno consentito di accogliere nuove professionalità. Nel primo anno di attività le valutazioni degli atleti, con il conseguente rilascio dell'idoneità sportiva, sono aumentate rispetto agli anni precedenti raggiungendo le oltre 10.500. Inoltre, sono incrementate le valutazioni per la certificazione di idoneità dell'ambulatorio Disabili e Sport con oltre 240 atleti visitati.

R-Nord

# Centro Disturbi Cognitivi e Demenze

Rapporto di fine mandato 2017 - 2023 e report di sostenibilità 2023



## Il Progetto

L'intervento è consistito nella rifunzionalizzazione di un'area di complessivi 630 mq, che ha permesso di adibire la struttura a uffici e attività dell'attuale Centro Disturbi Cognitivi e Demenze.

A seguito di una progettazione effettuata in sinergia con AUSL, e sottoponendo le varie scelte progettuali al Distretto di Sanità Pubblica, sono stati rivisti in base alle nuove esigenze le dotazioni di cinque locali trasformati da uffici ad ambulatori, oltre alla realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione a soffitto che percorre tutta l'area in oggetto. Sono stati realizzati inoltre spogliatoi a disposizione del personale, uffici, depositi e servizi igienici.

Il Centro, inaugurato a giugno 2023, garantisce un servizio facilmente fruibile grazie alla realizzazione di parcheggi al medesimo livello dell'ingresso, in modo da permettere un agevole accesso senza dover ricorrere a scale o ascensori.



Rapporto di fine mandato 2017 - 2023 e report di sostenibilità 2023

# Progetti PINQuA PNRR

# 3

## Analisi di sostenibilità economica, ambientale e sociale

### Obiettivi Agenda 2030



### Stato dei progetti e investimento

#### NUOVO CENTRO PER L'IMPIEGO

6,4 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 30%

#### LOTTE O-P

8,7 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 9%

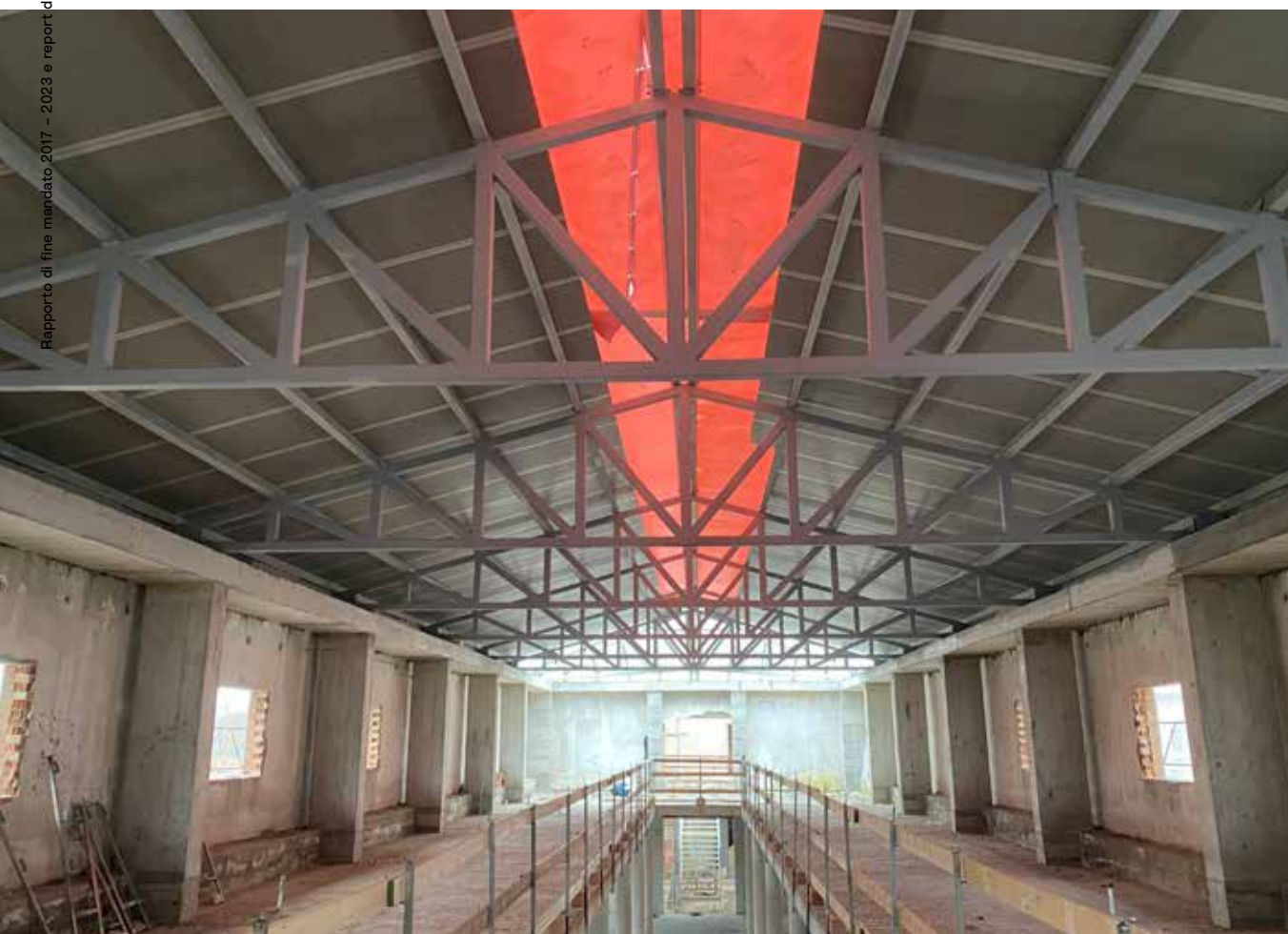
#### LOTTO Q

4,6 ml di euro investiti

Progettazione 50% | Gara 0% | Realizzazione 0%

Nuovo

# Centro per l'impiego



## Il Progetto

L'intervento prevede la realizzazione del nuovo Centro per l'impiego di Modena, co-progettato in stretta sinergia e coordinamento con l'Agenzia Emilia-Romagna Lavoro.

Il nuovo Centro per l'impiego sorgerà nell'area denominata "Ex Mercato Bestiame", più precisamente dove era collocato l'"Ex Stallini" in corrispondenza di Via del Mercato. L'obiettivo dell'intervento è quello di recuperare la funzionalità dell'edificio dismesso prevedendone la ristrutturazione delle facciate e dei volumi esistenti e l'inserimento di una nuova struttura con una funzione ad alta affluenza di pubblico.

Di conseguenza, il progetto "può" essere suddiviso in tre sub-interventi: il primo che vede la demolizione graduale e discendente di ciò che è delimitato dalle murature perimetrali rispettivamente dei tre volumi dell'edificio, ponendo la massima attenzione al presidio degli elementi da conservare; il secondo che vede il restauro, il consolidamento degli elementi da conservare e la predisposizione del cantiere per tutte le attività successive; il terzo che prevede la costruzione dei nuovi corpi di fabbrica.





## Edilizia Residenziale Sociale:

# Il Progetto Lotti O-P-Q

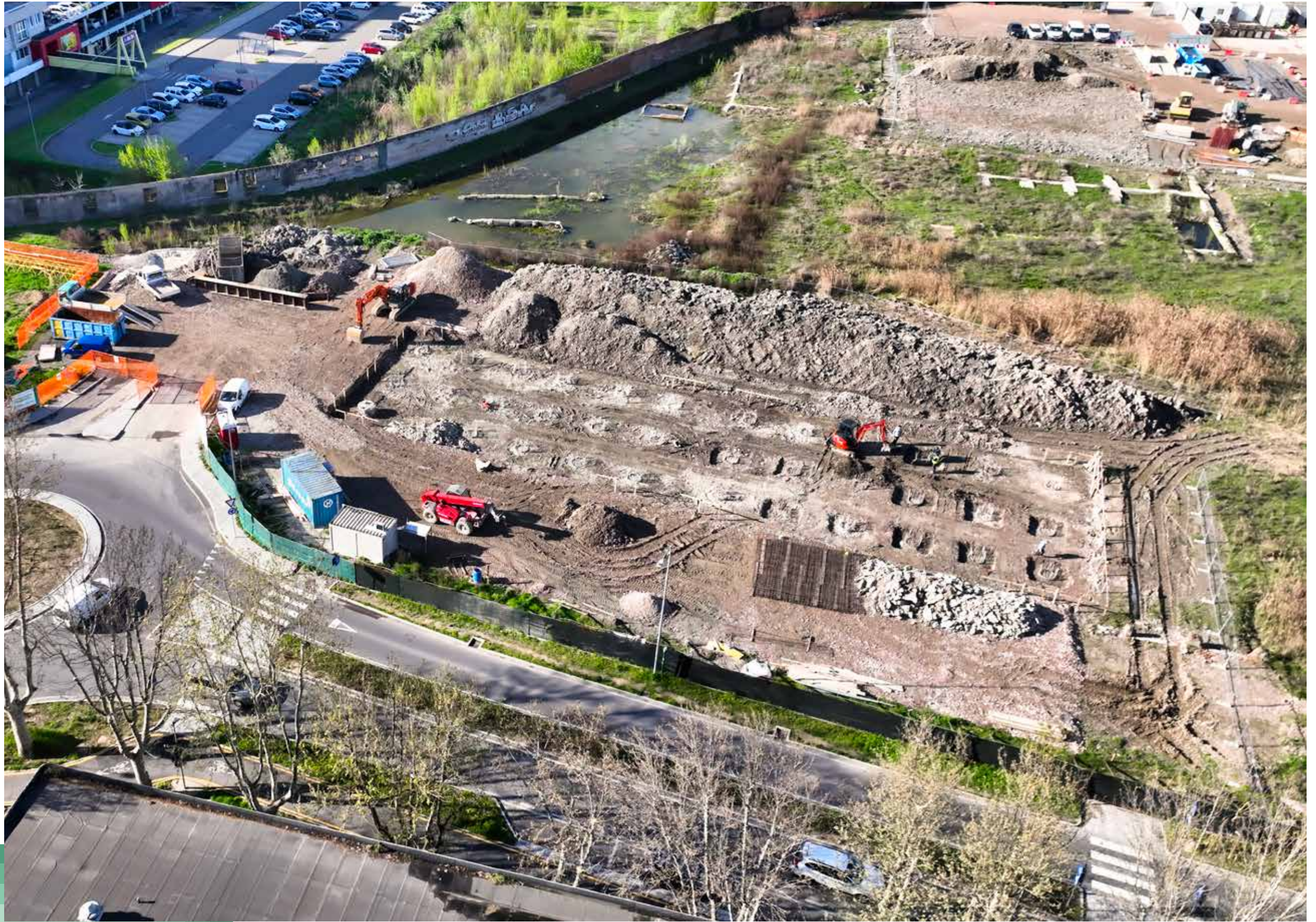


## Il Progetto

I lotti O-P e Q contano 45 nuovi alloggi sociali, 30 nei lotti O-P e 15 nel Q, allineati ai più avanzati standard di sostenibilità urbanistico-edilizia ed energetico-ambientale, che presentano modalità di accesso flessibili a canoni calmierati. Le porzioni di aree oggetto del presente progetto si trovano a Nord della Città, in un comparto denominato “Ex Consorzio agrario”. In questa porzione di territorio, il disagio abitativo è presente e l'intento è affiancare all'incremento di offerta di alloggi in affitto a canone calmierato, la sperimentazione di nuovi modelli di gestione basati sulla cura delle relazioni tra gli abitanti e su servizi integrativi alla residenza, per costruire un modello di condominio diffuso, fatto di alloggi, spazi e servizi di quartiere riqualificati e messi in relazione tra loro per migliorare la vivibilità e la qualità urbana della Città. L'utenza alla quale verrà destinata la priorità degli interventi di edilizia residenziale sociale ERS sarà riferibile ai giovani e alle famiglie numerose che per le loro caratteristiche di apertura e flessibilità, risultano essere soggetti particolarmente indicati per sperimentare il nuovo modello. 15 alloggi dei 45 previsti nei lotti O-P verranno dedicati al progetto “Foyer giovani”.

I lavori per la realizzazione delle palazzine dei lotti O-P sono stati avviati nel gennaio 2024, mentre è in fase di progettazione finale la palazzina del lotto Q; quest'ultima ospiterà 15 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine, i quali andranno ad aggiungersi a quelli in corso di assegnazione presso il complesso “Abitare Sociale”.

Il comparto si inserisce nella strategia del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) e del Programma di Recupero Edilizio Urbano (PREU) della Fascia ferroviaria, che hanno dato luogo al “Programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia nord della città





# Progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana

# 4

## Analisi di sostenibilità economica, ambientale e sociale

### Obiettivi Agenda 2030



### Stato dei progetti e investimento

#### R-NORD

2,8 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 100%

#### GARAGE ENZO FERRARI

0,3 ml di euro investiti

Progettazione 100% | Gara 100% | Realizzazione 100%

Riqualificazione

# Fabbricato R-Nord



## Il Progetto

L'obiettivo del progetto di riqualificazione del fabbricato R-Nord è stato quello della rigenerazione economica e sociale di un edificio simbolo dell'architettura nelle periferie cittadine degli anni 70. Il complesso negli anni aveva subito un progressivo degrado in termini di sicurezza e vivibilità ed è stato inserito in un progetto più ampio di "rammendo urbano" tra il centro e la periferia Nord della città.

L'occasione per avviare il percorso di recupero è stato il programma innovativo in ambito urbano "Contratti di Quartiere II", promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione Emilia-Romagna nell'anno 2006.

Nel 2008 è stato inoltre stipulato l'Accordo di Programma per la riqualificazione di alloggi nelle "due torri" e di funzioni pubbliche e commerciali nella "piastra servizi" della galleria e del primo piano.

Attraverso questi interventi sono stati nel tempo acquisiti in proprietà pubblica (Comune di Modena, **CambiaMo**, ACER Modena) 139 mini-alloggi riqualificati e ristrutturati mediante lavori di accorpamento che hanno definito un numero finale di n. 69 alloggi.



Sono stati inoltre oggetto di acquisizione e riqualificazione oltre 6.000 mq nella parte direzionale/commerciale del fabbricato con destinazione a funzioni diverse quali:

- servizio di medicina dello sport con la struttura riabilitativa associata;
- palestra “la Fenice”;
- studentato “Paolo Giorgi”;
- hub modena rnord (coworking, fab-lab e incubatore start-up)
- portierato sociale e postazione di quartiere della polizia locale
- sede provinciale della croce rossa italiana
- laboratorio e museo musicale “quale percussione”
- centro happen

Nel corso dell’ultimo triennio **CambiaMo** ha continuato un’azione continuativa sul fabbricato, di cui il sistema degli enti pubblici possiede oggi oltre il 60%, valorizzando e rifunzionalizzando nuovi spazi attraverso:

- il completamento della ristrutturazione degli alloggi destinati a studenti e lavoratori;
- la promozione dell’intervento di riqualificazione delle facciate dell’intero fabbricato, e di consolidamento di alcune parti esterne, realizzato dal condominio in collaborazione con Hera Servizi Ambientali e il contributo economico della proprietà pubblica e di quella privata;
- l’ulteriore implementazione del progetto Hub Modena R-Nord con l’insediamento di nuove start – up e l’avvio di una nuova collaborazione con l’università di Modena per la gestione del Fab Lab;
- la manutenzione della galleria commerciale in coordinamento con il nuovo operatore nel settore alimentare insediatosi alla fine del 2022;





Rapporto di fine mandato 2017 - 2023 e report di sostenibilità 2023

Rapporto di fine mandato 2017 - 2023 e report di sostenibilità 2023

PRIMA.

Valorizzazione fabbricato

# Garage Enzo Ferrari



## Il Progetto

A fine 2020 il Comune di Modena ha deciso di procedere, nell'ambito degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, alla riqualificazione del fabbricato denominato "Garage Enzo Ferrari", individuando in **CambiaMo** S.p.a. il nuovo concessionario dell'immobile a partire dal 01 marzo 2021 e sino al 15 dicembre 2027 (Concessione rinnovata nel luglio 2023).

Durante la gestione, **CambiaMo** ha concluso diversi interventi di ristrutturazione e recupero dell'immobile, inaugurando nel 2023 la nuova sede di ForModena, società accreditata presso la Regione Emilia-Romagna per erogare servizi di formazione professionale (formazione continua e permanente, formazione superiore, utenze speciali).

Sulla base di una specifica convenzione è stata inoltre assegnata la gestione del parcheggio pubblico, che comprende n. 292 parcheggi interni e n. 88 parcheggi esterni, ad Automobile Club Modena.

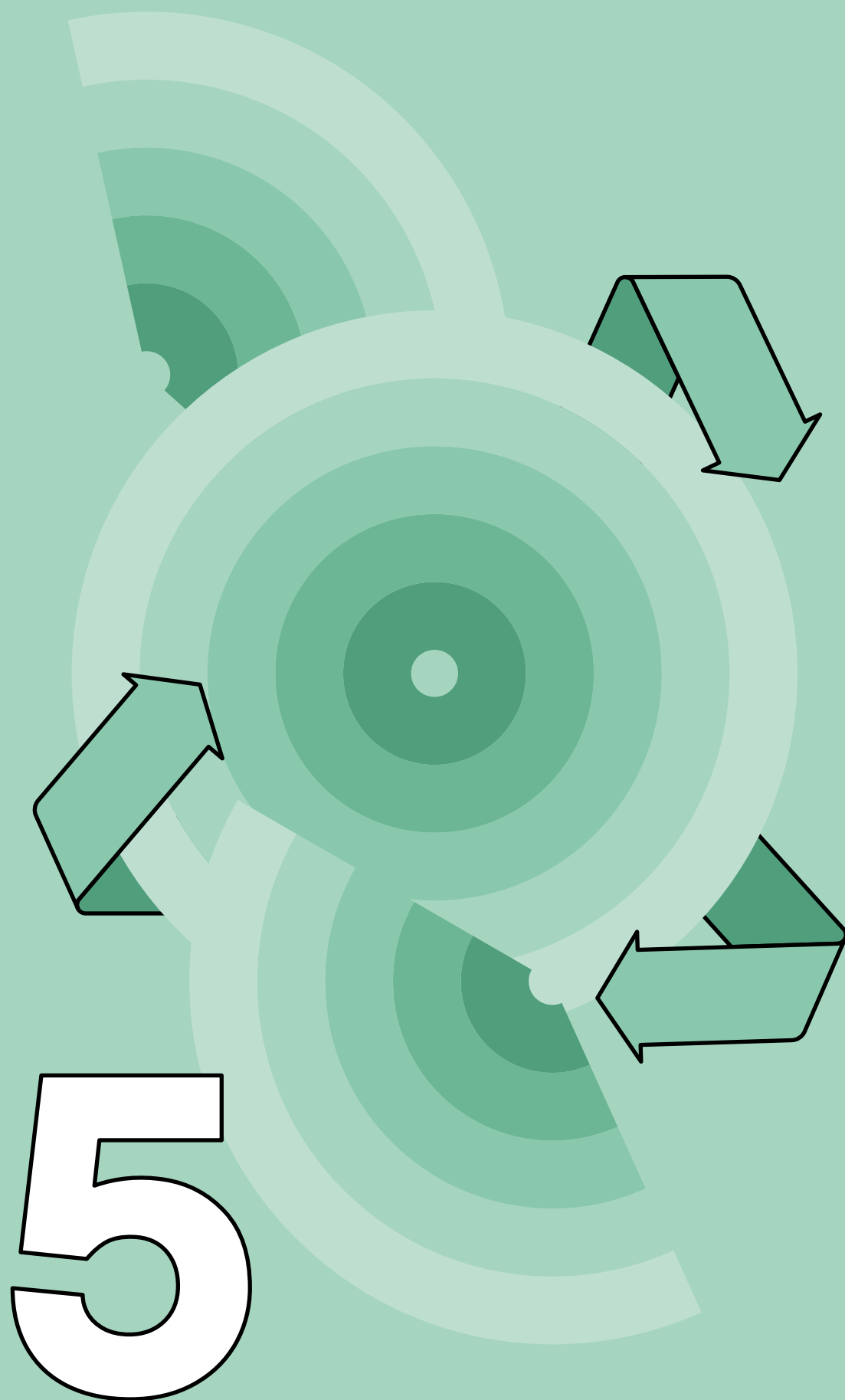
L'attività di gestione da parte di tale ente ha incrementato l'utilizzo del parcheggio da parte dei modenesi con una presenza rilevante di abbonati ma anche di cittadini che utilizzano il garage per la sola sosta breve.

Sono state sottoscritte diverse convenzioni con istituti di credito, operatori commerciali, associazioni economiche ed ordini professionali ed è in corso di installazione da parte di Automobile Club Modena un nuovo sistema di videosorveglianza completo di cablaggio cavi che andrà a coprire tutti i piani dell'immobile con telecamere in alta definizione per rendere ancora più sicuro il parcheggio.

Nell'area circostante il parcheggio, Automobile Club Modena ha reso infine disponibili alcune biciclette elettriche a disposizione dei cittadini che ne vogliono fare uso. Si tratta di biciclette di ultima generazione sbloccabili direttamente con un App creata in collaborazione con un operatore specializzato del settore.



# Sostenibilità

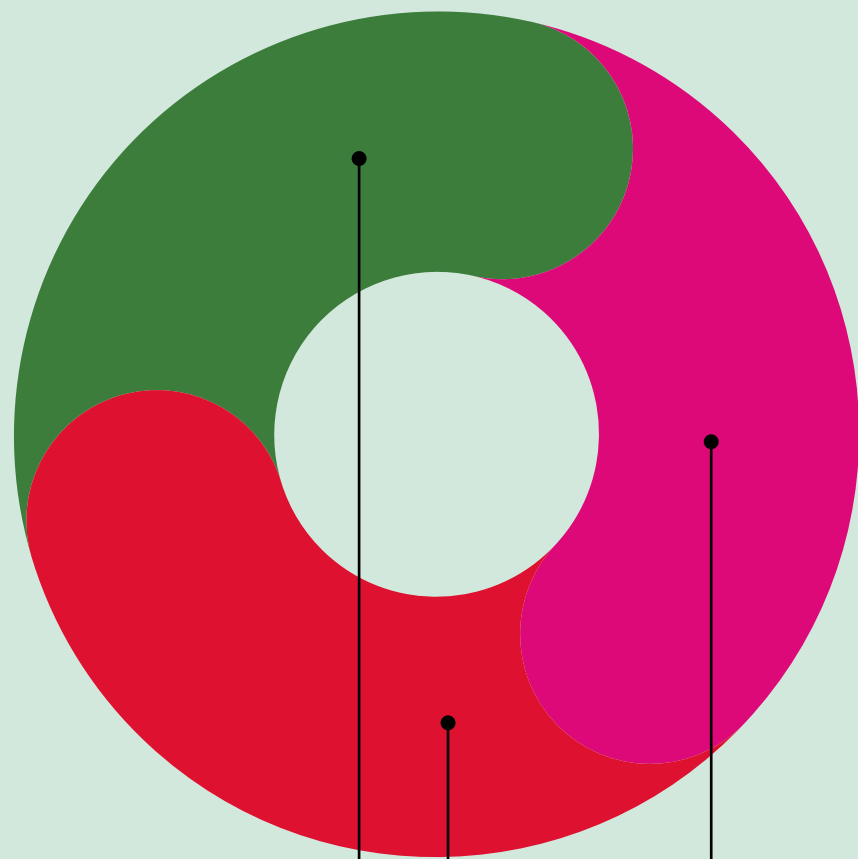


**CambiaMo** coniuga crescita economica e tutela dell'ambiente, attua gli interventi nel rispetto dei criteri ambientali ed energetici **NZED** (Nearly Zero Energy Building) e **CAM** (Criteri Ambientali Minimi) e secondo i principi ambientali europei **DNSH** (Do Not Significant Harm). Promuove la trasparenza e una visione a lungo termine nella finanza sostenendo una governance aziendale attenta a programmare anche sul piano economico e finanziario la sostenibilità degli investimenti nel medio lungo termine.

Attuare strategie finanziarie sostenibili, nel duplice significato di sostegno alla realizzazione di investimenti rilevanti sul piano ambientale e di attuazione di politiche di governo del rischio aziendale e della capacità di far fronte agli impegni assunti anche sul piano finanziario, è per una società come **CambiaMo**, a totale partecipazione pubblica, un imperativo strategico affinché ne sia assicurata la resilienza e la sostenibilità a lungo termine. In questa logica, in attuazione al programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo, la società ha condotto periodicamente la misurazione del rischio di crisi aziendale sulla base di un piano economico finanziario sviluppato sino al 2031, verificando la propria capacità di generare flussi della gestione operativa sufficienti a garantire il rimborso degli impegni finanziari assunti per la piena realizzazione degli investimenti programmati.



# Dalla riqualificazione alla rigenerazione urbana e sociale attraverso l'Agenda 2030



SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

SOSTENIBILITA' ECONOMICA

SOSTENIBILITA' SOCIALE

Il percorso della Società è stato teso fin dall'inizio a valorizzare il tema della sostenibilità nelle sue diverse componenti, sintetizzate negli obiettivi dell'Agenda 2030.

## SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- Capacità di progettare secondo una logica di sostenibilità nel rispetto dei principi ambientali europei e dei criteri minimi energetici
- Valorizzazione dell'esistente mediante efficientamento energetico
- Riqualificazione del sistema della mobilità stradale e ciclo- pedonale, in un'ottica di mobilità sostenibile

## SOSTENIBILITA' ECONOMICA

- Logica di accountability nel senso di capacità di rendere conto con trasparenza delle proprie attività nel corso della loro realizzazione (presentazione pubblica dei progetti, visite periodiche ai cantieri, rendicontazione dettagliata agli stakeholder in primi i soci, stazione appaltante qualificata etc...)
- Capacità di gestire la società secondo una logica di sostenibilità finanziaria (riprendere il tema del piano finanziario pluriennale con cui la società d'intesa con i soci monitora periodicamente la propria capacità di mantenere nel tempo il proprio equilibrio economico - finanziario).
- Monitoraggio delle attività

## SOSTENIBILITA' SOCIALE

- Diminuzione del degrado sociale/fisico e delle disuguaglianze
- Capacità di ottimizzare l'uso delle risorse (crescita e sviluppo di realtà del territorio a trecentosessanta gradi)
- Qualità dei progetti come strumento per migliorare la sicurezza dei quartieri e degli ambiti urbani
- Capacità di produrre crescita e sviluppo attraverso start up, imprese sociali innovative, avanguardia tecnologica e infrastrutture sostenibili
- Promozione della salute e del benessere fisico e mentale tramite il recupero e realizzazione di strutture che promuovano l'attività fisica e sportiva
- Accessibilità ad un'istruzione di qualità attraverso percorsi formativi fruibili da tutti





# I Numeri

# 21

PROGETTI ASSEGNATI  
DI CUI 16 COMPLETATI  
E 5 DA COMPLETARE



# 5

PROGETTI IN CORSO  
DI REALIZZAZIONE



# 3,7 km

DI  
CICLOPEDONALI



# 16

PROGETTI  
COMPLETATI



# 48,2

MILIONI DI EURO  
DI INVESTIMENTO



# 78

ALLOGGI REALIZZATI E IN  
CORSO DI REALIZZAZIONE



DALL'AGENDA  
2030  
AL GREEN DEAL  
EUROPEO




# 113


IMPRESE  
FORNITRICI







Rapporto di fine mandato  
2017 – 2023  
e report di sostenibilità  
2023



Il presente Report è stato realizzato da **CambiaMo spa**

Si ringraziano i soci: **Comune di Modena e ACER Modena**

Consulenza metodologica, immagine e grafica: [www.cianomagenta.com](http://www.cianomagenta.com)

Il presente Rapporto di fine mandato 2017-2023 e Report di sostenibilità è disponibile sul sito [www.cambiamo.modena.it](http://www.cambiamo.modena.it) nella sezione società trasparente.

**CambiaMo S.p.a.** Società di Trasformazione Urbana - Via C. Razzaboni n. 82 - 41122 Modena - tel.: +39 059.312109  
[www.cambiamo.modena.it](http://www.cambiamo.modena.it) - Cap.Soc. i.v. € 16.445.419 - C.F./Reg. Imp. 03077890360 - R.E.A: n. 356112 - P.IVA: 03077890360

