

CAMBIAMOS.P.A.
SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA
Sede Legale: VIA C. RAZZABONI, N. 82 – 41122 MODENA
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 del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci

Bilancio al 31/12/2024

Signori Soci,

il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto unicamente le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c.

A norma dello Statuto sociale vigente, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 175 del 19 agosto 2016 ("Testo unico sulle società partecipate"), recepite con deliberazione dell'Assemblea straordinaria dei Soci in data 22 dicembre 2016, che hanno introdotto l'obbligo di nominare il revisore legale dei conti, distinto dal Collegio Sindacale, nella Vostra società è stata attribuita al Collegio Sindacale esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa. In data 16 giugno 2023 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di nominare il Dott. Alessandro Clò revisore legale dei conti della società per il triennio 2023-2025.

Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c.

Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.



Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase "pianificazione" dell'attività di vigilanza – nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto direzionale, quello organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati, anche in seguito al trasferimento della sede e degli uffici amministrativi;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono mutate rispetto all'esercizio precedente: sono state rassegnate le dimissioni da parte del Responsabile amministrativo, oltre a quelle della Consulente contabile, la cui sostituzione ed il relativo passaggio di consegne, hanno determinato una dilazione dei tempi necessari alla chiusura del bilancio in oggetto;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2024) e quello precedente (2023). È, inoltre, possibile rilevare come la società abbia operato nel 2024 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

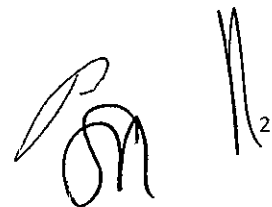
Si dà atto dell'avvio dell'iter amministrativo delle procedure e degli adempimenti connessi all'entrata in vigore del Regolamento UE/2016/679.

Si evidenzia, inoltre l'adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 e la nomina dell'Organismo di Vigilanza, che coincide con i membri del Collegio Sindacale.

Abbiamo ricevuto idonea informazione in ordine al funzionamento del canale per le segnalazioni in materia di "Whistleblowing" ai sensi del D.Lgs n. 24 del 10 marzo 2023, constatando che non sono pervenute segnalazioni.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;



In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai Soci e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge e allo Statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo Statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e al suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per affrontare eventuali conseguenze riconducibili alla difficile congiuntura economica derivante da conflitti bellici, incremento dei costi dell'energia e delle materie prime; anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza e al funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché all'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non è stata presentata denuncia al Tribunale ex art. 2409 c.c.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge;
- nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato approvato dall'Organo di Amministrazione e risulta costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa. Inoltre, anche se esonerata ai sensi dell'art. 2435-bis, la società ha redatto anche la relazione sulla gestione, al fine di fornire in modo più completo e strutturato in un apposito documento, le informazioni sull'andamento della gestione della società.



4

- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'Organo di Amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con i professionisti che assistono la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio Sindacale ha tenuto appositi incontri con il revisore legale dei conti, Dott. Alessandro Clò, nel corso dei quali non sono emersi fatti o aspetti rilevanti meritevoli di osservazioni nella presente relazione.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. Al 31/12/2024 la società, oltre al Direttore generale, disponeva di 3 dipendenti: un impiegato amministrativo contabile a tempo parziale e indeterminato (Dlgs. N. 23/2015), categoria I livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi, che ha presentato lettera di dimissioni volontarie in data 13/11/2024; un impiegato tecnico a tempo parziale e indeterminato (Dlgs. N. 23/2015), categoria IV livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi; una impiegata amministrativa contabile a tempo parziale e indeterminato (Dlgs. N. 23/2015), categoria IV livello C.C.N.L. Terziario Distribuzione e Servizi.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è mutato rispetto all'esercizio precedente, la cui sostituzione ed il relativo passaggio di consegne, hanno determinato una dilazione dei tempi necessari alla chiusura del bilancio in oggetto;
- il livello della sua preparazione tecnica è adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'Organo Amministrativo e, dai controlli effettuati, risulta che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.



vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125, così come stabilito dall'art. 1, co. 125 della Legge n.124/2017;

- in merito alla proposta dell'Organo di Amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

Lo Stato patrimoniale ed il Conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente e risultano così riassumibili:

Stato Patrimoniale Attivo

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	2.006	2.170	-164
ATTIVO CIRCOLANTE	23.492.030	23.239.150	252.880
RATEI E RISCONTI	436.747	68.216	368.531
TOTALE ATTIVO	23.930.783	23.309.536	621.247

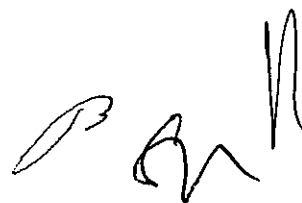
Stato Patrimoniale Passivo

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	13.636.245	13.269.322	366.923
FONDI PER RISCHI E ONERI	1.340.621	1.156.258	184.363
T.F.R.	29.446	23.964	5.482
DEBITI	8.016.997	6.391.480	1.625.517
RATEI E RISCONTI	907.474	2.468.512	-1.561.038
TOTALE PASSIVO	23.930.783	23.309.536	621.247

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	11.516.741	5.998.440	5.518.301
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	5.029.449	1.863.976	3.165.473
COSTI DELLA PRODUZIONE	10.998.098	5.806.152	5.191.946
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	518.643	192.288	326.355
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	437.603	100.787	336.816
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	70.679	28.737	41.942
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	366.924	72.050	294.874

Risultato dell'esercizio sociale



I Soci, hanno rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. per il deposito della presente relazione unitaria, sollevandoci da qualsiasi contestazione.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26.03.2025 ha stabilito di ricorrere al maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'approvazione del presente bilancio, come previsto dallo Statuto sociale.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale precisiamo che è stato sottoposto alla revisione contabile del Dott. Alessandro Clò e che, non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo sono fornite le seguenti informazioni:

- ricorrendone i presupposti il bilancio è stato redatto in forma abbreviata;
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'Organo di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stato preso atto di quanto indicato dagli amministratori in nota integrativa relativamente agli eventi verificatisi tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di predisposizione del bilancio, e non introducono, allo stato attuale, elementi di incertezza in merito alle prospettive di continuità aziendale;
- è stata posta attenzione allo stanziamento del fondo per rischi ed oneri volto a coprire passività aventi esistenza probabile, di cui tuttavia alla data di riferimento del presente bilancio non è noto l'importo o il momento di manifestazione temporale;
- è stata posta attenzione alla voce debiti verso banche, costituita dal mutuo acceso presso l'istituto Banco BPM Spa per l'importo complessivo di euro 6.500.000, per il quale la società ha goduto della moratoria introdotta dal DL 18/2020 (Decreto Cura Italia) sospendendo il pagamento integrale delle rate in scadenza nell'esercizio 2020 e 2021, determinando così lo spostamento in avanti del piano di ammortamento, il termine di scadenza, ad oggi fissato è al 31.12.2030;
- si è rilevato che nel corso del 2024 la società non ha ricevuto ulteriori finanziamenti da parte dei soci e ha rimborsato interamente quello in essere nei confronti di Acer per un importo di Euro 120.000, in sede di stipula dell'atto di vendita degli immobili del Complesso Abitare Sociale;
- è stato verificato l'inserimento di adeguata informativa nella nota integrativa al bilancio in merito al ricevimento di somme di denaro a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque

Il risultato netto accertato dall'Organo di Amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 366.924.

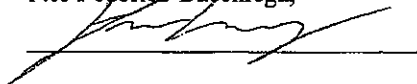
3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal Revisore Legale dei Conti, contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Modena, 13/06/2025

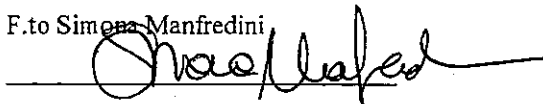
Il Presidente del Collegio Sindacale

F.to Federico Bacchiega,



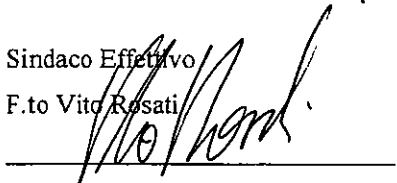
Sindaco Effettivo

F.to Simona Manfredini



Sindaco Effettivo

F.to Vito Rosati



"La sottoscritta Zucchelli Silvia, nata a Modena il 18/07/1980 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014".

"La sottoscritta Zucchelli Silvia, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Modena – Autorizzazione numero 25047 del 26.10.1989 estesa con numero 15615 del 08.02.2001"

ZUCCHELLI SILVIA (FIRMA DIGITALE)