

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 € 13.045.419,00 Interamente versato
Partita IVA: 03077890360

Bilancio abbreviato al 31/12/2010

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
Immobilizzazioni immateriali lorde	49.671	17.688
Fondo ammortamento immobilizzazioni immateriali	(14.725)	(4.790)
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	34.946	12.898
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
Immobilizzazioni materiali lorde	12.876.299	11.780.973
Fondo ammortamento immobilizzazioni materiali	(20.250)	(6.750)
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	12.856.049	11.774.223
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	12.890.995	11.787.121
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II - CREDITI		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.082.728	188.943
esigibili oltre l'esercizio successivo	862	
TOTALE CREDITI	1.083.590	188.943
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.047.063	2.898.293

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
<i>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</i>	2.130.653	3.087.236
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	4.287	4.459
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (D)</i>	4.287	4.459
<i>TOTALE ATTIVO</i>	15.025.935	14.878.816

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	13.045.419	13.045.419
VII - Altre riserve, distintamente indicate		2
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro		2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	5.621	25.510
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(230.013)	(19.889)
<i>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</i>	12.821.027	13.051.042
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
D) DEBITI		
esigibili entro l'esercizio successivo	424.019	51.616
esigibili oltre l'esercizio successivo		
<i>TOTALE DEBITI (D)</i>	424.019	51.616
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	1.780.889	1.776.158
<i>TOTALE RATEI E RISCONTI (E)</i>	1.780.889	1.776.158
<i>TOTALE PASSIVO</i>	15.025.935	14.878.816

Conto Economico

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	193.547	
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.095.326	848.737
5) Altri ricavi e proventi	3.725	67.802
Contributi in conto esercizio		39.500
Ricavi e proventi diversi	3.725	28.302
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.292.598	916.539
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) Costi per servizi	1.147.028	927.167
8) Costi per godimento di beni di terzi		
9) Costi per il personale		
10) Ammortamenti e svalutazioni	23.434	10.288
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.934	3.538
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	13.500	6.750
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamenti per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	360.786	7.385
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.531.248	944.840
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(238.650)	(28.301)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni		
16) Altri proventi finanziari	8.658	8.437
d) Proventi diversi dai precedenti	8.658	8.437

	Esercizio 2010	Esercizio 2009
da altre imprese	8.658	8.437
17) Interessi ed altri oneri finanziari		(20)
verso altri	(20)	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)	8.638	8.437
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		2
Altri proventi straordinari		2
21) Oneri straordinari		(1)
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	(1)	2
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	(230.013)	(19.862)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		27
Imposte correnti sul reddito d'esercizio		27
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(230.013)	(19.889)

Il Bilancio sopra riportato è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Modena, 28/03/2011

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

F.to Giuseppe Dieci

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 €13.045.419,00 Interamente versato

Partita IVA: 03077890360

Nota Integrativa

Bilancio al 31/12/2010

Signori Soci,

il bilancio di esercizio alla data del 31.12.2010, redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, si chiude con un risultato negativo di Euro 230.013=.

Situazione della società e andamento delle gestione

La Società è nata nel 2006 per dare compiuta attuazione al Contratto di quartiere II denominato R-NORD, programma di recupero e riqualificazione urbana dell'area ricompresa fra via Canaletto e via Attiraglio, proposto dal Comune di Modena, in esito ad un bando regionale dell'anno 2003, finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione Emilia-Romagna, per un importo di oltre 8.000.000 di euro, e, più in generale, per attuare interventi di riqualificazione urbana in zone problematiche del territorio comunale, finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale.

Il programma di riqualificazione prevede di realizzare all'interno del comparto R-NORD parcheggi di uso pubblico, la sede di Modena Formazione per la Pubblica Amministrazione e per l'Impresa, un centro per l'infanzia e l'adolescenza, un portierato sociale, la sede circoscrizionale della Polizia Municipale, un centro per attività psicomotorie, la sede della Croce Rossa provinciale, una sala polifunzionale e una foresteria universitaria, oltre alla ristrutturazione degli alloggi.

Infine, il progetto prevede la realizzazione di una palazzina di edilizia sovvenzionata con 25 alloggi, in un lotto ricompreso all'interno del comparto denominato Mercato Bestiame, limitrofo all'area del citato Condominio R-NORD.

Nel corso del 2008 sono iniziati i lavori previsti nel complesso R-NORD con la ristrutturazione della porzione di immobile destinata alla nuova sede circoscrizionale della Polizia Municipale ed al portierato sociale; con i lavori di adeguamento del piano terra e del primo piano dell'edificio, destinata ad accogliere le attività di interesse generale individuate nel Programma.

Nel corso del 2009 è stato realizzato il Centro per Attività Psicomotorie al primo piano e sono proseguite le opere di predisposizione al grezzo dei locali al piano terra ed al primo piano della nuova sede provinciale della Croce Rossa, e di quelli della sede di Modena Formazione al primo piano.

Nel corso dell'esercizio 2009, inoltre, è stato perfezionato l'aumento di capitale sociale. In particolare in data 14 dicembre 2009, a ministero notaio Silvio Vezzi in Modena, rep. 118609/18989, l'assemblea straordinaria dei soci ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 120.000,00 a euro 13.045.419,00, mediante conferimenti di beni in natura e in danaro, con esclusione del diritto di opzione. Il capitale sociale, a seguito dell'intera esecuzione dell'aumento, è posseduto dai soci come segue: Comune di Modena, azioni n. 8.297.419, pari al 63,60%, Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena, azioni n. 4.748.000, pari al 36,40%.

Per quanto riguarda i conferimenti non in denaro il Comune di Modena ha conferito il diritto di superficie, per quaranta anni, sugli immobili di proprietà, mentre ACER ha conferito la proprietà degli immobili costituenti parte del suo patrimonio.

La gestione amministrativa e manutentiva degli immobili abitativi è stata affidata ad ACER, secondo le condizioni del contratto di concessione stipulato tra il Comune di Modena ed ACER, che renderà alla Vostra società la gestione stessa versando i saldi positivi alla scadenza della gestione.

Nel corso del 2010 è stato completato definitivamente il Centro per Attività Psicomotorie, attivato nell'autunno, mentre sono proseguiti i lavori per la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa provinciale e per il completamento di Modena Formazione, che saranno ultimati entro settembre 2011.

Dal punto di vista progettuale:

- è stato redatto il progetto esecutivo dell'intervento di riqualificazione della galleria interna al piano terra;
- è stato predisposto il progetto di adeguamento strutturale dei terrazzi adibiti ad aree di parcheggio ai piani seminterrato, terra e primo, al fine di adeguarli sismicamente alla nuova normativa tecnica. Tale progetto è stato trasmesso ai due condomini, cui compete la sua attuazione trattandosi di spazi comuni condominiali, sia pure di uso pubblico, al fine di poterne deliberare l'esecuzione dei lavori, necessari in via preliminare per poter andare avanti con alcuni degli interventi previsti nel Programma, che appunto coinvolgono tali spazi esterni,
- è prevista la redazione del progetto dell'Asilo Nido, del quale si prevede lo spostamento dal piano terra al primo piano, dello spazio per Attività Laboratoriali al piano terra e della Sala Polifunzionale al piano seminterrato.

Alla Vostra società sono stati, inoltre, affidati dal Comune di Modena, in virtù di quanto previsto dall'oggetto sociale, interventi di riqualificazione urbana in altri comparti del territorio comunale, finalizzati al superamento di elementi di degrado fisico e sociale (area Centro Storico, Zona Tempio).

Evoluzione prevedibile delle gestione e fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel 2010 la Vostra società, nell'ambito del I stralcio di lavori di riqualificazione dell'immobile ex-Poste, sito in Via dell'Abate, nell'ambito del "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", ha realizzato la nuova sede dello sportello di mediazione dei conflitti "Punto d'accordo", attivato nei primi mesi del 2011.

Si rende opportuna la progettazione esecutiva della ristrutturazione dei 70 alloggi nelle due torri residenziali e la realizzazione dei relativi lavori secondo un articolato programma attuativo che, pur contenendo l'impatto del cantiere sul condominio, consenta di dare inizio al riuso degli alloggi, da affittare a canoni calmierati convenzionati, alloggi quasi tutti ormai dismessi e, quindi, disponibili per i lavori.

Nell'anno 2011, come anticipato, si prevede di consegnare i locali della sede della Croce Rossa Italiana al comitato di Modena, e di completare definitivamente le lavorazioni previste per la sede di Modena Formazione, e di realizzare i lavori del nuovo "Laboratorio Percussioni" al piano terra e della "Sala Polivalente" al piano seminterrato, per l'attivazione dei servizi entro l'anno stesso.

Proseguirà, infine, la fattiva collaborazione con le due amministrazioni condominiali, per completare il recupero degli spazi esterni pertinenziali, necessari per la definitiva attivazione delle nuove funzioni pubbliche previste al piano terra ed al primo piano, in particolare in relazione ai parcheggi dedicati di supporto.

Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili nazionali ed alle interpretazioni fornite dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota integrativa, parte integrante del Bilancio al 31/12/2010, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Criteria di formazione

Redazione del Bilancio

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Struttura e contenuto del Prospetto di bilancio

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti. Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del C.C.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile interpretati ed integrati, ove necessario, da corretti principi contabili in linea con quelli predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, ovvero dall'Organo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in base al costo effettivamente sostenuto ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Esse sono costituite da:

- *spese di costituzione della società, per l'aumento di capitale sociale.* Si è proceduto alla loro capitalizzazione in considerazione del fatto che le stesse hanno un'utilità che non si esaurisce in capo all'esercizio nel quale sono state sostenute e vengono ammortizzate in un periodo di cinque esercizi. La loro iscrizione, nonché la stima temporale di utilizzo, sono state concordate con il Collegio Sindacale.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rappresentate dagli immobili e diritto di superficie, accessorio agli stessi, oggetto di conferimento in sede di aumento di capitale sociale commentato in premessa.

Le immobilizzazioni sono iscritte al valore attribuito in sede della suddetta operazione, incrementate delle spese sostenute nel corso dell'esercizio.

Le immobilizzazioni, in quanto in corso di ristrutturazione e riqualificazione, sono iscritte in base all'ammontare dei costi e delle spese a tale titolo sostenuti sino alla data di chiusura dell'esercizio, mentre gli acconti corrisposti a fronte di acquisizioni che si perfezioneranno in futuro sono iscritti per un importo coincidente con il loro valore nominale.

Tra le immobilizzazioni materiali è rilevato un impianto di videosorveglianza, iscritto al valore di costo e esposto al netto degli ammortamenti, calcolati in conformità a un piano sistematico in funzione della vita utile stimata del cespite. Sono state a tal fine ritenute congrue le quote previste da appositi decreti ministeriali, peraltro applicate secondo il disposto dell'articolo 102 del Dpr 917/1986, entro i limiti ivi previsti, ed in conformità al piano di ammortamento descritto.

Attivo circolante

Crediti

I crediti sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Ratei e Risconti

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Riduzione di valore delle Immobilizzazioni

Non sussistono i presupposti per la riduzione di valore delle immobilizzazioni iscritte in bilancio.

Variazione consistenza altre voci dell'attivo e del passivo

Con riferimento all'esercizio in chiusura, e in ossequio a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 4 del Codice Civile, nei seguenti prospetti vengono illustrate per ciascuna voce dell'attivo e del passivo diversa dalle immobilizzazioni le movimentazioni intervenute.

Per una maggiore chiarezza espositiva, la variazione nella consistenza delle voci viene rappresentata in termini assoluti e percentuali.

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>CREDITI</i>					
	Fatture da emettere a clienti terzi	22.667	150.000	127.333	562
	Clients terzi Italia	-	6.379	6.379	-
	Anticipi a fornitori terzi	-	56.698	56.698	-
	Depositi cauzionali per utenze	-	862	862	-
	Crediti vari v/terzi	-	706.096	706.096	-
	Erario c/liquidazione Iva	157.777	152.964	4.813-	3-
	Ritenute subite su interessi attivi	2.278	1.852	426-	19-
	Erario c/IRES	5.727	8.032	2.305	40
	Erario c/IRAP	-	467	467	-
	Erario c/acconti IRAP	494	27	467-	95-
	INPS dipendenti	-	-	-	-
	INAIL dipendenti/collaboratori	-	214	214	-
	Arrotondamento		1-		
	Totale	188.943	1.083.590	894.647	

Per i "Crediti vari verso terzi" si veda il commento al paragrafo "Operazione con obbligo di retrocessione a termine".

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>					
	Banca c/c	2.898.132	1.046.911	1.851.221-	64-
	Cassa contanti	161	152	9-	6-
	Totale	2.898.293	1.047.063	1.851.230-	

Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti attivi</i>							
	Ratei attivi	-	1.800	-	1.800	1.800	-
	Risconti attivi	4.459	2.487	4.459	2.487	1.972-	44-
	Totale	4.459	4.287	4.459	4.287	172-	

Patrimonio Netto

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale	13.045.419	-	-	-	-	13.045.419	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	25.510	19.889-	-	-	-	5.621	19.889-	78-
Totale	13.070.929	19.889-	-	-	-	13.051.040	19.889-	-

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
-------------	-----------	-------------------	-----------------	------------------	-----------

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>DEBITI</i>					
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	17.629	140.328	122.699	696
	Note credito da ricevere da fornit.terzi	-	260-	260-	-
	Fornitori terzi Italia	4.222	263.857	259.635	6.150
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	207	-	207-	100-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	6.269	-	6.269-	100-
	INPS collaboratori	3.142	-	3.142-	100-
	INAIL dipendenti/collaboratori	154	-	154-	100-
	Debiti v/collaboratori	11.162	1	11.161-	100-
	Debiti diversi verso terzi	8.832	20.094	11.262	128
	Arrotondamento	1-	1-		
	Totale	51.616	424.019	372.403	

Ratei e Risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti passivi</i>							
	Risconti passivi	1.776.158	4.731	-	1.780.889	4.731	-
	Totale	1.776.158	4.731	-	1.780.889	4.731	

Tale voce si riferisce per euro 1.776.158 al contributo erogato alla società nel corso del 2008 da parte del Comune di Modena, per le prime tranches di finanziamento dalla Regione Emilia Romagna, in virtù dell'art. 7 dell'Accordo di Programma del 9.7.2008 tra Regione e Comune di Modena, e per il contributo assegnato al Comune dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena. In particolare, secondo il metodo reddituale illustrato dai Principi contabili, il contributo viene rinviato per competenza agli esercizi successivi sulla base delle vita utile delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Atteso che gli immobili sono in corso di ristrutturazione e riqualificazione, per quanto illustrato a commento di tale voce, il contributo è stato rinviato agli esercizi futuri per l'intero ammontare. Con tale metodo verrà, quindi, contabilizzata tra i ricavi la quota del contributo di competenza dell'esercizio.

Partecipazioni in imprese controllate e collegate

Nel presente paragrafo non viene fornito l'elenco delle partecipazioni come richiesto dall'art.2427 n.5 del Codice Civile per assenza di partecipazioni di controllo e /o collegamento.

Crediti e debiti distinti per durata residua e Debiti assistiti da garanzie reali

Si attesta che non esistono crediti e/o debiti di cui all'art.2427 n.6 del Codice Civile.

Effetti delle variazioni nei cambi valutari

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene attività e passività in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società nel corso dell'esercizio ha posto in essere la seguente operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Crediti con obbligo di retrocessione a termine

La società ha posto in essere la seguente operazione di "Pronti contro termine" come investimento di liquidità.

La natura del bene oggetto di retrocessione a termine è la seguente: Titolo Banca Popolare di Novara TV 150, codice 00004573271, quantità 711.000,00.

Il trattamento contabile seguito è il seguente:

- la somma corrisposta pari ad euro 699.823 in sede di acquisto è stata rilevata tra i crediti dello stato patrimoniale nella voce "Crediti", "Crediti vari verso terzi";

- i proventi finanziari pattuiti a fronte dell'operazione, pari alla differenza tra il prezzo a termine ed il prezzo a pronti, sono imputati per la quota di competenza a conto economico alla voce C16 "Altri proventi finanziari", per euro 1.800. Essendo l'operazione a cavallo dell'esercizio il provento di competenza è stato rilevato in contropartita al rateo attivo.

Qui di seguito vengono inoltre segnalate le clausole significative relative al contratto di retrocessione a termine in essere. Tutte le informazioni di carattere quantitativo vengono illustrate nella tabella sottostante.

Crediti con obbligo di retrocessione a termine	Prezzo di acquisto	Prezzo di retrocessione	Ricavo	Durata del contratto da:	Durata del contratto a:	Credito in SP	Ricavo in CE
BNP POP.Novara TV150	699.823	702.315	2.492	15/11/2010	17/01/2011	699.823	1.800

Indicazione analitica delle voci di Patrimonio Netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B	-	-	13.045.419
<i>Totale</i>			-	-	13.045.419
<i>Utili (perdite) portati a nuovo</i>					
	Utili	A;B;C	5.621	-	5.621
<i>Totale</i>			5.621	-	5.621
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci					

Movimenti del Patrimonio Netto

Per una valutazione ed analisi completa sui movimenti del Patrimonio Netto in oggetto, si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nelle pagine in allegato .

Oneri finanziari imputati ai valori iscritti nell'attivo

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice Civile si attesta, quindi, che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Proventi da Partecipazioni diversi dai dividendi

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Compensi organo di revisione legale dei conti

Ai revisori legale dei conti spettano i seguenti compensi:

- per l'attività di revisione legale dei conti, Euro 12.990;
- per altri servizi di verifica svolti, Euro 3.383.

Azioni di godimento; Obbligazioni convertibili; Altri Titoli

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Altri strumenti finanziari emessi

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Informazioni di cui agli artt.2435 bis c.6 e 2428 c.2 n°3 e 4 del Codice Civile**Situazione e movimentazioni delle azioni proprie**

Ai sensi degli artt. 2435bis e 2428 del Codice Civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Situazione e movimentazioni delle azioni o quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Considerazioni finali

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo, pertanto, ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2010 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Modena, 28/03/2011

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

F.to Giuseppe Dieci

Allegato: Movimenti del Patrimonio Netto

Descrizione/Origine	Saldo iniziale Anno (2008)	Operazioni sul capitale Anno (2009)	Altre variazioni Anno (2008)	Altre variazioni Anno (2010)	Saldo finale Anno (2010)
Capitale	120.000	12.925.419	-	-	13.045.419
Riserva per differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1-	-	-	1	-
Utili (perdite) portati a nuovo	4.192-	-	4.192	5.621	5.621
Utile (perdita) dell'esercizio	30.404-	-	-	199.609-	230.013-

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 € 13.045.419,00 Interamente versato

Partita IVA: 03077890360

Relazione del Collegio Sindacale

Bilancio al 31/12/2010

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2010 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza e di revisione, ispirandosi alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Con la presente relazione per l'esercizio chiuso al 31/12/2010 Vi riferiamo pertanto relativamente al nostro operato complessivo.

Attività di vigilanza

Attività svolte dal Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio in esame abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- abbiamo acquisito dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate

dalla Società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo, del sistema amministrativo e contabile, e l'affidabilità dello stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione. A tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non abbiamo rilevato operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi, e il Collegio non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
- Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la menzione nella presente relazione.

Per quanto sopra evidenziato il Collegio ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Informativa sul Bilancio d'Esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2010 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

Il Collegio ha accertato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e struttura del bilancio d'esercizio della società.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa.

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di €230.013-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	12.890.995	11.787.121	1.103.874
ATTIVO CIRCOLANTE	2.130.653	3.087.236	956.583-
RATEI E RISCONTI	4.287	4.459	172-
TOTALE ATTIVO	15.025.935	14.878.816	147.119

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	12.821.027	13.051.042	230.015-
DEBITI	424.019	51.616	372.403
RATEI E RISCONTI	1.780.889	1.776.158	4.731
TOTALE PASSIVO	15.025.935	14.878.816	147.119

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2010	Esercizio 2009	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.292.598	916.539	376.059
COSTI DELLA PRODUZIONE	1.531.248	944.840	586.408
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	238.650-	28.301-	210.349-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	230.013-	19.862-	210.151-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	-	27	27-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	230.013-	19.889-	210.124-

Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2010 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra società rimandiamo alla seconda parte della nostra relazione.

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010, Vi riferiamo quanto segue:

- ricorrendone i presupposti il bilancio è stato redatto in forma abbreviata e non è stata predisposta la relazione sulla gestione;
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui siamo venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni;
- nel merito delle singole poste del bilancio, i Sindaci attestano che sono state rispettate le norme civilistiche e, in particolare modo, l'articolo 2426 che disciplina le valutazioni degli elementi dell'attivo, del passivo e del conto economico.

La valutazione delle immobilizzazioni è avvenuta al costo di acquisto.

Le immobilizzazioni immateriali sono state sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro utilità residua.

I costi di impianto e ampliamento rappresentate dalle spese di costituzione della società, rilevati tra le immobilizzazioni immateriali per un ammontare complessivo pari a Euro 34.946, sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale, così come richiesto dall'articolo 2426, numero 5, del codice civile. Il Collegio sindacale attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità e costi di avviamento.

- Si da poi atto che gli elementi di dettaglio contenuti nella nota integrativa sono valutati in ossequio alle disposizioni civilistiche.
- Infine, osserviamo che l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.

Attività di controllo contabile

Abbiamo svolto la revisione contabile del progetto di bilancio chiuso al 31/12/2010 .

La responsabilità della redazione del bilancio compete all'Organo Amministrativo della società; è nostra invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità agli stessi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il Bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi o se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Il procedimento di revisione ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del presente giudizio professionale. Lo Stato patrimoniale e il Conto economico correttamente presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente. Per il giudizio sul bilancio dell'esercizio precedente si fa riferimento alla Relazione emessa in riferimento a tale esercizio.

In particolare, del nostro operato Vi riferiamo quanto segue:

- in base agli elementi acquisiti in corso d'anno possiamo affermare che nella stesura del bilancio sono stati rispettati i principi di redazione stabiliti dal Codice Civile, ed in particolare il principio della prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica.
- i libri ed i registri societari messi a nostra disposizione ed analizzati durante le verifiche periodiche sono stati tenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente; dalla verifica degli stessi abbiamo constatato la regolare tenuta della contabilità sociale, nonché la corretta rilevazione delle scritture contabili e dei fatti caratterizzanti la gestione.

Per quanto sopra rappresentato, a nostro giudizio, il progetto di bilancio dell'esercizio in esame nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della società, in conformità alle norme ed ai principi contabili adottati per la formazione del bilancio.

Giudizio sul bilancio

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2010, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Modena, 8/04/2011

Il Collegio Sindacale

F.to Domenico Livio Trombone

F.to Alessandro Bergonzini

F.to Sergio Volpi