



Un real estate in salute cerca garanzie nella certificazione

Trasparenza e dati certi controllati da soggetti terzi aumentano la credibilità verso gli stakeholder. Motivo per cui a ogni impresa converrebbe sempre procedere alla certificazione di bilancio volontaria

di Fortunato Summonte*

Il bilancio costituisce per l'impresa lo strumento con il quale rendere pubblici i risultati della propria attività per permettere a tutti gli stakeholder, primi tra tutti gli shareholder, di verificare se gli obiettivi prefissati sono stati effettivamente raggiunti. La revisione della contabilità nasce proprio dall'esigenza dei soci o azionisti di far certificare, da un soggetto indipendente, se quanto riportato nel bilancio è veritiero.

La **certificazione di bilancio** si può far risalire al 15° secolo, quando, in Gran Bretagna si avvertì la necessità di fornire ai consumatori garanzie sulla condotta delle aziende. Una pratica che resta però poco diffusa almeno fino alla Rivoluzione Industriale, ossia nel momento della maggiore diffusione e proliferazione di un grande numero di imprese.

Ad oggi, tralasciando i vincoli normativi dimensionali in merito all'obbligatorietà della certificazione di bilancio, quali sono le motivazioni per cui un'impresa dovrebbe procedere alla certificazione di bilancio volontaria?

In primo luogo, si tratta di un'occasione, che un imprenditore lungimirante e attento non si lascia sfuggire: poter fare affidamento su **informazioni aziendali certe**, controllate da soggetti terzi indipendenti, è un concreto aiuto nel processo decisionale e nel controllo di gestione.

Inoltre, la trasparenza nei confronti del mercato, attraverso la certificazione di un soggetto qualificato, diventa anche un'operazione di marketing e di crescita reputazionale dell'azienda che necessita di interventi tailor made per raccontare al meglio l'impresa ed

ispirare fiducia, rendendo pubblici i bilanci non solo agli investitori, ma anche a un pubblico più ampio.

Nel contesto del settore real estate, la fiducia è un concetto ancor più sentito dagli investitori, i quali hanno l'esigenza di far affidamento sui contenuti del bilancio per valutare le **performance** dell'asset management dell'impresa dovendosi scontrare con asset class sempre più evolute (si pensi

LA CERTIFICAZIONE DI UN SOGGETTO QUALIFICATO PUÒ DIVENTARE ANCHE UN'OPERAZIONE DI MARKETING E DI CRESCITA REPUTAZIONALE

ad esempio al Btr - Build to Rent). Inoltre, è fondamentale evidenziare come il settore real estate in Italia sia stato profondamente toccato dal mutamento degli scenari macroeconomici degli ultimi anni: da un lato da riflessi positivi, come ad esempio il fermento che è stato registrato nel 2021, confermato altresì dai primi trimestri 2022, in termini di volume totale degli **investimenti in costruzioni edilizie** aumentati sia nel settore residenziale che in quello non residenziale privato, con chiara evidenza della ripresa dell'economia dopo la crisi pandemica; dall'altro lato, invece, da riflessi negativi delle sfide in materia di costi di costruzione, incrementati per via della irregolare catena di approvvigionamento e dell'innalzamento dei prezzi dell'ener-

gia, oltre alla carenza di manodopera, ed ai ruoli chiave delle nazioni coinvolte nel conflitto, Russia e Ucraina, tra i principali esportatori di prodotti e materie prime.

Ciò ha comportato una maggiore volatilità dei bilanci delle imprese operanti nel real estate alle quali è stato richiesto un maggiore sforzo nella trasparenza delle politiche adottate e delle stime effettuate.

Dall'analisi della recente pubblicazione del **Team Research di Dils**, emerge come il 2022 si stia confermando come un'annualità record per il settore real estate in Italia. Basti considerare che la media annua negli ultimi dieci anni si attesta a circa 5 miliardi di euro di investimenti nel settore immobiliare in Italia e che nel solo terzo trimestre del 2022 sono stati realizzati circa 3 miliardi di euro di investimenti (+37% rispetto al terzo trimestre 2021). Questo dato si somma ai 6,4 miliardi di euro del primo semestre e porta i primi nove mesi a raggiungere un totale di 9,4 miliardi di euro, quasi pareggiando, il totale investito in tutto il 2021.

Il revisore contabile, che conosce profondamente i processi aziendali, diventa, pertanto, un consulente strategico che può contribuire, con dati ed analisi, ad indicare una prospettiva diversa nell'affrontare le sfide di mercato per permettere alle imprese di aumentare il proprio livello di credibilità nei confronti di azionisti, clienti, fornitori, istituti di credito e stakeholder in genere. **Rsm Società di revisione e organizzazione contabile**, primaria

società di revisione internazionale, fa fronte alle esigenze dei propri clienti attraverso un team di professionisti specializzati nel settore real estate, profondi conoscitori del mercato immobiliare e delle sue dinamiche in continua evoluzione.

*Partner Rsm Società di revisione e organizzazione contabile S.p.A.

