

Il crowdfunding fa tappa nel mattone

Italia apripista in Europa: pubblicate le regole Consob per la raccolta di equity nel real estate

Adriano Lovera

■ Negli Usa inizia a essere una realtà. In Italia è ancora in fase di avvio, ma intanto il nostro Paese si è posto all'avanguardia, primo in Europa a dotarsi di una regolamentazione specifica in materia di *equity crowdfunding*, cioè la raccolta diffusa di capitali attraverso internet a sostegno di progetti imprenditoriali.

Secondo Deloitte l'intero crowdfunding, compreso quello destinato al sociale, arriverà nel 2013 a valere 3 miliardi di dollari in tutto il mondo (contro gli 1,5 del 2011). Gli Stati Uniti sono i pionieri e il real estate inizia a beneficiarne. Un esempio? Westmill Capital, società di sviluppo, vuole ristrutturare un piccolo shopping center di due piani nella periferia di Washington. Investe 500mila dollari propri e ne raccoglie 350mila tramite il portale Fundrise.com, che si rivolge sia a piccoli risparmiatori sia a grandi investitori. La proposta è allettante: si acquista una quota di proprietà con una soglia minima bassa, 100 dollari, e con rendimento stimato dell'8% annuo su un orizzonte decennale, derivante dai canoni di affitto. Negli Usa ci sono già decine di esempi del genere, alcuni anche su larga scala (vedi articolo a destra e schede in alto). Certo, i rendimenti medi sono più bassi rispetto all'esempio: «Un risultato del 4% è già ottimo. E bisogna avere un orizzonte temporale medio lungo, visto che non esiste un mercato secondario delle quote e oggi è difficile rivenderle - spiega a Casa24 Plus David Drake, presidente della società di private equity Ldj Capital -. Dal punto di vista degli sviluppatori, attualmente è uno strumento sfruttato soprattutto dai piccoli, ma iniziano a interessarsi anche i grandi e soprattutto gli enti locali, per-

ché sperano così di dirottare liquidità fresca su progetti di riqualificazione urbana». Negli Usa il settore è regolato dalla Sec, la Consob americana, che pone dei paletti per non esporre al rischio i risparmiatori. Possono investire solo le persone fisiche con un buon reddito (minimo 200mila dollari l'anno o un milione di patrimonio) o gli istituzionali.

In Italia, invece, il Dl 18 ottobre 2012 n. 179 (Decreto crescita bis), prevede questo strumento solo per il finanziamento di start-up innovative, quindi non società esistenti, e ha delegato la Consob di redige-

re il Regolamento definitivo del settore, pubblicato lo scorso 12 luglio. Anche questo tutela chi investe con varie misure: i gestori dei siti andranno iscritti in un apposito registro e dovranno rispettare criteri di trasparenza e solidità. Per ogni progetto, almeno il 5% di quanto offerto dovrà essere sottoscritto da investitori professionali, fondazioni bancarie o incubatori. Le persone fisiche, se vorranno investire più di 500 euro, saranno sottoposte alla verifica sull'adeguata conoscenza degli strumenti da sottoscrivere, come da direttiva Mifid, così come succede quando si compra in Borsa o si acquistano quote di un fondo di investimento.

Quali sono le possibilità concrete di usare il crowdfunding per l'immobiliare? I presupposti sono buoni, tanto che alcune piattaforme sono già ai nastri di partenza, come Wallrise (www.wallrise.com). Qualche punto interrogativo però resta. «Il decreto, per ora, riserva il crowdfunding solo alle start up e per molti questo è un freno», dice Antonio Campagnoli, socio dell'advisor Il Punto Real Estate, che ha partecipato al processo di consultazione pubblica circa le nuove norme Consob. «Penso tuttavia - aggiunge - sia sufficiente presentare un progetto innovativo, ad esempio nella bioedilizia e nei metodi di costruzione a basso impatto ambientale. Non servono piani faraonici, con 5 milioni già si fa una palazzina in periferia. Quanto all'esigenza di essere una start up, basta costituire un nuovo veicolo ad hoc, come una Srl o perché no una cooperativa, come accaduto negli anni 50 quando la formula della coop è stata fondamentale per cambiare il volto di tante città. Oggi che il canale bancario non riesce più a sostenere il settore, questo nuovo strumento può essere una valida gamba d'appoggio, se non un'alternativa tout court».

DI PROCEED ONE RISPANZA

COME FUNZIONA IN ITALIA

● Riferimenti

In base al Regolamento Consob del 12 luglio 2013 «Raccolta di capitali di rischio da parte delle start-up innovative tramite portali on-line», chi si occupa della raccolta dovrà iscriversi ad un apposito albo e rispettare requisiti di onorabilità, professionalità, e obblighi di condotta.

● Tutela

L'investitore retail ha facoltà di recedere entro 7 giorni (ma il periodo si estende perché valgono anche i 14 giorni stabiliti dal Codice del consumo). Fino a 500 euro per progetto e 1.000 euro annui, può investire rispondendo solo a un questionario. Oltre tali soglie, si applica la procedura Mifid sugli obblighi di corretta informazione finanziaria. Per le società, le soglie rilevanti si moltiplicano per dieci.

● Obbligo del 5%

Per ridurre il rischio e come ulteriore garanzia per i piccoli investitori, i gestori dei portali devono fare in modo che la sottoscrizione di quote di ogni start up proposta siano coperte per almeno il 5% da investitori professionali.

● SU INTERNET

Regolamento Consob sul crowdfunding www.casa24plus.it/mondo-immobiliare