

INNOVAZIONE

Così il crowdfunding muove i primi passi nel mondo real estate

Avviare progetti con poche risorse, mettendo in conto il rischio sul capitale

di Paola Dezza

◆ È solo agli inizi, ma fa discutere. Il crowdfunding immobiliare sta muovendo i primi passi in Italia tra una normativa ancora "light" e l'incertezza di rendimento.

L'unica certezza al momento è che si tratta di una tipologia di investimento ad alto rischio, anche se permette di approcciare il mattone con somme inferiori a quelle necessarie per l'acquisto di un intero appartamento o villa. Partendo anche da pochi euro, che arrivano poi a un valore medio ponderato sui 5 mila euro a oggi. Il risparmiatore però non ha elevata visibilità sulle società nelle quali va a investire e sugli investimenti stessi. Parliamo di investimenti in titoli illiquidi - problema che il risparmiatore poco esperto tende a sottovalutare - e di piccole e medie imprese.

Il segmento potrà sicuramente crescere quando ci sarà un mercato secondario.

Intanto si cerca di regolamentare il settore. In questa ottica il 29 novembre scorso Consob ha emanato un regolamento nuovo. Il dato più importante è che ha adeguato il regolamento alle Pmi non innovative. «È stata modificata la disciplina del conflitto di interessi ed è stato previsto l'obbligo di assicurazione per i portali di raccolta - dice Alessandro Lerro, presidente dell'associazione italiana equity crowdfunding -. Per il risparmiatore significa che se c'è una responsabilità della piattaforma in una campagna può rivolgersi all'assicurazione. Per ogni richiesta è prevista una copertura di almeno 20 mila euro».

Tornando al crowdfunding, due le strade da percorrere: l'equity crowdfunding, laddove l'investimento avviene attraverso la sottoscrizione sul web di capitale di rischio e l'investitore diventa così socio dell'impresa che finanzia, mentre il lending crowdfunding prevede la sottoscrizione di un prestito, sempre attraverso internet, e il contratto contempla sia le modalità di rimborso sia la remunerazione del capitale attraverso il riconoscimento di un tasso di interesse.

A che stadio è il mercato in Italia? «Ci aspettiamo una raccolta di 15 milioni di euro nel 2018, non solo immobiliare - dice Giancarlo Giudici del Politecnico di Milano -. Per capire gli ordini di grandezza negli Usa sono stati raccolti un miliardo di dollari per il real estate e in UK 800 milioni di sterline».

«I rischi sono diversi tra equity e lending nel real estate - dice ancora Lerro -. Nel lending il capitale si riprende alla scadenza dell'investimento e questo dovrebbe ridurre il rischio di credito. E sempre nel lending si ripartisce il rischio con una logica di diversificazione del portafoglio. Nell'equity il rischio è, invece, di natura imprenditoriale, quindi legato al progetto che si sovvenziona. In questo caso c'è un rischio maggiore di non riprendere i soldi. In caso di liquidazione chi ha finanziato con debito viene prima degli azionisti». Non solo. Nel caso dell'equity crowdfunding il proprio capitale si riprende a scadenza, ossia quando si decide di rivendere l'immobile.

Altra novità appena apportata nel regolamento è che se la Pmi ha un bilancio certificato negli ultimi due esercizi la soglia di investimento di un istituzionale scende dal 5 al 3 per cento.

Sono ancora pochi i nomi sul mercato che portano avanti le prime iniziative. La spagnola Housers, approdata in Italia qualche mese fa, e le italiane Wealliance e Crowdre. Aumenta, invece, la domanda di progetti da finanziare da parte dei promotori. La strada del crowdfunding permette, infatti, di arrivare a un approvvigionamento di denaro in tempi brevi, se il progetto ha una credibilità.

«Bisognerebbe inquadrare meglio il lending dal punto di vista giuridico - dice Giacomo Bertoldi dell'omonimo gruppo, che ha creato Wealliance -. L'equity ha una sua normativa, mentre il lending non ha una sua regolamentazione specifica».

Antonio Campagnoli, fondatore de Il Punto-Corfac e presidente di Fiabci Italia ha deciso di creare Crowd Re, una nuova tipologia di crowdfunding che mette insieme i diversi attori di una comunità, i quali possono partecipare come soci di un'iniziativa come il rifascimento di una piazza, di un museo e così via. «Un modo per recuperare beni inutilizzati - dice Campagnoli -, cavalcando il tema della rifunzionalizzazione tramite una cooperativa 2.0».

La prima iniziativa, che ha una funzione sociale, è stata denominata La città del vetro



ed è ad Altare (vicino a Savona), dove attorno a una vecchia fabbrica di vetro 15 comuni si sono uniti per portare una scuola di cucina slow food, dare la possibilità agli agricoltori di esporre i propri prodotti, realizzare unità abitative a carattere sociale, locate a canone calmierato con la possibilità di essere poi riacquistate. «Il capitale necessario per la riqualificazione è di cinque milioni di euro, investito a tranche, soldi raccolti tramite un sito internet» dice Campagnoli.

La prossima iniziativa riguarda un mercato generale che si vuole fare diventare più moderno.

È alla sua settima iniziativa italiana Housers che, dopo i primi cinque progetti residenziali e uno commerciale, punta a investi-

re su un immobile a Firenze, nel quartiere Santo Spirito-San Frediano. L'immobile sarà convertito a uso turistico: a finanziamento concluso l'appartamento verrà affittato per brevi periodi.

Wealliance non ha ancora una storia nel settore, dato che nasce nel 2016 dal gruppo Bertoldi che da 58 anni svolge attività di grande distribuzione organizzata in Trentino. Finora la società ha raccolto 750 mila euro, «per lo sviluppo dell'azienda, che ci permette di raggiungere un numero più alto di utenti e fare anche educazione» dice Giacomo Bertoldi -. Abbiamo chiuso una raccolta fondi per un progetto immobiliare di dieci milioni di euro, la raccolta fatta online è di 580 mila euro. Il progetto riguarda la realizzazione di un complesso residenziale a Trento».

«Abbiamo ricevuto richieste di fund raising per 170 milioni, ma abbiamo scartato 140 milioni, giudicando i progetti poco chiari - continua -. Adesso abbiamo raccolto 599 mila euro per un recupero di cinque edifici storici a Milano, a Chiaravalle, a uso abitativo dove verranno realizzate 50 abitazioni in cohousing». Walliance, che ha oggi un team di nove persone, mette a disposizione una piattaforma. «Il socio diventa proprietario di una quota del progetto che va a finanziare - dice ancora Bertoldi -. Ogni operazione viene sviluppata dall'imprenditore che la propone, che partecipa al rischio mettendo capitale proprio». Wealliance punta su operazioni che abbiano già 90% capitale necessario per partire. Allo studio anche un'operazione relativa all'acquisto di una palazzina a New York portata avanti da Madison development. «Nel 2018 speriamo di partire con progetti a Venezia, Firenze e ancora Milano», conclude Bertoldi.

IN PILLOLE

Le definizioni della raccolta

Il crowdfunding è la raccolta di denaro attraverso Internet finalizzata alla realizzazione di progetti no-profit o for-profit. Per alcuni è una soluzione per trovare risorse finanziarie per progetti interessanti e redditizi, per altri è troppo elevato il rischio di truffe. L'equity crowdfunding è la raccolta di capitale con sottoscrizione sul web di titoli partecipativi del capitale di una società (introdotto dal D.L. Sviluppo-bis del 2012). Il lending crowdfunding prevede invece il prestito di denaro attraverso Internet per il quale si riceve in cambio un interesse e poi il rimborso del capitale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA