

In affiliation with:



In alliance with:



Greening building e Crowdfunding

Open hearing “Indagine conoscitiva sul Crowdfunding”

Presso auditorium di CONSOB
1 febbraio 2013

Greening buildings

A livello internazionale:

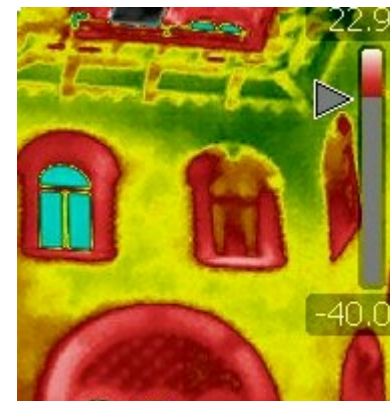
- Millennium developments goals (MDGs), United Nations, Goal 7, “Ensure Environmental Sustainability”, 2010
- “Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets”, UNECE, 2010
- “Green Homes”, UNECE, 2009 e 2012
- direttive comunitarie, fra cui: 2002/91/CE, 2005/32/CE, 2004/8/CE, 2006/32/CE

“Energy efficiency gap”

Fra i “basic principles for successful policies” vi è:

“The development of financial mechanisms”

capitolo 4.2.4 “Green Homes”, UNECE 2012





Crowdfunding

“Start-up innovativa” diretta allo sviluppo immobiliare sostenibile, anche energetico, Greening building.

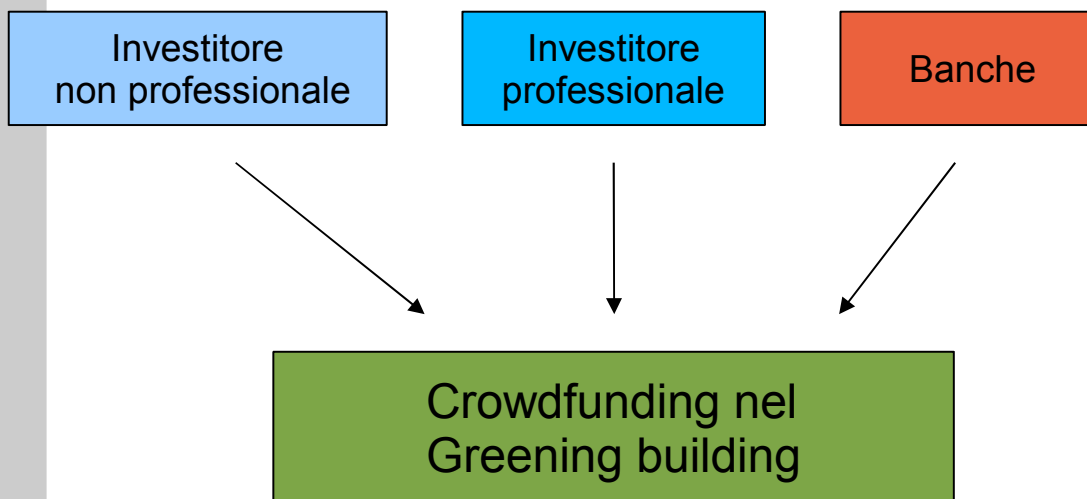
Il settore, secondo le stime della Comunità Europea, può generare oltre 280.000 posti di lavoro a livello europeo.

L'investimento tramite forme di Crowdfunding nel capitale di rischio di tale start-up innovativa può facilitare nuove iniziative (specialmente oggi in cui l'erogazione del credito è limitata).

Il capitale di rischio deve essere adeguatamente remunerato e il rischio dell'investimento ben compreso dall'investitore (non professionale).

Oltre ai benefici previsti dalla normativa vigente in tema di miglioramento della qualità energetica e del social housing (fiscali, urbanistici, ecc.), il crowdfunding permette di beneficiare anche di specifici incentivi fiscali per l'investitore persona fisica.

Benché vi siano numerose agevolazioni normative in questo settore, è importante sottolineare che non è privo di rischio.



Strumenti per ridurre il rischio per l'investitore non professionale e per le banche:

Corporate Governance, Way out, Sponsor, Property and Market Rating, Title Insurance, business plan, due diligence ecc.

E' importante incentivare il finanziamento del Greening building, ma allo stesso tempo ne vanno evidenziati i rischi, caso per caso, al fine di evitare episodi d'insuccesso

Alcune considerazioni generali

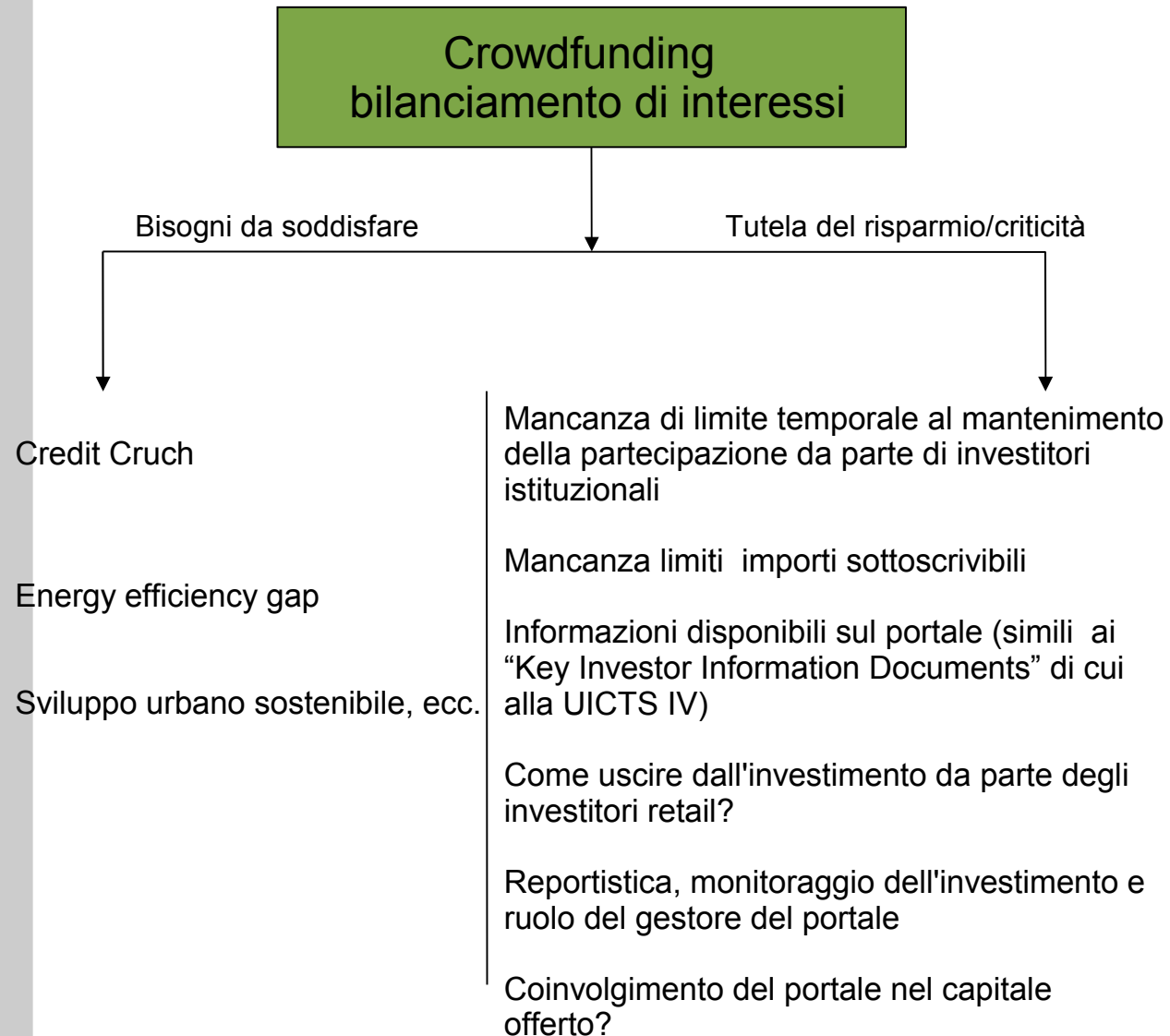
Nell'attuale momento storico in cui si assiste effettivamente ad un *credit crunch* in tutti i settori economici, ma in particolare in quello immobiliare, il Crowdfunding potrebbe essere uno strumento molto importante per il Greening building e, più in generale, per lo sviluppo urbano sostenibile.

Di contro, la tutela del risparmio (interesse Costituzionalmente tutelato) deve necessariamente comportare una regolamentazione che tuteli l'investitore retail.

La nozione di "start-up innovativa", come prevista dal legislatore, richiede obbligatoriamente il carattere innovativo e tecnologico dell'attività svolta dalla stessa in base a parametri che potrebbero fortemente limitare la sua applicazione in molti settori, fra cui proprio quello del Greening building.

La peculiare caratteristica innovativa di un progetto di Greening building non è solo del prodotto offerto, ma piuttosto del "processo e delle modalità di applicazione" dell'iniziativa. In altre parole, si ripensano completamente tutte le fasi, gli attori, le attività e le interrelazioni connesso ad un progetto di Greening building come ad oggi applicato.

L'intensa attività normativa che ha caratterizzato il settore finanziario negli ultimi anni ha sollecitato un'attenzione crescente ai **costi e ai benefici** attesi della regolamentazione; le iniziative regolamentari di risposta alla crisi finanziaria hanno reso tali temi ancora più attuali. L'Analisi d'Impatto della Regolamentazione (AIR) è divenuta uno strumento utile non solo ad affinare le norme in corso di emanazione, ma anche a rafforzare l'interazione con l'esterno nella fase di consultazione.



Conclusioni e spunti

Il Greening building potrebbe essere la chiave per collegare il mondo immobiliare al Crowdfunding anche in altri settori quali per esempio:

- il Social Housing
- la rifunzionalizzazione del patrimonio post industriale
- il recupero di beni d'interesse storico
- il rifinanziamento del debito di società in crisi attive in tali settori.

E' fondamentale che lo strumento sia percepito come “sicuro” e non come una “scommessa” o solo una raccolta di fondi a fini anche sociali.

Esempi di successo sono la riqualificazione urbana di parte delle periferie panamensi da parte della Global Housing Foundation con l'assistenza del UN-HABITAT ed il Governo locale per tramite del progetto da titolo

“Home Micro-Financing Program for the Working Poor”

In quest'ultimo caso parte del debito è stato cartolarizzato con la cessione in garanzia anche delle partecipazioni al veicolo di sviluppo nonché di parte degli stipendi di alcuni dipendenti pubblici, utilizzatori finali delle nuove case così costruite.



Un esempio

Un esempio di successo è stata la riqualificazione urbana di parte delle periferie panamensi da parte della Global Housing Foundation con l'assistenza del UN-HABITAT e del Governo locale per tramite del progetto da titolo

“Home Micro-Financing Program for the Working Poor”
Curundu Project in Panama

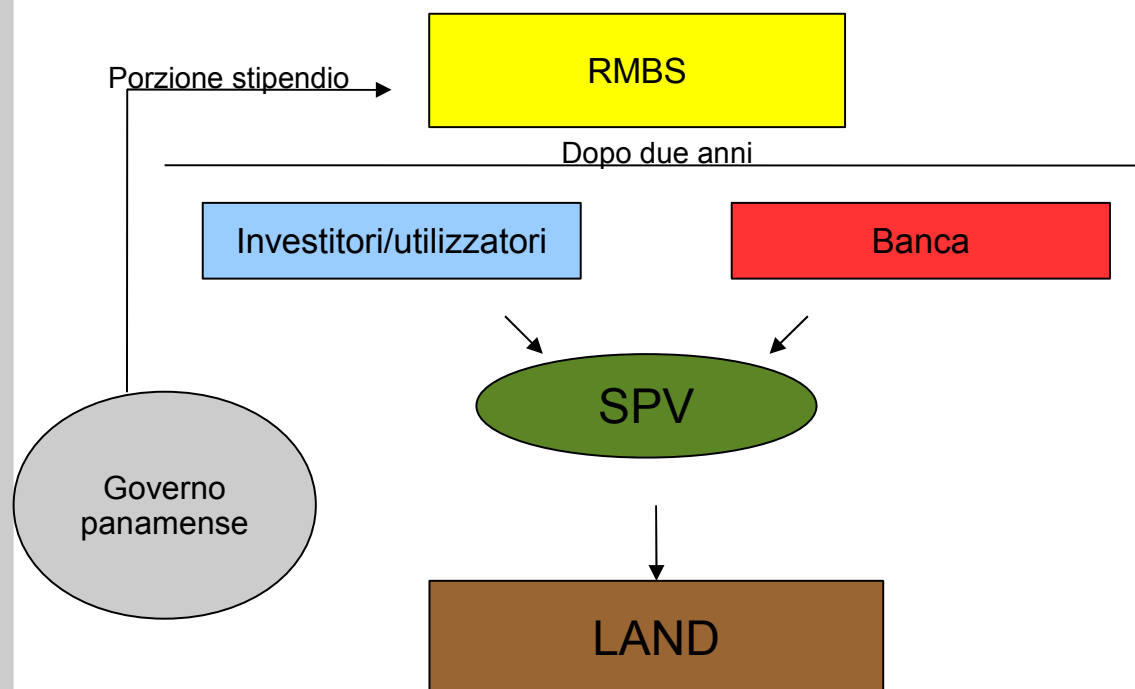
In questo caso parte del debito è stato cartolarizzato con la cessione in garanzia anche delle partecipazioni al veicolo di sviluppo nonché di parte degli stipendi di alcuni dipendenti pubblici, utilizzatori finali delle nuove case così costruite.

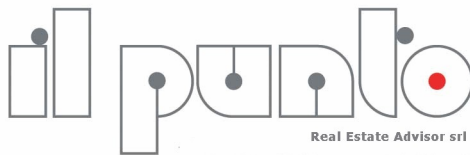
In sintesi, il Crowdfunding può avere un grandissimo sviluppo se riuscisse a collegarsi al mercato finanziario e fosse considerato uno strumento affidabile di raccolta di capitale di rischio in cui i casi di *failures* siano estremamente limitati. A questo riguardo, un ruolo non semplice spetta alla CONSOB che è chiamata a disciplinare un'importante novità come il Crowdfunding bilanciando interessi contrapposti.

Nel settore immobiliare, in particolare, è necessario poi evitare che lo strumento del Crowdfunding viva la stessa illiquidità affrontata dai ben più noti fondi immobiliari. L'investitore retail deve avere delle possibilità d'uscita, a breve/medio termine, che non siano eccessivamente penalizzanti.



“Home Micro-Financing Program for the Working Poor”
Curundu Project in Panama





In affiliation with:



In alliance with:



Vi ringrazio per l'attenzione:



Avv. Antonio Campagnoli
antonio.campagnoli@ilpunto-re.eu