

Mercato

STRUMENTI FINANZIARI

Al via il crowdfunding in campo immobiliare

Con le semplificazioni della «manovrina» primi due casi a Trento e ad Altare (Savona)

di Adriano Lovera

◆ Dopo tanti annunci, per il crowdfunding immobiliare iniziano a vedersi i primi fatti. Entro l'estate partirà la raccolta di capitali finalizzati a sostenere due progetti edilizi, uno in Trentino Alto-Adige, l'altro ad Altare, in Liguria. Il merito di questa accelerazione risiede in un breve comma, il numero 1 dell'articolo 57 del decreto legge 50 del 24 aprile, la cosiddetta Manovrina 2017, che ha eliminato la limitazione che finora gravava sull'equity crowdfunding. Inizialmente, infatti, la platea dei possibili beneficiari era ristretta alle "start-up innovative", definite da Consob come piccole società di capitali (spa, srl o cooperative), da poco attive, impegnate in settori innovativi e tecnologici o a vocazione sociale. Un campo in cui era difficile far ricadere le imprese edilizie, sia vecchie sia di recente costituzione. Ora il testo parla semplicemente di "Pmi", aprendo il campo, di fatti, a tutti i settori.

Alcune delle piattaforme che già erano registrate in Consob non hanno perso tempo. Uno dei progetti si troverà sul portale Wearestarting, promosso dalla rete d'impresa Crowdre. Si tratta di investire nel progetto denominato "La città del vetro", una riqualificazione mista pubblico-privato, che ad Altare, nell'entroterra di Savona, vuole dare un volto nuovo alla zona attorno allo stabilimento della ex vetreria Savam. «L'intervento si può definire crowdfunding a vocazione sociale. Primo, perché punta a mantenere la produzione di vetro rimasta, non più di tipo industriale,

ma artigianale. Poi, perché si costruiranno luoghi espositivi, residenze in housing sociale, una scuola di formazione professionale e piste ciclabili», spiega Antonio Campagnoli, partner di Crowdre e presidente di Fiabci Italia. Tecnicamente, si acquisteranno quote di Altare Srl, società che rappresenta il braccio operativo dell'operazione, che ha come azionista di maggioranza Habitarea Partecipazioni, società alessandrina specializzata in progetti di sviluppo urbano. Con il crowdfunding si punta a raccogliere 5 milioni di euro, il massimo attualmente consentito dalla legge, circa la metà del capitale investito finora dai soci.

Ai nastri di partenza c'è anche un progetto a Trento, sviluppato da Gruppo Bertoldi holding, titolare del portale di raccolta Walliance. In questo caso, si tratterà di un complesso residenziale composto da tre attici e tredici ap-

partamenti, dal valore complessivo di 10 milioni, dove il crowdfunding dovrebbe occuparsi di raccogliere 800mila. «Una quota ridotta per un'operazione di piccolo taglio, che serve un po' come biglietto da visita e per valutare la risposta del mercato - commenta Giacomo Bertoldi, ad del gruppo -. Ma è solo l'inizio. Crediamo nel crowdfunding e pensiamo che lo strumento si adatti anche a sviluppi di ben altre dimensioni, dove, a regime, questo tipo di raccolta dovrebbe apportare fino al 30-40% dell'intero valore dei lavori».

Ma quali sono gli investitori potenziali? «Li dividerei in due categorie. Ci sono investitori abituali, con buona capacità di spesa, che già destinano parte del portafoglio a prodotti finanziari, ma sono pronti a diversificare sul mattone, magari guidati da società o network di investimenti fidati. Poi, ormai a livello mondiale - continua Bertoldi - c'è una vasta platea di investitori digitali, che cercano in Rete idee attraenti e in linea con i loro interessi, anche a prescindere dalla certezza del ritorno economico. Parliamo di singole persone che magari puntano 500 euro, ma che non sono affatto marginali e conterranno sempre di più. Perché nel crowdfunding è meglio avere cento soci piccoli invece di cinque molto pesanti». E si chiarisce, intanto, la valenza della raccolta di denaro su Internet per le imprese. «Sbaglia chi identifica il crowdfunding come un modo per bypassare il canale bancario. È un tassello che lo affianca e lo migliora, perché il capitale raccolto tramite sottoscrizione rafforza la posizione creditizia del soggetto promotore». E già si studiano meccanismi futuri più evoluti. «Insieme a Consob e al legislatore - conclude Bertoldi - vorremmo ragionare sull'opportunità di creare un mercato secondario di queste quote, per arrivare un giorno a renderle più liquide e scambiabili. Nell'ottica del rendimento di chi investe, invece, per alcuni progetti futuri studiamo la possibilità di offrire una sorta di dividendo semestrale che si matura già all'atto della sottoscrizione, prima della commercializzazione degli immobili».

GLI INCENTIVI FISCALI

Sgravi Irpef all'innovazione

Le nuove norme aprono l'equity crowdfunding a tutti i tipi di società, ma dal punto di vista fiscale le "start up innovative" godono ancora di importanti benefici fiscali. La legge di Stabilità 2017 (articolo 1, comma 66) prevede infatti per le persone fisiche che investano in una start up innovativa, una detrazione fiscale Irpef pari al 30% fino a un massimo di 1 milione di euro (fino al 2016 la detrazione era del 19% fino a 500mila euro). Il crowdfunding nel settore immobiliare aveva già iniziato a svilupparsi secondo una formula "ibrida", operata ad esempio dal portale Italy-crowd. Si tratta di portali che mettono in vetrina potenziali investimenti, gestiscono la tempistica e dispongono un team di professionisti che aiutano i soci a scegliere la formula societaria migliore per l'operazione (srl, fondo). Però non si occupano direttamente di raccolta di denaro.