

tot. Conto aziendale per imprese e professionisti gratuito per 30 giorni.  [Prova Gratis →](#)

NotizieXTech e Startup

INVESTIMENTI

Crowdfunding Immobiliare: vantaggi e rischi

Scritto da Laura Pelucchi e Michele Massironi, Partners di **La Scala Società tra Avvocati** / il 26 Febbraio 2024



Negli ultimi anni il **crowdfunding immobiliare** ha acquisito elevata notorietà, divenendo uno degli argomenti più discussi e dibattuti nel settore degli investimenti.

Il crowdfunding, letteralmente “raccolta fondi”, rappresenta infatti una forma innovativa di investimento. Inizialmente nato come una raccolta di capitali limitata ai privati, in pochi anni ha rivoluzionato l’approccio tradizionale agli investimenti immobiliari, divenendo un vero e proprio **modello** di raccolta fondi alternativo.

WEB

Ritardi Crowdfunding Immobiliare. Investitori preoccupati, boom di commenti negativi online

INVESTIMENTI

Crowdfunding Immobiliare:



vantaggi e rischi

Il crescente interesse per questo particolare strumento è stato alimentato da molteplici fattori che lo hanno in poco tempo reso un'opzione attraente per investitori abituali ma anche per quelli meno esperti.

Con questo contributo cercheremo di verificare quali sono nel dettaglio i **vantaggi distintivi** di questa peculiare forma di investimento, ma anche i **potenziali rischi** a esso associati e le strategie per approcciarlo in maniera efficace.

Le specificità del crowdfunding immobiliare

In linea generale, il crowdfunding immobiliare si sostanzia in una raccolta, per il tramite di **piattaforme online**, di capitali tra piccoli risparmiatori finalizzata a finanziare una vasta gamma di progetti, tra cui la costruzione di nuove strutture o la ristrutturazione di edifici esistenti.

A differenza degli investimenti immobiliari tradizionali, che richiedono spesso un conferimento iniziale elevato, il crowdfunding consente una diversificazione più ampia con un impegno di capitale anche relativamente modesto.

Da un lato, quindi, per l'investitore rappresenta una forma di investimento che potenzialmente può portare un ritorno economico, dall'altro lato, per le imprese del settore, costituisce uno strumento di raccolta dei fondi necessari a finanziare e realizzare progetti immobiliari.

Alla base di questo innovativo sistema si trovano i fornitori di servizi di crowdfunding che gestiscono le piattaforme di informazione collocate su internet e accessibili al pubblico.

Che cosa fanno le piattaforme

Le piattaforme di crowdfunding **valutano la società**, il business plan e l'operazione nei suoi dettagli più importanti (durata, verifica del rendimento stimato) prima di avviare la raccolta dei capitali.

Una volta chiusa la campagna, si apre il **c.d. holding period** (periodo di detenzione dell'attività in portafoglio) che termina poi con la liquidazione degli investitori partecipanti.

Lending ed Equity

L'ESPERIENZA DI BCC RENT&LEASE
Come digitalizzare il settore del leasing?

SFIDA PMI
Banca AideXa. Dati e AI per espandere il credito e mantenerne la qualità

MONETICA
Gruppo Cassa Centrale, ok dal CdA per partnership con Worldline

Tecnicamente le piattaforme crowdfunding si dividono in due tipologie: operatori “**equity**” e operatori “**lending**”.

Con l’equity crowdfunding, l’investitore finanzia il progetto di un’azienda in **cambio di quote**, diventando così socio dell’azienda che ha scelto di finanziare. La società interessata può essere una start-up o una PMI di servizi o prodotti oppure può avere come finalità lo sviluppo di progetti immobiliari (in questo caso, si parla di real estate equity crowdfunding).

Nel lending crowdfunding, invece, l’investitore **eroga credito** ad una società (o a un privato) che ne faccia richiesta sulla piattaforma online. Il capitale prestato gli sarà poi restituito, maggiorato di un tasso di interesse prestabilito calcolato sulla base dell’IRR (tasso interno di rendimento).

Nel contesto italiano, il crowdfunding immobiliare è regolamentato principalmente dalla **Consob**, che stabilisce linee guida precise per la protezione degli investitori. Le piattaforme di crowdfunding devono essere autorizzate dalla Consob e sono soggette a rigorosi controlli finanziari.

Secondo l’ultimo report del 2023, il mercato del crowdfunding immobiliare in Italia ha visto una **crescita del 15%** rispetto all’anno precedente, con più di 100 progetti finanziati con successo. La tendenza mostra un interesse crescente verso progetti di ristrutturazione urbana e sviluppo sostenibile, riflettendo una maggiore consapevolezza ambientale tra gli investitori.

Accessibilità

Appare evidente come uno dei principali motivi che ha contribuito a far crescere l’interesse per questo strumento sia rappresentato dal fatto che questa modalità di finanziamento può essere molto più **accessibile** e **incisiva**.

Questo, grazie alla possibilità di accedervi anche mediante il conferimento di capitali ridotti, ma anche dalla natura digitale delle piattaforme che consentono la partecipazione ad una vasta gamma di progetti, superando limiti geografici e logistici.

Diversificazione

La diversificazione rappresenta poi un ulteriore e decisivo fattore per la diffusione del crowdfunding immobiliare: gli investitori hanno la possibilità di distribuire il loro capitale su **differenti progetti**, riducendo così il rischio di concentrare tutte le proprie risorse in un solo investimento.

Rendimenti elevati

Non si può inoltre non considerare il potenziale della prospettiva di rendimenti elevati. Grazie alla crescita costante del settore immobiliare in molte regioni, gli investitori potenziano sia l’aumento del valore dell’immobile sia i redditi generati dalla locazione di esso.

Controllo

Infine, le piattaforme di crowdfunding garantiscono **trasparenza e controllo** e consentono agli investitori di conoscere con elevato grado di dettaglio le informazioni sui progetti, inclusa una valutazione del rischio, i rendimenti attesi e i piani di sviluppo.

Vantaggi fiscali

Allargando lo sguardo al crowdfunding in generale, esistono poi dei vantaggi di natura fiscale: non si paga l'imposta di bollo sul patrimonio investito ed è possibile detrarre dalle tasse una parte dei propri investimenti in start-up o PMI innovative.

Detenendo l'investimento per almeno 3 anni si può recuperare **fino al 30%** delle somme investite dall'imposta sui redditi (IRPEF).

I rischi del crowdfunding

A fronte dei numerosi vantaggi, vi sono comunque anche importanti rischi connessi e non possono non considerarsi le delicate implicazioni che si riflettono sugli investitori che possono trovarsi di fronte alla possibilità di perdere una parte o la totalità del proprio investimento.

È importante fare una premessa. **In nessun investimento il rendimento è garantito**. Perciò non esiste una garanzia sul prestito che vada a coprire tutti i possibili fattori di rischio. È quindi indispensabile scegliere il progetto in cui investire in base alle categorie di investimento, durata e rendimento stimato.

Rischio di mercato

Il primo rischio cruciale è indubbiamente il rischio di mercato, intrinseco a ogni forma di investimento immobiliare. Il valore degli immobili può **scendere o salire** in base a molteplici fattori, come mutamenti nell'economia, oscillamenti dei tassi di interesse e influenze sul mercato locale. Tali varianti possono influenzare il valore del progetto immobiliare e avere quindi conseguenze anche rilevanti sul rendimento degli investitori.

Ma anche una errata valutazione degli immobili può portare a una **sovrastima o sottostima** del valore del progetto immobiliare. Nel caso di sopravvalutazione, gli investitori potrebbero ritrovarsi con rendimenti inferiori alle attese o, addirittura, con perdite finanziarie.

Sotto questo profilo, si deve considerare, che, in generale, la verifica delle informazioni e della documentazione non è soggetta a un processo di controllo svolto da professionisti indipendenti. La valutazione dei progetti da parte delle piattaforme di crowdfunding è quindi soggetta a **margini di errori** e potrebbe risultare eccessivamente ottimistica.

A ciò si aggiunga che spesso il crowdfunding immobiliare comporta investimenti in progetti specifici che possono a loro volta portare una serie di problematiche peculiari quali ad esempio ritardi nella costruzione, esaurimento dei fondi previsti o problemi nella gestione del

progetto stesso.

Tali eventualità possono condurre a un ritardo o una riduzione del rendimento previsto, e possono, in alcuni casi, perfino portare alla **perdita totale dell'investimento**.

Rischio di liquidità

In questo scenario si inserisce poi il rischio di liquidità: la vendita delle quote di un progetto immobiliare tramite crowdfunding può rivelarsi, infatti, un processo complesso e oneroso, non permettendo agli investitori di accedere facilmente ai propri fondi in caso di necessità. Ma, in generale, prima che l'investimento determini un rendimento possono **trascorrere anche molti anni**. In questo caso, il rischio è di per sé limitato, nel senso che i finanziatori riceveranno comunque il rendimento e il capitale gli verrà rimborsato, solo non nei tempi previsti.

Infine, un'altra variabile da considerare è il rischio che la società che gestisce il progetto di crowdfunding immobiliare possa andare in **default**. Ciò può accadere a causa di una gestione inadeguata, di gravi condizioni di mercato o di altri fattori imprevisi.

Affrontare i rischi associati al crowdfunding immobiliare richiede un approccio strategico e informato per cercare di minimizzare i rischi.

Prima di investire in qualsiasi progetto di crowdfunding immobiliare, è essenziale condurre una ricerca approfondita. Questo include l'**analisi del track record** della piattaforma di crowdfunding, la valutazione della solidità e dell'affidabilità dell'emittente del progetto, e la comprensione dettagliata del progetto stesso. Gli investitori dovrebbero esaminare i piani di sviluppo, le previsioni di mercato, e le valutazioni immobiliari per assicurarsi che il progetto sia realistico e fattibile.

Verificare anche le condizioni applicate dalla piattaforma in caso di ritardo (es. mora o penale di risarcimento).

L'importanza della diversificazione

La diversificazione è un'ulteriore fondamentale strategia per ridurre il rischio. Invece di investire una somma significativa in un singolo progetto, gli investitori dovrebbero considerare la distribuzione del loro capitale su diversi progetti di crowdfunding immobiliare.

Questo aiuta a mitigare il rischio di perdite concentrate in un unico investimento e **aumenta le possibilità** di ottenere rendimenti positivi da diversi progetti.

Infine, è indispensabile un monitoraggio costante sia del progresso del progetto sia delle condizioni generali del mercato immobiliare.

Questo aiuta a **identificare tempestivamente** eventuali problemi o cambiamenti che potrebbero influenzare il rendimento dell'investimento. Un monitoraggio attivo consente agli investitori di reagire in modo appropriato e tempestivo a eventuali sfide o opportunità emergenti.

Implementando queste strategie, gli investitori possono affrontare in

modo più efficace i rischi associati al crowdfunding immobiliare. Una **gestione del rischio pianificata** è fondamentale per il successo a lungo termine in questo settore, consentendo agli investitori di sfruttare le opportunità offerte mantenendo un controllo adeguato sui potenziali rischi.

E se un progetto si blocca?

Ferme restando le considerazioni appena svolte che attengono alla fase valutativa di un potenziale investimento e che dunque si rivolgono ad una fase preliminare dell'operazione, è lecito **chiedersi di quali strumenti** dispone l'investitore nel corso del progetto che ha partecipato a finanziare e, in particolare, quali rimedi possiede nel caso in cui tale progetto subisca ritardi o problematiche che ne blocchino l'avanzamento.

Nonostante il concetto stesso di crowdfunding sfugga per definizione a una **tipizzazione** compiuta in ragione delle multiformi applicazioni che si registrano nel contesto del mercato dei capitali, si può senz'altro fare ricorso ad alcuni principi generali del diritto.

Innanzitutto, la prestazione di servizi di crowdfunding in generale (e dunque senza distinzioni tra equity o lending crowdfunding) è regolata dal **Regolamento (UE) 2020/1503** del Parlamento europeo e del Consiglio, del 7 ottobre 2020, relativo ai fornitori europei di servizi di crowdfunding per le imprese, ed è proprio in base a questa normativa che si può rintracciare un primo presidio posto a tutela dell'investitore.

Infatti, ai sensi dell'articolo 22 di tale regolamento, rubricato come **"Periodo di riflessione precontrattuale"**, è previsto che:

"[i]l fornitore di servizi di crowdfunding prevede un periodo di riflessione precontrattuale durante il quale il potenziale investitore non sofisticato può revocare in qualsiasi momento la sua offerta di investire o la sua manifestazione di interesse per l'offerta di crowdfunding senza fornire alcuna motivazione e senza incorrere in alcuna penalità.

Il periodo di riflessione di cui al paragrafo 2 [ndr. ossia quello che precede] decorre dal momento in cui il potenziale investitore non sofisticato effettua la propria offerta di investimento o la propria manifestazione di interesse per l'offerta di crowdfunding e scade dopo quattro giorni di calendario".

È solo dopo l'avvenuta adesione all'offerta di crowdfunding che entrano in gioco le differenze tra le due modalità di crowdfunding (equity o lending) ed è proprio nella loro diversità sostanziale che si rintracciano le differenti soluzioni di cui dispone l'investitore.

Il caso dell'Equity Crowdfunding

Nel caso dell'equity crowdfunding, una volta che la sottoscrizione sia stata effettivamente eseguita, i rimedi concessi agli investitori devono necessariamente inquadrarsi, in primo luogo, nella struttura giuridica di tale tipo di investimento, e, in secondo luogo, nella dinamica societaria propria della società cui i titoli partecipativi sottoscritti dall'investitore si riferiscono.

Si deve osservare che l'equity crowdfunding, infatti, assume a tutti gli effetti la forma di un'offerta di aumento di capitale riservato a terzi e, dunque, l'investitore interessato dovrà essere ben consapevole delle sue caratteristiche.

Si pensi, infatti, alle questioni che potrebbero porsi qualora l'aumento di capitale sia o meno scindibile: nel primo caso, l'adesione all'offerta e la conseguente sottoscrizione dei titoli perfeziona immediatamente l'aumento pro quota, mentre, nel caso in cui l'aumento di capitale sia inscindibile, l'investitore potrebbe tornare in possesso del capitale investito nel caso in cui non fosse raggiunta la quota prestabilita di aumento.

Una volta perfezionato l'investimento, invece, un elemento da tenere in considerazione è lo **statuto della società** di cui l'investitore ha ottenuto i titoli.

In quest'ottica, può essere utile, ad esempio, avere ben presente se vi siano casi di recesso convenzionale da poter sfruttare qualora l'investitore non ritenga più conveniente proseguire con la sua operazione.

E ancora, lo statuto può essere determinante per pianificare **eventuali strategie di exit** anche con riferimento alla presenza di clausole di drag-along o di tag-along che, nella prassi, si vedono spesso introdotte negli statuti di startup innovative le quali, come è noto, fanno ampio ricorso ai progetti di crowdfunding per autosostentarsi e per svilupparsi.

Al di fuori della dinamica societaria, invece, lo spettro d'azione dell'investitore è limitato esclusivamente al mercato e alle ordinarie vicende circolatorie delle partecipazioni e, dunque, per poter disinvestire dovrà preoccuparsi di ricercare un **potenziale acquirente** che gli consenta di recuperare, in tutto o in parte, il capitale inizialmente investito.

Il caso del Lending Crowdfunding

Il quadro muta sensibilmente nel caso del lending crowdfunding.

In questo caso, infatti, il rapporto deve essere ricondotto nell'ambito del contratto di mutuo regolato dagli **artt. 1813 e ss.**, c.c., e in base alla sua disciplina deve essere regolato.

Ad ogni modo, alcune indicazioni rilevanti possono essere tratte dal "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche" emesso da **Banca d'Italia** con la **delibera 584/2016** dell'8 novembre 2016 e, in particolare, dalla sezione IX rubricata "**social lending**".

Tale provvedimento definisce il lending crowdfunding come "uno strumento attraverso il quale una pluralità di soggetti può richiedere a una pluralità di potenziali finanziatori, tramite piattaforme on-line, fondi rimborsabili per uso personale o per finanziare un progetto." e stabilisce che, al fine di evitare di incorrere nel divieto di raccolta del risparmio tra il pubblico, l'acquisizione dei fondi deve essere effettuata sulla base di trattative personalizzate con i singoli finanziatori.

Il carattere della personalizzazione delle trattative ricorre "allorché i



prenditori e i finanziatori sono in grado di incidere con la propria volontà sulla determinazione delle clausole del contratto tra loro stipulato e il gestore del portale si limita a svolgere un'attività di supporto allo svolgimento delle trattative precedenti alla formazione del contratto.”.

Da ciò discende che l'investitore ben potrà negoziare alcune **clausole contrattuali** a suo favore che potrà attivare qualora il progetto finanziato o il piano di ammortamento non venga adempiuto correttamente secondo le modalità e i termini stabiliti. In questo caso, la soluzione più immediata è senz'altro quella di prevedere una clausola risolutiva espressa attivabile in caso di inadempimento del soggetto finanziato.

Infine, si pensi ancora al caso in cui l'operazione di lending crowdfunding sia espressamente e convenzionalmente legata alla realizzazione di un determinato progetto. In tal caso, il rapporto di mutuo sottostante assumerebbe i contorni del mutuo di scopo, con la conseguenza che l'**inadempimento al programma** di destinazione delle somme avute a titolo di mutuo - programma nel quale consiste lo scopo al quale il contratto è convenzionalmente finalizzato - potrebbe consentire al finanziatore di risolvere il contratto per inadempimento con i naturali effetti restitutori che ne conseguono.

AZIENDABANCA

Testata giornalistica registrata al Tribunale di Milano rif. numero 62

SHOP

REGISTRATI

NEWSLETTER

Informazioni

Abbonamenti
Podcast
Chi Siamo
Eventi
Contattaci
English

Pubblichiamo Anche

topVendors
Energia & Mercato
Todo Magazine

Seguici



Notizie

Insurance
Banking
Tecno
Investire

XTech e Startup
Carriere
Human Factor
Imprese PMI

Eventi
Educazione Finanziaria
Educazione Digitale
Legal

Notizie Flash
Recensioni

BLAST₂₁

Blast21 Srl · Via Aosta 4A 20155 Milano Italia · P.IVA 08085190968
Privacy Policy · Cookie Policy

