

GESTIONE D'IMPRESAdi **SIMONE RASTELLI****Equity crowdfunding, opportunità per finanziare progetti immobiliari**

Nato per i progetti innovativi e le donazioni online, il canale negli ultimi anni si è esteso a tutte le imprese a prescindere dall'attività svolta, in particolare per iniziative che prospettano una redditività futura e consentono ai sottoscrittori una partecipazione agli utili.

"**Equity Crowdfunding**" è il processo con cui più persone (*crowd*=folla), grazie alla raccolta capillare resa possibile tramite una piattaforma web, conferiscono somme di denaro (*funding*), anche di entità modesta, per finanziare un progetto imprenditoriale, acquisendo la veste di socio, con i diritti patrimoniali e amministrativi previsti nella proposta di sottoscrizione.

In Italia questo strumento è stato regolamentato per la prima volta con gli **artt.50- quinquies e 100- ter del TUF**, introdotti dall'art. 30 D.L. 179/2012.

La Consob, soggetto cui è demandata la vigilanza, ha emanato con la **delibera 12.07.2013, n. 18592** il regolamento sulla raccolta di capitali tramite portali online.

Questo strumento di "*fintech*", inizialmente, era stato pensato esclusivamente per finanziare le start-up e le PMI innovative. Successivamente la platea dei soggetti finanziatori è stata ampliata anche ai soggetti non innovativi costituiti nella forma di società per azioni. Infine il Decreto Legge n. 50/2017 ha **esteso l'equity crowdfunding a tutte le PMI**.

Presso Consob è disponibile un [elenco](#) dei portali regolarmente iscritti che si occupano di promuovere la raccolta tramite web. Nella sezione ordinaria risultano circa 50 società, con un'offerta variegata per specializzazione di intervento.

Il *crowdfunding* sembra essere una modalità particolarmente adatta per **finanziare iniziative immobiliari**, dove l'apporto di capitale proprio risulta oramai indispensabile, necessario talvolta per oltre il 30%, stante l'indisponibilità del sistema bancario a supportare interamente interventi in questo settore, a differenza di quanto avveniva in passato.

Un **privato investitore**, invece, preso atto che le giacenze finanziarie non hanno più rendita, può avere interesse a sottoscrivere azioni o quote, anche per piccoli importi, sperando ragionevolmente di ottenere una **buona redditività** con una "*wayout*" assicurata dalla realizzazione e monetizzazione, propria della speculazione.

Il "*Chipminimo*" da sottoscrivere varia da poche centinaia di euro fino a raggiungere importi maggiori a seconda dei diritti di voto e di partecipazione ai futuri aumenti di capitale sociale.

L'impresa, per poter offrire azioni o quote di capitale sociale sul portale web di un intermediario abilitato, deve prevedere nel proprio statuto il diritto di recesso e di covendita nel caso in cui i soci di controllo trasferiscano la proprietà a terzi, nonché l'obbligo della comunicazione di eventuali patti parasociali.

Occorre, inoltre, che gli strumenti finanziari offerti siano sottoscritti da **investitori professionali** per almeno una quota pari al 5%, che scende al 3% in caso di bilanci certificati.

Sotto l'aspetto operativo è imprescindibile redigere un **business plan** articolato, che chiarisca agli investitori la fattibilità e la concretezza della *vision* imprenditoriale.

Occorre, infine, predisporre un **prospetto informativo Consob semplificato**, che sottolinei tutti i rischi connessi alla tipologia di strumento da sottoscrivere.

Il **rendimento** proposto per questo tipo di intervento risulta compreso tra un 5% e un 25% in funzione del rischio sostenuto.

Il **limite massimo di raccolta** è di 5 milioni, ma normalmente vengono finanziati anche investimenti di ridotte dimensioni, da 100.000,00 a 500.000,00 euro. La somma ottenuta tramite la piattaforma può rappresentare dal 5% al 40% delle necessità finanziarie dell'intero progetto.