

FINANZA E BANCHE

di **FABIO SARTORI****Tokenizzazione degli asset: implicazioni e opportunità professionali**

La tokenizzazione trasforma beni illiquidi in strumenti digitali scambiabili, riducendo i costi e ampliando l'accesso agli investitori. Un'innovazione che ridefinisce la finanza alternativa e apre nuove sfide normative e professionali.

La tokenizzazione degli asset (*asset tokenization*) si colloca nel percorso di sviluppo della finanza alternativa, ossia quell'insieme di strumenti e modelli che integrano e ampliano i canali tradizionali di raccolta e investimento. Essa costituisce una modalità innovativa di rappresentazione digitale della proprietà di un bene e dei diritti a esso connessi, attraverso la registrazione su tecnologia blockchain. L'impatto è rilevante soprattutto per mercati tradizionalmente illiquidi come immobili, opere d'arte o quote societarie, che possono essere suddivisi in unità digitali trasferibili con costi ridotti.

Si pensi, ad esempio, a un **immobile** che può essere frazionato in quote digitali rappresentate da token. In tal modo, gli investitori hanno la possibilità di acquisire una parte di un edificio o di un progetto senza dover sostenere l'onere dell'intera proprietà. Inoltre, la tecnologia si rivela particolarmente efficace nella verifica dei titoli di proprietà, poiché assicura che i diritti siano definiti con chiarezza e registrati in modo sicuro.

Ne deriva una semplificazione delle procedure di controllo e un incremento della certezza giuridica, elemento cruciale in ogni transazione immobiliare. La blockchain trova applicazione anche nella **gestione dei contratti di locazione**, permettendo a locatori e conduttori di registrare gli accordi in maniera trasparente e immodificabile, riducendo il rischio di controversie e rendendo più agevole l'amministrazione degli affitti per tutte le parti coinvolte. Questo meccanismo contribuisce a democratizzare l'accesso agli investimenti, ampliando la platea dei partecipanti e, al contempo, consente una più efficace diversificazione del portafoglio, con una distribuzione del rischio maggiormente equilibrata. Ciò abbassa le barriere di ingresso e apre l'accesso a un pubblico più ampio di investitori.

Un altro capitolo rilevante è l'integrazione con la **finanza sostenibile**.

I green bond tokenizzati e i crediti di carbonio su blockchain consentono tracciabilità avanzata e immediata, rafforzando la fiducia degli investitori e allineandosi agli obiettivi ESG. In questo senso la tokenizzazione si configura non solo come innovazione tecnologica, ma come leva strategica per la transizione ecologica e digitale.

Sul piano giuridico, la questione principale è la **qualificazione dei token**. Il Regolamento (UE) 2023/1114 sui mercati delle crypto-attività (*Markets in Crypto-Assets Regulation - MiCAR*) distingue tra diverse tipologie:

- Token di moneta elettronica (*e-money token*): crypto-attività che mirano a mantenere un valore stabile facendo riferimento al valore di una valuta fiat che ha corso legale. La loro funzione è molto simile a quella della moneta elettronica tradizionale e sono utilizzati per effettuare pagamenti;
- Token collegati ad attività (*asset-referenced token*): crypto-attività che mirano a mantenere un valore stabile facendo riferimento a un altro valore o diritto o a una combinazione di tali elementi. Questa categoria è ampia e include tutte le altre crypto-attività il cui valore è sostenuto da attività;
- Utility token: crypto-attività destinate a fornire accesso digitale a un bene o servizio, disponibili su una rete a registro distribuito.

Il MiCAR impone specifici obblighi di trasparenza e vigilanza sugli emittenti di tali token, con particolare attenzione ai meccanismi di stabilizzazione del valore e alla tutela dei detentori. In Italia occorre coordinare tali regole con il Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998) e con le disposizioni del Codice Civile, specie in tema di trasferimento e pubblicità legale.

In questo scenario i professionisti assumono un ruolo centrale: valutare i token nei bilanci secondo i principi contabili, predisporre informative per revisori e stakeholder, assistere le imprese nella raccolta di capitale. La funzione professionale si amplia a guida dell'innovazione, trasformando la rappresentazione digitale del token da sfida tecnica a opportunità di crescita sostenibile.