

La lunga marcia del crowdfunding immobiliare tra mercato e regolamentazione

23 Set 2025 ► di Luigi Donato

*Il crowdfunding è un **fenomeno Fintech**, ormai noto, volto alla raccolta di capitali tra il pubblico senza l'intervento di banche o altri intermediari, che si basa sull'innovazione tecnologica delle piattaforme digitali on-line. La nascita è stata spontanea, come per altri sviluppi tecnologici del filone **finanza alternativa** o finanza etica.*

***Poi tutto cambia** con il Regolamento UE n. 1503 del 7 ottobre 2020 e con il decreto legislativo 10 marzo 2023, n. 30 che introducono un'autorizzazione, controlli da parte della Consob e della Banca d'Italia, regole di trasparenza e di tutela per gli investitori (a partire dalla verifica di appropriatezza e comprensione).*



Il promotore di un progetto lo presenta ad un **fornitore di servizi di crowdfunding** che dopo averlo verificato e validato lo offre agli investitori su una piattaforma online, questi ultimi possono partecipare con importi, anche minimi, a progetti imprenditoriali che altrimenti sarebbero fuori della loro capacità finanziaria nonché possono ricevere informazioni dettagliate sul progetto e di seguirne lo sviluppo. **Alle PMI** il meccanismo consente di diversificare le fonti di finanziamento, di ridurre la dipendenza dalle banche, di ricevere il finanziamento in tempi molto rapidi.

Eppure, questo modello - che appare senz'altro **virtuoso** - stenta ad affermarsi e, anzi, sembra mostrare **una battuta d'arresto**. **Il recentissimo 10° Report sul Crowdfunding del Politecnico di Milano descrive uno scenario di mercato** segnato, per la prima volta, da un **arretramento nel valore della raccolta**. E il Report si orienta **sul pessimismo** precisando che ciò avviene senza che all'orizzonte si intraveda **un recupero**.

Da luglio 2024 a giugno 2025 la raccolta (per l'equity e per il lending) è stata pari a 260,65 milioni di euro con un nuovo calo del 14% che si aggiunge alla flessione (-5,3%) dell'anno precedente. Il valore cumulato totale in Italia negli ultimi anni ammonta, comunque, a circa 1,57 miliardi di euro.

Le piattaforme autorizzate però sono in aumento: a giugno ne risultavano **42** (cifra che nell'Unione Europea è seconda solo alla Francia) contro le 33 del 2024 (segno che non è stato certo impossibile adeguarsi al nuovo iter autorizzativo europeo).

Negli ultimi 12 mesi **le campagne di equity** hanno raccolto 111 milioni di euro, come nel periodo precedente, portando la raccolta totale di capitale di rischio cumulata a 793 milioni di euro.

Sono andati **molto bene i progetti immobiliari (+32%)** mentre calano i progetti non immobiliari (-19%). Le nuove campagne di raccolta di capitale di rischio sono state 160, con un tasso di successo tendenziale che si mantiene alto (88%): sale l'incidenza dei progetti immobiliari (49), che raggiunge la percentuale record del 30,6%.

Il valore medio della raccolta per i progetti non immobiliari negli ultimi 6 mesi è stato pari a 207.133 euro, quello dei progetti immobiliari è pari a 1.112.955 euro. Mediamente per i progetti non immobiliari viene offerto l'8,77%, mentre per il settore del Real estate il rendimento si è attestato al 14,45% annuale.

Fra le 1.384 emittenti presenti sul territorio italiano, le **startup innovative**, per le quali è nato in Italia il Crowdfunding, continuano **a perdere terreno** e oggi rappresentano appena il 28,6%, a vantaggio delle **PMI**. A livello geografico, continua a tenere banco la Lombardia (565 imprese, 40,8%) seguita da Emilia-Romagna (158, 11,4%), Lazio (117, 10,1%), Piemonte (96) e Veneto (84), mentre al Sud la Campania è prima con 41 emittenti (3%). I settori più rappresentati continuano ad essere i servizi di informazione e comunicazione.

Dopo la campagna di raccolta solo alcune aziende riescono a crescere, arrivando

anche alla quotazione in Borsa, ma la grande maggioranza **non raggiunge una crescita significativa** e sta aumentando il numero delle emittenti che sono state chiuse e liquidate. Secondo un'indagine specifica nel Report, dopo 3 anni oltre un terzo delle aziende analizzate ha ricavi inferiori a 100.000 euro.

Con lo strumento del **lending** le piattaforme hanno raccolto negli ultimi 12 mesi 142,05 milioni di euro quali **prestiti diretti alle imprese**; il flusso storico è stato pari a 647 milioni di euro (dei quali ben 529 dei quali relativi al Real estate). Le campagne chiuse negli ultimi 12 mesi sono 391, tutte arrivate al successo. Il valore medio del target di raccolta è di 287.037 euro, il taglio minimo di investimento è più basso rispetto alle campagne equity. La scadenza del prestito richiesto è in media intorno a 15 mesi.

Le cause del risultato insoddisfacente

Nel Report quali **cause dirette** dell'insoddisfacente risultato si indicano: l'aumento dei **tassi di interesse**; l'**incertezza** sui mercati globali che avrebbe spinto a privilegiare asset class molto liquide e meno rischiose, la nuova regolamentazione che avrebbe determinato anche uno **stop forzato** per diversi mesi, ma anche una certa **delusione** tra gli investitori per i risultati inferiori alle aspettative. Si tratta di ipotesi piuttosto generiche, tanto che lo stesso Report sottolinea che rimangono irrisolte molte domande sull'avvio del crowdfunding in Italia. Queste spaziano da come mai la grande maggioranza delle imprese che raccolgono equity crowdfunding non **crescano** al motivo che spinge a proporre business **plan**

sistematicamente troppo ottimistici.

Il caso virtuoso del Crowdfunding immobiliare

La lettura del capitolo sulle campagne dell'equity crowdfunding nel Real estate mostra, invece, **l'andamento positivo** di un settore che **tende a differenziarsi** nettamente rispetto all'equity per le altre imprese.

Le **piattaforme dedicate sono ormai n. 15**, ma anche portali generalisti operano nel settore immobiliare. Dopo l'andamento negativo del primo semestre 2024, si è registrato **un ottimo recupero**; nel secondo semestre 2024 la raccolta è stata pari a totalizza 35,91 milioni di euro che rappresenta il **massimo valore storico**. Il primo semestre 2025 si attesta su 27,86 milioni raccolti, che rispetto allo stesso periodo del 2024 rappresenta un **eccellente traguardo** (+40,9%). Il complesso degli investimenti di crowdfunding immobiliari nel secondo semestre 2024 **segna comunque un record** superando la soglia psicologica dei 100 milioni di raccolta.

Una certa prudenza sembra iniziare a caratterizzare anche **l'equity immobiliare** che dopo una costante riduzione della durata media attesa dei progetti (circa 21,5 mesi) ha superato nel primo semestre 2025 la media di 28 mesi.

Qualche commento

Non sembra che la ragione dell'arretramento del mercato del Crowdfunding possa essere attribuito **alla regolamentazione** entrata a regime da poco più di un anno. Infatti, le nuove regole, se impongono ai fornitori di servizi di crowdfunding numerosi oneri quanto a struttura organizzativa e a marketing, **non gravano** sui soggetti che propongono i progetti e forniscono **maggiori tutele** e maggiore fiducia agli investitori. Era da aspettarsi piuttosto, al netto di qualche ritardo, **una fase di crescita**, anche scontando uno scenario di mercato incerto.

Del resto, nell'ultimo anno, al di là delle turbolenze, i corsi azionari sono apparsi in salute, come anche le stesse criptovalute, che certo non costituiscono asset garantiti.

In questo quadro resta il tema di come mai il crowdfunding immobiliare, specie nel versante equity, stia marciando spedito **controtendenza** rispetto al mercato in generale.

L'ultima questione lasciata aperta nel Report è, infatti, quale sia il motivo per il quale il crowdfunding si stia sempre più "immobiliarizzando". Ma questa domanda, vista dal settore del Real estate, fornisce anche la probabile risposta.

Il modello del crowdfunding immobiliare gode di **una buona fama**, grazie alla percentuale di **successo** delle iniziative e all'elevato **rendimento** degli investimenti, specie se confrontato con il livello del rischio. E, non da ultimo, ha successo grazie alla due diligence dei progetti svolta da parte dei portali di crowdfunding che si basa

su **tecniche** di valutazione finanziaria e immobiliare consolidate e riconosciute da parte degli operatori professionali del settore, con un elevato livello di comparabilità delle iniziative.

Ed è da ritenere, in conclusione, che lo snodo della qualità e della concretezza dei progetti del Real estate sia **l'aspetto cruciale** che distingue il Crowdfunding immobiliare dal resto del mercato, tanto da configurarlo ormai come **un settore autonomo** con caratteristiche e dinamiche peculiari e anche con un proprio destino.

Le prospettive

In questo scenario controverso, **le Autorità** sembrano aver interrotto una fase di attesa successiva alla campagna di autorizzazioni dello scorso anno.

Con delibera n. 23656 del 30 luglio 2022 la Consob (d'intesa con la Banca d'Italia) ha avviato una nuova fase di **controlli a distanza** su tutti i fornitori di servizi di crowdfunding con una richiesta molto ampia di dati e notizie e di trasmissione di atti e documenti. Non si tratta di un episodio isolato ma dell'avvio degli obblighi di comunicazione dei fornitori di servizi di crowdfunding alla Consob.

In sintesi, si chiede di rivedere e confermare tutte **le condizioni dell'autorizzazione** concessa ai sensi dell'art. 15 del Regolamento UE 1503/2020, (ri)trasmettendo, tra l'altro, la Scheda contenente le informazioni chiave sull'investimento (cd. KIIS) e inviando tutti i dati strutturati sulle offerte, sugli investitori e sui reclami ricevuti.

Non è una richiesta da poco e sembra dare conto di **un giro di boa sui controlli**, forse segno di qualche preoccupazione delle Autorità. Va ricordato che il Regolamento UE 1503/2020 prevede **la revoca dell'autorizzazione** ove il fornitore non soddisfi più le condizioni di rilascio.

Del resto, in data 31 luglio, la Banca d'Italia ha appena comunicato "ai sensi dell'art. 30, par. 2, lett. h) del Regolamento (UE) 2020/1503" – **la sospensione di un portale** dedicato alla prestazione del servizio di intermediazione nella concessione di prestiti. Il fornitore di servizi di lending crowdfunding (come risulta dal suo sito web) è stato chiamato a predisporre entro il 31 ottobre 2025 un piano di rimedio dettagliato per il superamento dei rilievi formulati dalla Banca d'Italia, che sarà valutato anche ai fini della rimozione della sospensione.

Per i fornitori dei servizi di crowdfunding l'impegno ora è quello di una completa e sollecita **analisi organizzativa** per corrispondere in modo puntuale (e convincente) alla richiesta della Consob; si troveranno avvantaggiati i fornitori che in questi mesi non hanno trascurato i profili organizzativi e dei controlli interni e hanno raggiunto i loro target di sviluppo.

Tornando al settore del Real estate, la tendenza ad una crescita ulteriore non sembra destinata ad interrompersi, quanto, piuttosto, ad accompagnarsi ad una concentrazione del mercato nelle mani dei fornitori di servizi di crowdfunding meglio strutturati e capaci di intercettare e prospettare agli investitori i migliori progetti immobiliari.