



# RIVERO MANIFESTO

*We liquify immobilized assets  
We let you ride the flow  
We put real estates in the flow*

La post-modernità ha visto affermarsi un nuovo paradigma di società, caratterizzato dalla non fissità dei ruoli sociali, velocità, flessibilità e disintermediazione delle relazioni umane ad ogni livello: da quello familiare a quello lavorativo, commerciale ed istituzionale globalmente intesi. Una “*società liquida*” secondo la pregnante definizione di Zygmunt Bauman, oramai di uso comune.

Il contestuale avvento della tecnologia informatica e del web, nelle sue fasi di rapida evoluzione, è stato al contempo acceleratore e conseguenza di questa evoluzione, in un meccanismo di feedback positivo che non accenna a fermarsi, ma si direziona ancora più in profondità, con l'avvento del Web3.

In tale contesto, è profondamente evoluto anche il rapporto delle persone con i beni loro necessari, sia sotto il profilo dell'utilità in essi ricercata, sia dell'individuazione e formalizzazione delle pretese di diritto nei confronti degli altri membri della società, che tali beni abbiano ad oggetto.

Realtà come la *sharing economy*, il *crowdfunding*, il *social lending* ed altre hanno portato al superamento dell'idea di proprietà tradizionalmente intesa ed hanno determinato profonde innovazioni nell'iniziativa imprenditoriale e finanziaria, nella direzione di una sempre maggiore compartecipazione, trasparenza e interconnessione tra gli agenti a livello globale, nell'ottica di rendere più efficiente e aderente alle effettive necessità umane l'utilizzo dei limitati beni esistenti o producibili.

Tale cambiamento è stato accompagnato ed incentivato dall'utilizzo di strumenti web sempre più potenti, che hanno permesso in primo luogo la libera diffusione ed il libero accesso alle informazioni a livello globale (web1), per giungere in seguito ad abilitare l'utente alla creazione e condivisione di contenuti, offerte, idee ed alla costituzione di reti sociali (web2), rendendolo protagonista, anche come agente economico, nella cornice offerta da più o meno interessati provider.

Ora, l'avvento della diffusione della tecnologia blockchain promette l'implementazione di queste dinamiche ad un livello superiore, in un modello accessibile, decentralizzato, sicuro, veloce e scalabile, intrinsecamente trasparente e, ciò nonostante, tutelante la privacy, limitando, se non eliminando, il ricorso a soggetti terzi intermediari, o anche solo fornitori di spazi, o servizi.

\*\*\*

La circolazione delle proprietà immobiliari, fino ad ora, ha mostrato una certa resistenza al flusso di cambiamento sopra descritto:

- per l'intrinseca natura delle proprietà immobiliari come beni stabili ed inamovibili;
- per l'alto valore patrimoniale incorporato;
- per la rigida regolamentazione statale delle forme di trasferimento dei diritti ad esse attinenti;
- per gli alti costi di intermediazione e della tassazione del trasferimento in sé;
- in ragione della funzione sociale dell'edilizia residenziale.



Pensiamo tuttavia che l'innovazione data dalla tecnologia blockchain consenta di superare i limiti appena descritti, aggiornando il modo in cui la proprietà immobiliare è concepita, utilizzata e scambiata, per portarla a soddisfare le nuove esigenze di una società globale, flessibile e disintermediata.

Rivero si propone quindi di iscrivere gli immobili nella blockchain, quale il più sicuro, efficiente ed accessibile mezzo per garantire la titolarità dei diritti afferenti ai beni immobili e per implementarne al contempo le possibilità di utilizzo e la circolazione, anche in forme sofisticate ed elaborate, a mezzo di smart contract.

Rivero ha quindi lo scopo di farsi promotore del cambiamento, per incentivare la creazione di un ecosistema via via più decentralizzato, che consenta anche ai beni immobili di entrare nel “flusso” nella modernità.

\*\*\*

Tale strategia trova il suo primo interlocutore nell'investitore in real estate. L'iscrizione dell'immobile in blockchain e la tokenizzazione dei diritti di proprietà ad esso afferenti, infatti, offrono al potenziale investitore dei vantaggi incommensurabili rispetto alla situazione attuale:

- la drastica diminuzione del costo di accesso all'investimento immobiliare, essendo possibile l'acquisto di una quota di valore minimo;
- la possibilità di diversificazione in ottica di gestione del rischio e la grande flessibilità dell'investimento (100.000 eu in quote di 100 immobili diversi / 100.000 eu in un unico immobile);
- la possibilità di accedere ad un mercato globale;
- bypass/limitazione dei costi di intermediazione e di trasferimento;
- massima liquidità dell'investimento, essendo cedibile la quota nel mercato secondario (ove già sono presenti numerosi potenziali acquirenti individuabili nei proprietari di quote del medesimo immobile);
- istantaneo e progressivo computo della rendita;
- aumento del valore dell'asset riconosciuto in tempo reale;

Del pari, il proprietario di immobili che intendesse vendere la sua proprietà, beneficerebbe di grandi vantaggi:

- possibilità di offrire l'immobile ad un mercato globale;
- possibilità di cedere solo una quota dell'immobile, continuando ad utilizzarlo a fronte di un canone limitato;
- possibilità di realizzare una cessione programmata e progressiva della proprietà dell'immobile;
- eventuale possibilità di riacquisto delle quote cedute, senza spossessamento;
- drastica velocizzazione del processo di vendita;
- bypass/limitazione dei costi di intermediazione e di trasferimento.

Anche colui il quale intendesse acquistare un immobile per adibirlo ad uso esclusivo proprio, a mezzo del processo di tokenizzazione guadagnerebbe la possibilità di accedere ad un acquisto progressivo, sotto forma di riscatto graduale e programmato dei token inizialmente acquistati da uno o più finanziatori, secondo un programma iniziale gestito da smart contract e blockchain. Ciò comporterebbe i seguenti vantaggi:

- l'acquirente evita il ricorso al credito bancario;
- l'acquirente acquista una certa flessibilità nel pagamento;



- i finanziatori rimangono per quota proprietari dell'immobile fintanto che non è via via rimborsato il loro capitale, aumentando le garanzie del loro credito.

\*\*\*

Siamo consapevoli di quali possano essere le insidie di una proprietà immobiliare frammentata:

- la difficoltà del processo decisionale che coinvolga numerosi comproprietari;
- la possibile creazione di posizioni distorsive del mercato, specie tra i singoli comproprietari di quote dello stesso immobile;
- la necessità di trovare forme di tutela della delicata funzione di residenza familiare propria di alcuni immobili.

Con riguardo alla prima problematica, la tecnologia delle DAO (decentralized autonomous organization), basata su blockchain, consente già oggi di giungere in modo chiaro, incontrovertibile ed efficiente alla formazione della volontà di un gruppo di persone e di darvi automatica esecuzione e sarà obiettivo di Rivero implementare, nel suo ecosistema, anche gli strumenti per la gestione di queste decisioni.

Con riguardo, invece, alle possibili dinamiche distorsive del mercato ed alla necessità di tutelare la funzione sociale della dimora familiare, Rivero si impegna ad implementare idonei correttivi, incentivi e procedure per garantire equità di trattamento nei confronti di tutti gli agenti, assistita anche in questo dalla trasparenza e decentralizzazione consentite ed assicurate, nei confronti di tutti gli stakeholders, dalla tecnologia blockchain e smart contract.

\*\*\*