

# Definire Real-World Assets

*Struttura, standard e prontezza operativa*

---

## Cosa qualifica un Real-World Asset?

Con termini come *blockchain*, *Web3* e *stablecoin* che entrano sempre più nel linguaggio della finanza tradizionale, il concetto di *Real-World Assets* (RWA) sta assumendo crescente importanza. Molti però continuano a interpretare gli RWA in modo riduttivo, limitandoli alla semplice messa *on-chain* di immobili, obbligazioni o crediti di carbonio. Con la progressiva convergenza di digitalizzazione, cartolarizzazione e finanza decentralizzata, è utile ridefinire cosa sia realmente un *Real-World Asset*.

---

## 1. RWA non è una classe di attivo, ma uno standard strutturale

Gli RWA non vanno confusi con asset specifici come immobili, opere d'arte o crediti ambientali. Si tratta piuttosto di attività che possono essere rappresentate in forma digitale, con proprietà legalmente riconosciuta, valutazione affidabile e una struttura di liquidità efficiente.

Un RWA deve essere “*tokenisation-ready*”, ovvero soddisfare tre criteri fondamentali:

### (1) Chiarezza della proprietà legale

Un RWA deve essere supportato da diritti giuridici chiari di proprietà, di utilizzo o di percezione di reddito. Se tali diritti sono incerti o contestati, qualsiasi rappresentazione *on-chain* perde affidabilità. Documentazione legale, conformità normativa e registrazione formale dell'asset sono condizioni essenziali.

## **(2) Valutazione trasparente e stabile**

L'asset deve poter essere valutato in modo coerente e oggettivo, utilizzando metodi standardizzati e riferimenti di mercato riconosciuti.

Esempi:

- Un immobile può essere valutato in base ai rendimenti da locazione, alle medie di mercato o ai costi di sostituzione
- I crediti di carbonio possono essere prezzati utilizzando dati di mercato secondario o standard regolamentari approvati

Senza un modello di valutazione condiviso, l'asset non può assumere una funzione finanziaria.

## **(3) Liquidità e negoziabilità**

Un RWA non deve solo esistere, ma deve poter essere scambiato. In assenza di un meccanismo di trasferimento o disinvestimento, la rappresentazione digitale perde valore economico. La negoziabilità richiede infrastrutture di *custody*, regolamento (*settlement*) e rimborso (*redemption*), che rappresentano il principale divario strutturale che gli RWA cercano di colmare tra finanza decentralizzata e tradizionale.

In sintesi, un RWA non è semplicemente un elenco di asset, ma un quadro strutturale che ne garantisce standardizzazione, valutazione e possibilità di scambio in formato digitale conforme alle norme.

---

## **2. Perché RWA sta attirando attenzione**

Gli RWA sono diventati un elemento centrale nella transizione tra finanza tradizionale e digitale, grazie a tre tendenze principali:

### **(1) Dopo il ridimensionamento della DeFi, le istituzioni tornano verso asset reali**

La prima fase della finanza decentralizzata si è concentrata soprattutto su asset nativi crypto, caratterizzati da elevata volatilità e scarso utilizzo nel mondo reale. Con la correzione dei mercati, il capitale istituzionale ha iniziato a cercare esposizione a collateral stabili e garantiti da asset concreti.

## **(2) Gli asset tradizionali cercano liquidità on-chain**

Molte attività *off-chain*, come crediti commerciali, crediti di carbonio o partecipazioni immobiliari, restano vincolate da inefficienze di mercato. La *tokenisation* offre un accesso più flessibile ed economico ai mercati dei capitali.

## **(3) Maggiore chiarezza normativa**

Dal 2022, diverse autorità di Stati Uniti, Unione Europea e Asia hanno introdotto linee guida e *regulatory sandboxes* per la *asset tokenisation*, offrendo agli investitori istituzionali percorsi più chiari di partecipazione.

---

# **3. Esempi di applicazione degli RWA**

## **(a) Asset culturali e del patrimonio**

Musei, siti storici e distretti culturali spesso faticano a bilanciare conservazione e monetizzazione. Con diritti di proprietà ben definiti e flussi di reddito misurabili (licenze, biglietti), questi asset possono essere preparati per la *tokenisation*.

Esempi:

- 2021: la Galleria degli Uffizi ha venduto il *Doni Tondo* di Michelangelo come NFT per €70.000
- In Cina, Sanyue Tech ha tokenizzato i ricavi da biglietti di parchi tematici, raccogliendo oltre €1 miliardo di finanziamenti entro il 2022

## **(b) Crediti di carbonio e asset ambientali**

I crediti di carbonio sono standardizzati, supportati da dati verificati, con chiari diritti di proprietà e riferimenti di prezzo regolati.

Esempi:

- AirCarbon Exchange di Singapore offre trading tokenizzato di crediti di carbonio
- 2021: Industrial Bank (Nanping, Cina) ha concesso €2,5 milioni di prestiti garantiti da crediti di compensazione CO<sub>2</sub>, con struttura idonea alla *tokenisation*

### (c) Asset infrastrutturali

Progetti come autostrade, reti energetiche o porti generano flussi di cassa stabili ma hanno scarsa liquidità. La tokenizzazione di diritti su ricavi futuri è un'opportunità concreta, seppur ancora nelle fasi iniziali di adozione.

---

## 4. Principali sfide nella tokenisation di RWA

- **Quadri giuridici frammentati:** definizioni e regole variano ampiamente tra giurisdizioni, complicando l'implementazione transfrontaliera.
  - **Dipendenza da verifiche off-chain:** documenti, perizie e contratti devono essere integrati in processi affidabili che garantiscano coerenza tra dati on-chain e off-chain.
  - **Liquidità di mercato limitata:** la partecipazione ridotta in fase iniziale limita la stabilità dei prezzi e ostacola l'ingresso istituzionale.
- 

## 5. Prospettive: dagli asset off-chain a quelli nativi on-chain

Oggi la maggior parte dei modelli RWA si basa sulla mappatura di asset *off-chain* con token rappresentativi. In futuro, grazie a infrastrutture più avanzate, vedremo nascere asset progettati fin dall'origine *on-chain*, come:

- Progetti residenziali gestiti da DAO
- Sistemi di compensazione CO<sub>2</sub> completamente *on-chain*
- Modelli di finanziamento infrastrutturale con audit, valutazione e contratti integrati a livello di *smart contract*

Questa evoluzione ridurrà ulteriormente il divario tra finanza tradizionale e Web3, inaugurando una nuova fase in cui i *Real-World Assets* saranno governati direttamente dal codice, non solo rappresentati digitalmente.