Il Sole 24 Ore

diffusione:54720
tiratura:87266

Real Estate 24

Le novità della legge lombarda sui data center

Rossella Savojardo —*a pag. 13*

Real Estate 24

Data center, la legge lombarda punta su incentivi e rigenerazione

Nuove regole. L'obiettivo è spingere gli sviluppi su aree dismesse. Aumentano gli oneri per il suolo verde, ma sono più bassi i costi urbanistici delle destinazioni produttive alle quali le strutture faranno riferimento

Rossella Savojardo

La Lombardia disegna la sua normativa sui data center ed è la prima in Italia a farlo. L'obiettivo della nuova legge regionale n. 67, approvata lo scorso 26 maggio, è indirizzare i data center verso aree dismesse con destinazione produttiva. Tuttavia, non esclude la possibilità di insediamenti anche in aree verdi o agricole, fermo restando il pagamento di oneri più elevati.

Uno dei cambiamenti principali è che la legge avoca alla Regione la competenza sulle autorizzazioni uniche. Una novità visto che «finora, sotto la soglia dei 300 Mw termici, le competenze in materia di Aia - e quindi di autorizzazione unica - restavano provinciali», spiega Silvia Gnocco, partner e co-founder dello studio SI-Inzaghi. Gli interventi con potenza superiore a 10 Mw saranno qualificati di rilevanza sovracomunale e richiederanno la stipula di un apposito accordo territoriale; qualora la potenza superi i 50 Mw, invece, a competenza della conferenza di concertazione sarà della Regione. Parallelamente, vengono imposti rigorosi standard tecnici: ogni progetto deve includere una relazione energetica focalizzata su rinnovabili e recupero del calore di scarto, oltre al divieto di utilizzare acqua potabile per il raffreddamento a favore di sistemi a riciclo e ad alta efficienza. La normativa introduce inoltre uno sportello regionale per i centri dati e una cabina di regia permanente con l'obiettivo di monitorare l'evoluzione del settore e le sue ricadute energetiche. Nel provvedimento la Lombardia identifica i data center superiori a 5 Mw come insediamenti produttivi. «È la prima volta nel panorama nazionale che viene introdotta una destinazione d'uso esplicita, finora alcuni sviluppi erano rientrati nella destinazione d'uso direzionale». La qualificazione ha un impatto in termini di oneri urbanistici: la destinazione produttiva prevede infatti costi sensibilmente inferiori rispetto a quella direzionale. A Milano, ad esempio, gli oneri per il produttivo si aggirano intorno ai 368 euro al mq, contro i circa 751 euro del direzionale. Quest'ultima categoria prevede inoltre un contributo aggiuntivo legato al costo di costruzione, pari a circa il 10% del computo metrico estimativo, che invece non si applica agli insediamenti produttivi.

Se gli oneri su questo fronte risultano inferiori, aumenteranno invece quelli da sostenere in caso di sviluppi greenfield. La legge prevede infatti una maggiorazione del 100% degli oneri per interventi sul suolo agricolo e del 200% per parchi o riserve naturali. Sono poi previste specifiche premialità per gli interventi in aree dismesse, come la riduzione della superfice destinata ai parcheggi pertinenziali del 50% (che i comuni possono elevare fino al 75%), la priorità e l'accelerazione dei procedimenti nell'assegnazione di fondi regionali. Dall'entrata in vigore, i Comuni avranno 365 giorni per censire e mappare le proprie aree dismesse e degradate. L'adempimento costituirà criterio di premialità per l'erogazione delle risorse, ma le aziende potranno comunque presentare istanze per interventi in quelle aree.

Il vero sollievo per gli operatori riguarda la norma transitoria: «Nella versione iniziale del testo era previsto il congelamento, fino all'approvazione delle future linee guida regionali, dei procedimenti autorizzativi presentati nei 60 giorni precedenti all'entrata in vigore della legge - spiega ancora Gnocco -. Un ostacolo non

6 Maggiorazione degli oneri del 100% per gli sviluppi sul suolo agricolo e del 200% per parchi o riserve



La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

Il Sole 24 Ore

diffusione:54720
tiratura:87266

di poco conto, che senza modifiche avrebbe creato un blocco enorme, fermando per almeno sei mesi moltissime operazioni». Nel testo della norma è stato però recepito un emendamento che attenua il blocco e accompagna la fase di transizione: le istanze già in corso (sia quelle relative ai procedimenti di valutazione ambientale sia di pianificazione attuativa e di permesso di costruire) potranno proseguire secondo le regole attuali, mentre quelle presentate dopo la pubblicazione delle linee di indirizzo attuative nel bollettino regionale seguiranno il nuovo impianto normativo. La legge arriva in un'area in cui la centralità di Milano ha reso la Lombardia il principale hub italiano dei data center. Un intervento che prova anche a colmare la carenza di normative nazionali. Eppure, i numeri parlano di una crescita dirompente: per i data center di media e alta potenza si passa da 5 miliardi di euro nel biennio 2023-2024 a 10,1 miliardi nel 2025-2026 (+102%) secondo il rapporto del Politecnico di Milano in collaborazione con Gse. Nonostante la crescita resti concentrata in Lombardia, secondo Giovanni Duci, business development manager data center di Gse, «l'espansione guarda anche a città come Torino e al forte potenziale della capitale». I nuovi standard di progettazione «sono sempre più alti» - spiega Duci - «Intelligenza artificiale, nuove tecnologie e sistemi di raffreddamento sono pronti a spingere il settore, il cui principale nodo in Italia restano però certezza del diritto e burocrazia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PESO DEL GREENFIELD

La geografia degli sviluppi
I numeri confermano la prevalenza di progetti greenfield soprattutto per gli interventi più grandi. Stando ai dati di febbraio del Politecnico di Milano, nell'area milanese si concentrano 33 data center attivi (su 49 in Lombardia). Altri dieci sono in costruzione e 23 in valutazione. I greenfield sono 13, tra progetti in fase di costruzione o in corso di iter autorizzativo, ma occupano il 53% del totale delle aree impiegate per data center in progetto, per 120 ettari totali (circa 160 campi da calcio).

ADOBESTOCK



Nuovi asset. Queste infrastrutture digitali sono progettate per garantire operatività continua e gestione dei dati su larga scala

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato