Area Logistica e Produttiva Nord-Est Italia

Zona produttiva pianificata lungo un'arteria stradale primaria, in prossimità di un casello autostradale, ideale per un grande DATA CENTER (che è la destinazione d'uso sulla quale è pianificata la presente relazione ed è stato redatto un primo studio di fattibilità)

Circa 37,5 ettari (ca. 375.000 mq

1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E INFRASTRUTTURALE

L'area si colloca nel Nord-Est d'Italia, in un contesto di pianura a breve distanza dal capoluogo di provincia (circa 10 km). Il lotto è direttamente prospiciente un'arteria stradale extraurbana primaria, a circa 2 km da un casello autostradale, raggiungibile in circa 3 minuti d'auto lungo un percorso stradale diretto documentato nella presentazione.

1.1 Accessibilità e distanze indicative

Riferimento	Distanza indicativa
Casello autostradale	circa 2 km
Capoluogo di provincia	circa 10 km
Principali poli logistici del Nord-Est	50–100 km
Principali aeroporti del Nord-Est	70–95 km

La posizione, pur non rientrando nei poli logistici di prima fascia del Nord-Est, beneficia di un accesso diretto e rapido all'arteria stradale primaria e alla rete autostradale, e si inserisce in un contesto produttivo già avviato: l'ortofoto dell'area mostra la presenza di capannoni logistici di grandi dimensioni già realizzati nei lotti adiacenti, anche a insegna di operatori internazionali, a conferma dell'attrattività del comparto per operatori della logistica.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area fa parte di una macroarea produttiva pianificata attraverso un Piano di Lottizzazione/P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi) esteso sui due Comuni confinanti, disciplinato dalle Norme Tecniche Operative ("P.I.P. Macro-area produttiva") e, per il dettaglio edificatorio, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. (zona "Industriale ed artigianale di espansione").

2.1 Zonizzazione

La legenda dell'estratto di piano individua le seguenti sottozone all'interno della macroarea:

- Zona produttiva di espansione — lotti produttivi (la zona in cui ricade il lotto oggetto di analisi);
- Zona per attrezzature comuni;
- Zona a verde pubblico;
- Zona a parcheggi;
- Fascia di rispetto stradale e ferroviario.

Il lotto (circa 375.000 mq) è interamente ricompreso nella zona produttiva di espansione e risulta il lotto di maggiori dimensioni dell'intera macroarea, posizionato lungo il fronte est, con doppio affaccio su viabilità interna e prossimità alla rotatoria di innesto sull'arteria principale.

2.2 Parametri edificatori — zona produttiva di espansione (regime ordinario)

- Superficie minima dei lotti: 5.000 mq;
- Superficie coperta massima: 55% della superficie del lotto;
- Rapporto superficie produttiva/commerciale: minimo 60% produttivo; è ammessa commercializzazione dei beni di propria produzione fino al 25% della superficie coperta;
- Altezza dei fabbricati: massimo 11,50 m, esclusi volumi tecnici; altezze superiori ammesse su documentate esigenze dei cicli produttivi, senza incremento del numero di piani;
- Distanza dai confini: ≥ ½ dell'altezza del fabbricato, minimo 5,00 m (ammessa costruzione in aderenza a condizioni date);
- Distanza dal ciglio strada: 10 m da viabilità interna, 30 m da provinciale, 60 m da statale;
- Distacco tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, minimo 10 m;
- Ogni intervento è subordinato a piano urbanistico attuativo (P.U.A.) con opere di urbanizzazione a carico del lotto;
- Sono ammesse abitazioni del custode/proprietario, computate nella SUL produttiva.

2.3 Disciplina specifica per l'area a destinazione logistica

Le NTA prevedono un'integrazione specifica per una porzione della macroarea (indicata nei documenti disponibili come area "Polo Logistico"), per la quale è ammesso unicamente l'uso logistico e le destinazioni strettamente complementari, con esclusione della residenza, secondo i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 4.000 mq/ha di superficie lorda di pavimento;
- Ip(Se) — indice di permeabilità riferito alla superficie edificabile > 10% Se;
- Ip(Vp) — indice di permeabilità del verde privato > 90% Vp (escluse strade e parcheggi);
- Altezza massima H = 12 m, esclusi i volumi tecnici;
- Dotazione arborea/arbustiva: 20 alberi/ha e 30 arbusti/ha.

3. DESTINAZIONE D'USO:

Il lotto ricade in zona produttiva di espansione, destinata a insediamenti produttivi. Resta però da accertare se l'intero lotto sia soggetto al regime ordinario oppure ricada, in tutto o in parte, nel perimetro a uso esclusivamente logistico. La distinzione è decisiva: il regime ordinario consente nuovi insediamenti industriali e artigianali, mentre la disciplina speciale ammette soltanto l'uso logistico e le destinazioni strettamente complementari.

Non risultano invece indicazioni esplicite, nei materiali disponibili, circa una classificazione specifica per la destinazione "data center" (o più in generale "infrastruttura digitale"/"impianto tecnologico per l'elaborazione dati"), categoria funzionale che le NTA — redatte prima della recente crescita del comparto — non contemplano espressamente né tra gli usi ammessi né tra quelli esclusi.

4. FATTIBILITÀ DI UN DATA CENTER: ANALISI E DIMENSIONAMENTO POTENZIALE

L'insediamento di un data center in quest'area richiede una verifica su due livelli distinti: la compatibilità urbanistica dell'uso e la disponibilità delle infrastrutture abilitanti (energia elettrica in primis). Di seguito un'analisi di entrambi, con il relativo dimensionamento potenziale desunto dagli indici di piano.

4.1 Compatibilità urbanistica

- Se il lotto ricadesse nell'area a uso "esclusivamente logistico": un data center non costituisce, in senso stretto, "uso logistico" (che le NTA riferiscono alla movimentazione/stoccaggio di beni fisici); la sua ammissibilità dipenderebbe dall'interpretazione della clausola "destinazioni strettamente complementari" da parte del Comune, e verosimilmente richiederebbe un parere preventivo dello sportello unico attività produttive (SUAP) o una variante puntuale.
- Se il lotto ricadesse nel regime ordinario di zona produttiva: la definizione, più ampia, di "nuovi insediamenti industriali" appare compatibile con un data center inteso come impianto industriale-tecnologico, fermi restando i parametri dimensionali (copertura, altezza, distanze) e la subordinazione a piano attuativo.
- In entrambi i casi, l'altezza massima (11,50–12 m, elevabile per documentate esigenze del ciclo produttivo/impiantistico) è coerente con le tipologie costruttive tipiche dei data center a basso numero di piani, tipicamente comprese tra 8 e 15 m.

4.2 Dimensionamento potenziale in base agli indici di piano

Applicando gli indici disponibili alla superficie di circa 375.000 mq (37,5 ha) si ottengono i seguenti ordini di grandezza, da intendersi come limiti massimi teorici e non come dimensionamento di progetto:

Ipotesi	Indice applicato	Risultato massimo teorico
Regime "Polo Logistico" (Ut)	4.000 mq/ha di SLP	≈ 150.000 mq di superficie lorda di pavimento
Regime ordinario (copertura)	55% del lotto	≈ 206.250 mq di superficie coperta massima
Altezza massima	12 m (escl. volumi tecnici)	1–2 livelli utili, tipico per data center

Un edificio di 100.000–150.000 mq di SLP collocherebbe l'iniziativa tra i campus dati più estesi realizzati in Italia a oggi (per confronto, i principali campus "hyperscale" italiani si attestano, per superficie coperta complessiva, in un intorno di 50.000–200.000 mq). Il dato urbanistico, tuttavia, rappresenta solo il limite superiore consentito dal piano: la superficie realmente edificabile per un data center dipende in concreto da fattori che il piano regolatore non governa.

4.3 Il vincolo reale: la capacità della rete elettrica

> *Questo è, nella pratica, il fattore più critico e va verificato prima di ogni altra valutazione. Un data center di grandi dimensioni richiede tipicamente una potenza da decine fino a centinaia di MW; la rete elettrica della zona è oggi strutturata prevalentemente su cabine primarie a 132 kV con potenze in gioco dell'ordine di 10–40 MW (come emerge dai recenti interventi di potenziamento Terna/e-distribuzione*

nell'area). Un progetto di grande taglia richiederebbe quindi, con elevata probabilità, una connessione dedicata in alta tensione e un iter di sviluppo di rete pluriennale con Terna, il cui esito non è determinabile dalla sola documentazione urbanistica. Si raccomanda una verifica preliminare (richiesta di preventivo di connessione) presso e-distribuzione e Terna per la cabina primaria di riferimento dell'area, oltre alla verifica della disponibilità idrica per gli impianti di raffreddamento e della connettività in fibra ottica.

In sintesi: il piano urbanistico non pone, in linea di principio, un ostacolo dimensionale stringente a un data center anche di grande taglia; il vincolo operativo reale è, con ogni probabilità, la disponibilità di potenza elettrica e i tempi/oneri di connessione alla rete, unitamente alla necessità di un chiarimento formale del Comune sulla classificazione d'uso.

5. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL TERRENO

La stima assume, sulla base dell'informazione fornita dalla proprietà, che tutti gli oneri urbanistici, di urbanizzazione e convenzionali riferibili al lotto siano stati integralmente assolti, in misura prevalente mediante perequazione e, per l'eventuale residuo, mediante versamento o altra modalità equivalente. Non viene pertanto applicata alcuna detrazione economica per oneri ancora da pagare. Restano distinte la verifica documentale dell'effetto liberatorio della perequazione, l'effettiva esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione, l'assenza di conguagli o obblighi residui e l'immediata cantierabilità del lotto.

5.1 Fonti e criterio di stima

Il criterio principale è comparativo, fondato su offerte correnti di aree industriali e logistiche nella provincia di riferimento. I prezzi pubblicizzati non coincidono necessariamente con i prezzi di effettiva compravendita e sono stati corretti qualitativamente per dimensione, accessibilità, stato delle opere, indice edificatorio e liquidità. Tenendo per acquisito l'integrale assolvimento degli oneri, prevalentemente mediante perequazione, al lotto è riconosciuto un posizionamento superiore rispetto alle grandi aree prive di informazioni su oneri e urbanizzazioni, ma ancora inferiore ai benchmark di taglio ridotto o pienamente urbanizzati e immediatamente cantierabili. L'OMI resta un controllo indiretto sul prodotto immobiliare finito, poiché non pubblica quotazioni specifiche per terreni edificabili.

5.2 Comparabili di offerta

Tipologia	Superficie	Prezzo richiesto	€/mq	Lettura estimativa
Area industriale-logistica in comune limitrofo	ca. 165.000 mq	ca. € 5,0 mln	30	Industriale-logistico; copertura circa 50%; urbanizzazione non precisata; riferimento molto vicino per mercato e taglio.
Area industriale-logistica su arteria statale, comune limitrofo	ca. 600.000 mq	ca. € 18,0 mln	30	Industriale-logistico lungo la stessa direttrice; copertura 50%; taglio superiore; urbanizzazione non precisata.
Area industriale-logistica presso casello autostradale	ca. 250.000 mq	€ 6,0-6,6 mln	24-26,4	Industriale-logistico vicino a un casello; l'annuncio presenta una difformità tra prezzo esposto e descrizione.
Area intermodale del capoluogo	ca. 1.000.000 mq	ca. € 56 mln	56	Area al 70% urbanizzata, PUA completato e raccordo ferroviario; benchmark premiante, non direttamente

Tipologia	Superficie	Prezzo richiesto	€/mq	Lettura estimativa
				omogeneo.
Area urbanizzata in comune di prima cintura	ca. 50.000 mq	ca. € 3,0 mln	60	Oneri urbanistici dichiarati già pagati; taglio molto più piccolo; benchmark superiore per area pronta.
Area di sviluppo logistico/industriale nel capoluogo	ca. 43.000 mq	ca. € 1,4 mln	32,6	Dimensione inferiore e informazioni urbanistiche incomplete.
Area industriale-commerciale in zona interportuale	ca. 15.700 mq	ca. € 1,0 mln	62,8	Taglio molto piccolo e localizzazione urbana; solo controllo superiore.

Le richieste delle grandi aree industriali-logistiche della provincia si collocano fra circa 24 e 30 €/mq, ma non documentano in modo completo l'assolvimento degli oneri. I valori fra 56 e 63 €/mq riguardano invece aree urbanizzate, con oneri assolti, intermodalità o superfici molto più ridotte. Tenendo per acquisito che gli oneri del lotto siano integralmente assolti, in larga parte mediante perequazione, la corretta collocazione estimativa si sposta nella fascia intermedia, applicando comunque un sensibile sconto per la dimensione di circa 375.000 mq e per le verifiche ancora aperte. I comparabili derivano da offerte correnti rilevate sui principali portali di annunci immobiliari; i riferimenti puntuali degli annunci sono omessi in questa versione anonima.

5.3 Riscontro OMI

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2025, riporta per la zona extraurbana produttiva dei due Comuni valori coincidenti per la destinazione produttiva. I valori sono riferiti ai fabbricati e alla superficie lorda, non ai terreni.

Tipologia OMI	Stato	Compravendita	Riferimento
Capannoni industriali	Normale	360-520 €/mq	Superficie lorda
Capannoni tipici	Normale	330-465 €/mq	Superficie lorda
Laboratori	Normale	315-420 €/mq	Superficie lorda

Consultazione ufficiale OMI: portale dell'Agenzia delle Entrate — Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2° semestre 2025.

Rapportando il nuovo valore centrale del terreno alla SLP teorica di 150.000 mq prevista dall'indice Ut, l'incidenza fondiaria è di circa 102 €/mq di SLP. Essa equivale indicativamente al 20-28% dei valori OMI dei capannoni industriali finiti: un rapporto coerente con un'area per la quale si assumono gli oneri assolti, ma che non è ancora documentata come pienamente urbanizzata, immediatamente cantierabile e dotata di connessione elettrica adeguata. Il riscontro non costituisce un metodo residuale completo, perché mancano costi di costruzione, tempi, redditi e rendimento obiettivo del progetto.

5.4 Correzioni applicate al lotto

Fattore	Effetto	Motivazione
Accessibilità	+	Vicinanza al casello autostradale e fronte su arteria stradale primaria; migliore rispetto a molti comparabili provinciali.
Contesto logistico	+	Presenza di operatori già insediati e lotto unitario di grande scala.
Dimensione e liquidità	-	Circa 375.000 mq restringono fortemente la platea degli acquirenti e allungano i tempi di assorbimento.

Fattore	Effetto	Motivazione
Urbanizzazioni	+ / da documentare	Oneri dichiarati integralmente assolti, in larga parte mediante perequazione; devono essere documentati effetto liberatorio, assenza di conguagli, esecuzione e collaudo delle opere e immediata cantierabilità.
Rischio urbanistico	-	Doppio Comune e necessità di chiarire perimetro logistico, destinazione data center e titolo attuativo.
Rete elettrica	neutro oggi	Il possibile premio data center non è riconoscibile senza un preventivo di connessione e potenza impegnabile.

5.5 Prezzo richiesto:

Tenendo per acquisito che tutti gli oneri urbanistici, di urbanizzazione e convenzionali sono già integralmente assolti, prevalentemente mediante perequazione, il prezzo richiesto è € 16 milioni, pari a 41 €/mq, La richiesta non contiene riduzioni per oneri residui, ma conserva uno sconto per la straordinaria dimensione del lotto, la liquidità ridotta, la localizzazione su due Comuni, la classificazione urbanistica del data center ancora da confermare e l'assenza di una soluzione di connessione elettrica formalizzata.

5.6 Valore potenziale a condizioni ulteriormente migliorate:

Se, oltre all'assolvimento degli oneri, fossero documentati il completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, la piena efficacia delle convenzioni e l'immediata cantierabilità, la fascia potrebbe salire indicativamente a 45-50 €/mq, pari a circa € 18 milioni. Un eventuale premio specifico per la destinazione data center resta escluso finché non siano confermati l'uso urbanistico e una soluzione di connessione elettrica con potenza, costi e tempi definiti.

5.6 Effetto della perequazione sulla stima

Ai fini del valore, l'assolvimento mediante perequazione produce lo stesso effetto di un pagamento monetario quando la convenzione e i successivi atti comunali attribuiscono alle cessioni, alle opere, ai crediti o ai diritti trasferiti pieno effetto satisfattivo. La modalità di assolvimento non genera quindi un premio aggiuntivo: elimina invece la detrazione per gli oneri che, nella precedente ipotesi prudenziale, potevano gravare sull'acquirente. Per questa ragione il valore di € 16 milioni viene confermato.
La due diligence dovrà acquisire le convenzioni urbanistiche e gli eventuali atti integrativi, le deliberazioni o determinazioni comunali, gli atti di cessione e le relative trascrizioni, i conteggi definitivi, le quietanze per gli eventuali conguagli, i certificati di regolare esecuzione e collaudo e una dichiarazione dei Comuni che escluda somme, opere, standard, garanzie o obblighi ancora pendenti. Il pagamento degli oneri e il completamento materiale delle urbanizzazioni sono verifiche collegate, ma non coincidenti.

Dott. Marco Ghiacci
MG Intermediazioni S.r.l.s.

CAPITOLATO PRELIMINARE — DATA CENTER

Sezione di approfondimento tecnico. Il presente capitolato traduce l'analisi del lotto in condizioni tecniche, urbanistiche e autorizzative da verificare prima di assumere impegni di acquisto o di sviluppo. La valutazione economica considera integralmente assolti tutti gli oneri urbanistici, di urbanizzazione e convenzionali, in larga parte mediante perequazione; la documentazione dovrà confermare il pieno effetto liberatorio e l'assenza di conguagli od obblighi residui. Aggiornamento normativo e di mercato: 12 settembre 2026.

GIUDIZIO PRELIMINARE: FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Il lotto ha scala, accessibilità e destinazione produttiva potenzialmente compatibili con un grande data center. La fattibilità non è però ancora dimostrata: devono essere risolti per iscritto la classificazione urbanistica nei due Comuni, l'eventuale vincolo d'uso esclusivamente logistico, la connessione elettrica e gli impatti ambientali. Non emerge un limite comunale o regionale espresso in MW; la potenza effettivamente sviluppabile sarà quella risultante dalla soluzione di connessione accettata e dal procedimento autorizzativo.

Quadro normativo applicabile e confronto con la Lombardia

Dal 2026 il riferimento principale non è più soltanto urbanistico locale. L'art. 8 del D.L. 20 febbraio 2026, n. 21, convertito dalla L. 10 aprile 2026, n. 49, ha introdotto il Procedimento Unico per i Centri Dati (PUCD) per la realizzazione, l'ampliamento e l'esercizio dei data center e delle relative opere di connessione. Le prime indicazioni operative del MASE precisano la documentazione e il coordinamento dei titoli; la legge fissa una durata massima del procedimento di dieci mesi dalla verifica di completezza documentale e dimezza i termini della VIA, ove applicabile.

La Lombardia ha poi aggiunto una disciplina regionale specifica: L.R. 3 giugno 2026, n. 11. Le soglie lombarde di 5, 10 e 50 MW non sono tetti di potenza: oltre 5 MW il data center è qualificato urbanisticamente come produttivo; oltre 10 MW è considerato di rilevanza sovracomunale; oltre 50 MW la conferenza consultiva è convocata dalla Regione. Queste soglie non si applicano automaticamente in altre Regioni, ma costituiscono un utile parametro di prudenza istruttoria.

Per la Regione in cui ricade l'area, alla data di aggiornamento, dalla ricognizione delle fonti ufficiali non emerge una legge regionale speciale sui data center equivalente alla L.R. Lombardia 11/2026. Restano applicabili il PUCD nazionale, la disciplina regionale generale sul governo del territorio, la disciplina regionale in materia di VIA/AIA, gli strumenti urbanistici dei Comuni e le norme ambientali, antincendio, acustiche, idrauliche ed energetiche di settore.

Livello	Regola/riscontro	Effetto per il lotto
Nazionale	PUCD ex art. 8 D.L. 21/2026, conv. L. 49/2026	Iter unitario da impostare sin dalla fase preliminare; include opere di connessione e coordina i titoli necessari.
Regione di ubicazione	Nessuna disciplina speciale equivalente individuata	Si applicano regole generali regionali e pianificazione locale; non esiste una soglia regionale in MW che, da sola, abiliti o vieti l'impianto.
Locale	Zona produttiva di espansione e PUA; uso data center non nominato	Occorre pronuncia scritta su destinazione produttiva e su eventuale perimetro a uso esclusivamente logistico.
Lombardia — confronto	5 / 10 / 50 MW	Soglie amministrative lombarde, non limiti tecnici e non direttamente applicabili ad altre Regioni.

Limite di potenza: cosa significa davvero

Nei documenti urbanistici messi a disposizione non è indicato un limite espresso alla potenza elettrica del data center. La superficie edificabile e l'altezza regolano l'involucro edilizio, non i MW. Devono essere tenuti distinti tre parametri: potenza richiesta in prelievo alla rete, potenza IT effettivamente destinata ai server e potenza termica nominale dei gruppi elettrogeni di emergenza, quest'ultima rilevante per emissioni, AUA/AIA e VIA.

Per il solo dimensionamento preliminare può usarsi la relazione Potenza IT = Potenza di rete / PUE. Assumendo, come obiettivo progettuale e non come dato autorizzato, un PUE pari a 1,25, gli scenari seguenti servono esclusivamente a impostare la richiesta di connessione e la pre-fattibilità; non attestano disponibilità locale di rete.

Scenario di prelievo	Potenza IT indicativa con PUE 1,25	Impostazione consigliata
25 MW	circa 20 MW IT	Modulo iniziale / prima fase; verifica connessione e impatti locali.
50 MW	circa 40 MW IT	Campus di grande taglia; necessario studio completo di rete, ridondanza e gruppi di emergenza.
100 MW	circa 80 MW IT	Progetto hyperscale per fasi; probabili opere di rete dedicate e istruttoria sovralocale.
200 MW	circa 160 MW IT	Scenario massimo di stress-test commerciale; da considerare solo dopo risposta formale del gestore di rete.

La raccomandazione è richiedere al gestore competente una valutazione coordinata di almeno tre scenari di connessione (50, 100 e 200 MW), con eventuale sviluppo per fasi. Il progetto dovrà indicare tensione e punto di consegna, schema N/N+1, tempi, opere esterne, servitù, costi, milestone e garanzie. Solo una soluzione tecnica formalmente accettata consente di definire la potenza massima commercialmente sviluppabile.

8.3 Ecosistema data center nel quadrante territoriale

La ricognizione delle fonti pubbliche non evidenzia, nell'immediato intorno dell'area, un campus hyperscale già operativo paragonabile a quello ipotizzabile sul lotto. Nel quadrante più ampio sono però presenti infrastrutture che dimostrano l'esistenza di domanda, competenze e connettività digitale nel Nord Est.

Riscontro territoriale	Stato rilevato	Lettura per il lotto
Nodo di interscambio (NAP) e colocation nel Nord-Est	Data center e servizi di colocation/peering operativi; è presente un NAP del Nord-Est e operatori con più siti nel bacino.	Segnale positivo per carrier, competenze e possibili percorsi di fibra; strutture di scala edge/enterprise, non comparabili a un campus da 50-200 MW.
Data center regionale in un capoluogo vicino	Data center regionale operativo nel bacino limitrofo.	Possibile riferimento per geodiversità e disaster recovery; non costituisce un comparabile fondiario privato.
Data center regionale pubblico di nuova realizzazione	Nuova infrastruttura regionale inaugurata nell'ottobre 2025 presso un parco scientifico-tecnologico.	Conferma investimenti pubblici e crescita dell'ecosistema regionale; scala e funzione sono diverse dal progetto privato ipotizzato.
Proposta di maxi	Nel febbraio 2026 è stata riportata una	Importante segnale di interesse per il territorio, ma non

Riscontro territoriale	Stato rilevato	Lettura per il lotto
data center in un comune della stessa provincia	manifestazione d'interesse da circa € 900 milioni, con sei edifici oltre 20 m; non è stata individuata evidenza pubblica di autorizzazione o avvio lavori.	comparabile concluso. Il confronto mostra che altezza e disciplina locale possono bloccare il progetto anche quando l'investimento è rilevante.

Valutazione del posizionamento. La presenza di nodi digitali nei capoluoghi vicini riduce il rischio di considerare il territorio come digitalmente isolato e può favorire architetture geograficamente ridondate. Non dimostra tuttavia che sul lotto siano disponibili due percorsi in fibra fisicamente separati, né che la rete elettrica possa erogare 50, 100 o 200 MW: queste restano verifiche site-specific da ottenere dai gestori.
Il caso della proposta di maxi data center in un comune della stessa provincia rafforza l'interesse commerciale del quadrante, ma deve essere letto con prudenza. Il progetto è stato descritto dalla stampa come proposta preliminare e avrebbe incontrato il limite di altezza previsto dalla disciplina di un parco regionale. Per il lotto il parametro ordinario è 11,50-12 m, con possibilità di maggiore altezza solo in presenza di documentate esigenze produttive o impiantistiche: prima dell'acquisto occorre quindi una pronuncia scritta dei due Comuni anche sulle altezze dei data hall, dei volumi tecnici, dei dry cooler, delle sottostazioni e dei camini dei gruppi elettrogeni.
Effetto sul valore. I riscontri territoriali sostengono la fascia superiore della valutazione generale, ma non giustificano oggi un premio autonomo da data center. Tale premio potrà emergere soltanto dopo conferma dell'uso urbanistico, soluzione di connessione elettrica accettata e disponibilità di fibra ridondata.

Capitolato delle verifiche preliminari

Il consulente incaricato dal cliente dovrà produrre un dossier di fattibilità integrato. Ogni attività si intende conclusa solo con un documento verificabile, sottoscritto dal professionista competente o rilasciato dall'ente/gestore interessato.

Ambito	Prestazione minima richiesta	Output / criterio di accettazione
Urbanistica e titoli	CDU aggiornato per tutte le particelle; sovrapposizione catastale tra i due Comuni; ricostruzione di strumenti urbanistici generali e attuativi, convenzioni, standard, oneri e vincoli; qualificazione del data center.	Parere scritto coordinato dei due Comuni/SUAP che confermi l'uso produttivo o indichi con precisione variante e procedura necessarie.
Connessione elettrica	Domanda di connessione per scenari 50/100/200 MW; analisi di cabine e linee, ridondanza, opere RTN/distribuzione, tempi, costi, servitù e fasi.	Soluzione tecnica del gestore accettabile dal cliente, con potenza, punto di connessione, programma lavori e stima degli oneri.
Ambiente e gruppi	Screening PUCD, VIA/AIA/AUA; inventario gruppi elettrogeni con potenza termica, combustibile e ore; emissioni, rumore, vibrazioni, campi elettromagnetici e rifiuti.	Matrice autorizzativa completa e studio previsionale senza criticità non mitigabili; individuazione dell'autorità competente.
Acqua e calore	Bilancio idrico annuale e di picco; fonte, concessioni, scarichi e raffreddamento; studio di riuso/recupero del calore.	Soluzione di raffreddamento compatibile con disponibilità e vincoli locali, con WUE obiettivo e piano per cascami termici.
Idraulica, geologia, sismica	PGRA/PAI, quote e allagabilità; compatibilità idraulica, geotecnica, falda, sismica e drenaggio delle acque meteoriche.	Relazioni specialistiche con quote di sicurezza, opere di mitigazione, costi e assenza di condizioni ostative.
Fibra e telecomunicazioni	Mappatura carrier, due accessi fisicamente separati, percorsi e latenze; disponibilità dark fibre/IRU.	Lettere di disponibilità di almeno due operatori con percorsi indipendenti e cronoprogramma.
Masterplan	Layout per fasi: sale dati, sottostazioni, generatori, serbatoi, cooling, viabilità, antincendio, parcheggi, fasce verdi e distanze.	Masterplan conforme agli indici di zona, con calcolo di copertura/SLP, superfici permeabili, altezze e riserve per espansione.
Economia e contratto	CAPEX per fase, oneri di rete, opere eventualmente residue, tempi e contingencies; verifica di convenzioni, atti di perequazione, conguagli e pieno	Business case approvato e proposta di acquisto subordinata alle condizioni sospensive di cui al paragrafo 8.5.

Ambito	Prestazione minima richiesta	Output / criterio di accettazione
	effetto liberatorio; valore del terreno con e senza grid-ready status.	

Condizioni sospensive e gate decisionali

- GATE 1 — Urbanistica: conferma scritta dell'ammissibilità del data center sull'intero sedime oppure individuazione di una variante con tempi e rischio ritenuti accettabili dal cliente.
- GATE 2 — Energia: ottenimento e accettazione di una soluzione di connessione per la prima fase, con percorso credibile per la potenza finale; nessun premio 'data center' al terreno prima di questo gate.
- GATE 3 — Autorizzazioni: pre-screening PUCD e ambientale positivo, con potenze termiche dei generatori già definite e mitigazioni di rumore, emissioni, acqua e rischio idraulico economicamente sostenibili.
- GATE 4 — Tecnica: esito favorevole di geologia/geotecnica, antincendio, fibra ridondata, accessi e masterplan; dimostrazione che le opere elettriche non sterilizzino porzioni essenziali del lotto.
- GATE 5 — Economico: costo complessivo, cronoprogramma e condizioni di finanziabilità entro i parametri del cliente; prezzo del terreno coerente con lo stato reale delle urbanizzazioni e degli oneri.

La proposta di acquisto o il contratto preliminare dovranno quindi essere subordinati, con termini adeguati alla complessità dell'istruttoria, almeno ai Gate 1-4, oltre alla regolarità di titoli, proprietà, servitù e stato ambientale del suolo. Dovranno inoltre essere consegnati convenzioni, atti di perequazione e di cessione, trascrizioni, conteggi, quietanze per gli eventuali conguagli, attestazioni comunali e collaudi idonei a provare il pieno e definitivo assolvimento degli oneri assunto nella presente stima. Gli esiti dovranno essere soddisfacenti a giudizio tecnico motivato del cliente e dei suoi consulenti.

Indicazione operativa

L'area merita una due diligence per un data center di grande taglia, preferibilmente sviluppato per fasi. Non è corretto, allo stato, affermare che siano autorizzabili 100 o 200 MW: è corretto affermare che non è stato individuato un tetto urbanistico locale espresso in MW e che la superficie consente un campus rilevante. Il primo investimento da autorizzare è una verifica congiunta urbanistica–rete–ambiente. L'acquisto diventa raccomandabile soltanto dopo conferma dell'uso e ottenimento di una soluzione di connessione coerente con la prima fase industriale del cliente.

Fonti ufficiali e riscontri di mercato essenziali - aggiornamento 12 settembre 2026

L.R. Lombardia 3 giugno 2026, n. 11 — Disposizioni in materia di insediamento di centri dati: https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/Accessibile/main.aspx?iddoc=lr002026060300011&view=showdoc

MASE — Procedimento unico per il rilascio delle autorizzazioni ai progetti di centri dati (PUCD): https://va.mite.gov.it/it-IT/Comunicazione/DettaglioDirezione/6300

MASE — D.L. 20 febbraio 2026, n. 21: https://unmig.mase.gov.it/decreto-legge-20-febbraio-2026-n-21/

Avvertenza. Il capitolo costituisce una valutazione preliminare tecnico-commerciale e non sostituisce pareri legali, urbanistici, ambientali o di connessione rilasciati dagli enti e dai gestori competenti.