

OSSERVAZIONE n. 1 prot. n. 10380 del 14-04-2026

CONTRODEDUZIONE

punto n. 1

Sintesi dell'osservazione

- **a)** documentazione carente rispetto DGR 2629/2024 e linee guida MASE 02/08/2024, chiedono integrazioni tecniche e la riconsiderazione dell'approvazione del P.A. ed in particolare viene richiesto di:
 - descrivere il Data Center dal punto di vista impiantistico e delle prestazioni ambientali, in termini di ubicazione e descrizione nei diversi scenari di progetto e di esercizio;
 - dettagliare e valutare gli impatti, di tutte le attività previste per la realizzazione dell'intervento nelle diverse fasi di vita dello stesso;
 - fornire un'analisi delle soluzioni tecniche disponibili e devono essere motivate le scelte sulla base delle innovazioni tecnologiche più aggiornate per assicurare che sia quella a minor impatto ambientale disponibile;
 - prevedere la produzione di energia da fonti rinnovabili, il recupero dell'acqua per il raffreddamento dell'impianto e gli usi civili del medesimo;
 - fare riferimento ai più recenti ed impattanti episodi meteorologici nelle valutazioni idro-morfodinamiche e modellistiche nella definizione dello studio sulle condizioni climatiche;
 - monitorare l'impatto sulla popolazione e sulla biodiversità nelle fasi di pre-costruzione, costruzione vera e propria, fase operativa e dismissione;
 - considerare tutte le sorgenti presenti e necessarie al funzionamento del Data Center nella modellizzazione acustica di dettaglio e stima previsionale dei livelli di rumore ai recettori nei seguenti tre scenari: funzionamento condizioni normali, funzionamento (diurno) in condizioni di manutenzione e funzionamento in condizioni emergenziali;
 - porre particolare attenzione alla matrice acqua in presenza di pozzi sia "geotermici" sia di emungimento sia in scarico in corso superficiale;
 - ampliare la valutazione degli impatti oltre agli scenari di cambiamento climatici già trattati a quelli che potrebbero derivare da guasti o altri eventi da porre in correlazione con la trattazione delle scelte localizzative;
 - essere presi in considerazione e analizzati i rischi aggiuntivi anche sotto il profilo ambientale che potrebbero derivare a queste infrastrutture da attacchi digitali, sabotaggi e vandalismo;
 - sviluppare un'analisi di impatto visivo dell'intervento che dia atto delle attenzioni poste ai fini dell'integrazione del progetto con la componente naturalistica, fisica, morfologica e infrastrutturale del paesaggio;

- individuare, in fase di progetto, le possibili soluzioni atte ad inserire l'opera per la minimizzazione degli impatti e il raggiungimento di una complessiva tolleranza ecosistemica;
- prevedere un apposito piano di decommissioning degli impianti e delle infrastrutture a supporto;
- prevedere che le attività di monitoraggio proseguano per l'intero ciclo di vita degli impianti secondo quanto previsto dalla procedura di AIA;
- programmare le campagne di monitoraggio degli impianti con ARPA Regionale al fine di individuare i reali impatti degli impianti di progetto in prossimità dei recettori individuati nello SIA.

OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA perché quanto osservato esula dalle valutazioni di merito urbanistico proprie del procedimento di approvazione del Piano Attuativo e attiene, invece, a profili progettuali, impiantistici, ambientali e gestionali demandati ai successivi livelli autorizzativi previsti dalla normativa statale e regionale di settore, nonché alle competenti Autorità ambientali.

In particolare:

- il Piano Attuativo ha natura urbanistica e disciplina esclusivamente l'assetto plano-volumetrico, infrastrutturale e insediativo dell'ambito, non costituendo titolo abilitativo alla realizzazione né all'esercizio dell'attività di Data Center;
- le richieste di dettaglio relative alle caratteristiche impiantistiche, tecnologiche, energetiche e prestazionali dell'infrastruttura risultano proprie delle successive fasi di progettazione definitiva/esecutiva e dei procedimenti autorizzativi ambientali eventualmente applicabili;
- molte delle richieste formulate nell'osservazione presuppongono inoltre la definizione puntuale delle tecnologie che saranno effettivamente installate, dei carichi energetici, delle modalità di raffreddamento, delle potenze termiche e delle configurazioni impiantistiche, elementi che allo stato della procedura urbanistica non risultano ancora definitivamente determinati e che saranno oggetto di specifica valutazione nelle successive fasi progettuali;
- il Piano Attuativo, per contro, verifica la compatibilità urbanistica dell'intervento rispetto alla pianificazione vigente, la sostenibilità insediativa generale, le dotazioni territoriali, gli standard urbanistici, le opere di urbanizzazione e le condizioni di accessibilità e inserimento territoriale;
- l'Inquadramento urbanistico e coerenza con il PGT vigente si rileva che l'intervento proposto tramite il Piano Attuativo riguarda **l'attuazione di una previsione già contenuta nel vigente Piano di Governo del Territorio**, che individua l'ambito come **produttivo** e le linee guida contenute nella DGR 2629/2024 precisano che sotto il profilo

urbanistico il data center è compatibile con la destinazione d'uso produttiva e direzionale.

Pertanto:

- il Piano Attuativo **non introduce nuove previsioni urbanistiche**,
 - non modifica la destinazione d'uso vigente,
 - si limita ad **attuare** una previsione contenuta nel vigente PGT , per il quale, tra l'altro, è stata espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.
 - Ne consegue che l'osservazione, nella parte in cui richiede integrazioni documentali tipiche della fase progettuale relative al titolo abilitativo alla costruzione **non è pertinente alla natura del Piano Attuativo**, che ha carattere urbanistico-edilizio.
 - Nella fase di progettazione edilizia dell'intervento saranno definiti maggiori dettagli tecnici e il progetto sarà sottoposto alle specifiche procedure di verifica anche ambientale.
- nel merito all'applicazione della DGR 2629/2024 e verifica di VAS, la DGR 24/06/2024 n. 2629 prevede che, per i Data Center di medie e grandi dimensioni, **debba essere verificato se l'intervento rientri nell'ambito di applicazione della VAS ai sensi della normativa statale vigente**.

Va precisato che la Valutazione Ambientale Strategica del PGT vigente ha valutato le previsioni contenute nello strumento urbanistico tra le quali è ricompreso il piano attuativo in discorso per la sua capacità edificatoria nonché per le sue destinazioni urbanistiche.

La DGR 2629/2024, inoltre, ha natura di **linea guida** e non introduce nuovi obblighi procedurali per i Comuni in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

- **rispetto alla coerenza con gli indirizzi regionali sulla localizzazione dei Data Center** la localizzazione proposta risulta **coerente con gli indirizzi regionali**, in quanto:
 - l'area è un **sito inattivo**, e rientra tra le aree individuate come **brownfield**,
 - la DGR riconosce priorità localizzativa proprio per tali aree, al fine di limitare il consumo di suolo e favorire il riuso di aree dismesse.
- le valutazioni ambientali di dettaglio richieste dagli osservanti (LCA, acustica in esercizio, idrodinamica, gestione emergenze, monitoraggi, alternative tecnologiche, ecc.) **non competono alla fase di approvazione di un Piano Attuativo**, ma saranno affrontate nelle sedi previste dalla normativa vigente per i data center.
- **b)** Nel P.A. è prevista una S.L.P. (superficie lorda di pavimento) pari a 114.816 m2 così definita a pag.6 del DA1 T05 "così asseverata dagli ultimi titoli edilizi disponibili per

l'ambito Nord. Per l'ambito Sud la cui ultima pratica edilizia relativa al 2016 ed era precedente all'entrata in vigore del nuovo PGT, è stata ricalcolata alla luce delle NTA art. 10". Si chiede che l'Ufficio tecnico comunale certifichi per iscritto la corrispondenza di quanto sopra con riferimento alla situazione preesistente l'intervento di demolizione.

L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA come da Tavola

"Ediz_03_Tav_Ricognitiva_SLP" allegata (Prot. n. 14539 del 03-06-2026)

I proponenti del Piano Attuativo hanno trasmesso una nuova tavola ricognitiva della SLP dell'Area Nord che esclude alcuni volumi tecnici, rideterminando la SLP dell'area Nord in mq. 86.554, pertanto la SLP complessiva dell'intero comparto risulta essere di 114.516 mq. (lotto NORD 86.554 mq + lotto SUD 27.962 mq.). Di conseguenza la documentazione relativa al Piano Attuativo viene corretta per recepire questo nuovo valore.

punto n. 2

- **a)** L'osservazione richiama le valutazioni espresse da **ATS** nell'ambito della **VAS del nuovo Documento di Piano del PGT (2025)**, evidenziando in particolare:
 - la presenza, nei comuni limitrofi (Settimo Milanese), di numerosi Data Center già realizzati o in progetto, che potrebbero aumentare le pressioni ambientali sul territorio, con specifico riferimento al fenomeno delle **isole di calore**;
 - la necessità di valutare la **compatibilità cumulativa** di ulteriori Data Center prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

Viene inoltre richiesto che:

- il Piano Attuativo sia accompagnato da una **nuova VAS**, ritenendo non più sufficiente quella svolta per il PGT 2019, alla luce della rilevanza dell'intervento;

OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA per i seguenti motivi:

le osservazioni di ATS richiamate riguardano la fase di VAS del Documento di Piano del PGT e non questa fase attuativa, pertanto, l'Amministrazione ha svolto le valutazioni previste dalla normativa vigente, mentre in merito al tema delle pressioni cumulative derivanti dalla presenza di altri Data Center sarà affrontato nella procedura ambientale prevista, che per sua natura valuta anche gli impatti cumulativi e sinergici dell'insediamento di questo tipo di impianto.

Inoltre, il Piano Attuativo in esame costituisce **attuazione di una previsione già contenuta nel vigente PGT**, per il quale, tra l'altro, è stata espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica in sede di approvazione dello strumento urbanistico.

Si ricorda che ai sensi del D.Lgs. 152/2006:

- la VAS si applica agli strumenti di pianificazione (PGT, varianti, piani sovracomunali);

- **non si applica ai Piani Attuativi**, che non definiscono un nuovo quadro di riferimento per progetti futuri ma attuano previsioni già vigenti.

Pertanto, la richiesta di sottoporre il P.A. a una nuova VAS **non è pertinente né prevista dalla normativa vigente**.

- **b)** sia confermata la configurazione dell'area centrale come **area verde** e “focolare di biodiversità”, come indicato nel DA1 T03 cap. 6.4, in luogo della destinazione a parcheggio riportata in altri elaborati.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto l'area centrale è individuata dalla scheda del Piano Attuativo come “Aree per servizi pubblici interne all'ambito (parcheggio privato ad uso pubblico”, gli spazi a verde previsti per quest'area negli elaborati grafici congiuntamente alla considerevole fascia arborea arbustiva lungo la recinzione che corre adiacente al canale scolmatore, i filari perimetrali e la nuova area verde in posizione centrale si pongono quali “focali” di biodiversità utili per implementare in modo rilevante la Rete Ecologica.

Di conseguenza l'elaborato DA1 T03-D, prot.n. 14403 del 29/05/2026, è stato corretto ed adeguato rispetto al progetto dell'ambito.

c) prendere in considerazione l'invito di Regione Lombardia inserito nelle linee guida di cui Dgr 2629/2024 l'applicazione di forme di perequazione territoriale intercomunale di cui all'art. 11 comma 2-ter della LR 12/2005.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto non sono previste forme di perequazione territoriale; il vigente PGT non contempla modalità di perequazione urbanistica.

d) di definire investimenti ulteriori a dimostrazione della collaborazione e dell'impegno dell'operatore al fine di definire un intervento più sostenibile e attento all'ambiente.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto il proponente del Piano Attuativo si fa già a carico di tutte le opere di urbanizzazioni previste dal piano medesimo senza prevederne il loro scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Eventuali ulteriori interventi in tema ambientale possono essere introdotti nella fase progettuale soggetta ad apposita procedura ambientale.

- **e)** Si richiede un'attenta analisi e valutazione della viabilità, anche alla luce delle decisioni in aree limitrofe da parte dei Comuni contermini.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto in sede di approvazione di una pianificazione attuativa l'amministrazione è chiamata a valutare gli interventi di urbanizzazione che interessano direttamente il comparto medesimo.

- **f)** Di attuare una diversa allocazione delle attrezzature di interesse pubblico, prevedendo lo spostamento verso Nord dell'area ad attrezzatura pubblica di mq. 17225, determinando la creazione di una vasta area di mitigazione ambientale col mantenimento dell'attuale area verde indicata nel P.A.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto

- la scheda del Piano Attuativo prevede tra i parametri urbanistici da rispettare il reperimento di “Aree per servizi pubblici interne all’ambito (parcheggio privato ad uso pubblico” nella quantità definita in 17.253 mq., e tra le prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti di “realizzare nella parte centrale dell’area una piastra a servizi multifunzionale privata ad uso pubblico”;
 - nella tavola del piano dei servizi l’area individuata nelle tavole di progetto è prevista come “FPp_2” ovvero parcheggi privato ad uso pubblici in progetto;
 - nella relazione illustrativa del Piano dei Servizi nella sezione “Spazi e attrezzature per la viabilità” Tabella per ambito territoriale è previsto l’ambito “F.Pp_2 pari a 17.225 mq”
-

punto n. 3

Gli osservanti richiedono una inversione della disposizione degli edifici mettendo su lato via Merendi gli impianti chiedendo uno specifico approfondimento acustico.

L’OSSERVAZIONE NON E’ ACCOLTA in quanto nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Piano di governo del Territorio, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso, ne consegue che in questa fase non è intenzione dell’Amministrazione introdurre prescrizioni localizzative o morfologiche ulteriori che saranno valutate all’interno del procedimento unico ai sensi della Legge 10 aprile 2026, n 49, sia per gli aspetti ambientali che edilizi.

punto n. 4

- **a)** Gli osservanti chiedono la modifica del punto 3.4 della Convenzione prevedendo che eventuali aumenti rimangano a capo dell’operatore.

L’OSSERVAZIONE NON E’ ACCOLTA in quanto gli aumenti dei costi relativi alla mera realizzazione dell’opera, per come si sono obbligati i proponenti a realizzarla (come dalle tavole DA1 09 e DA1 10 e DA1 16), restano in capo ai medesimi, mentre quanto richiamato dagli osservanti si attiva esclusivamente in caso di richiesta, da parte dell’Amministrazione, di varianti sostanziali al progetto che dovessero comportare un incremento dei costi, e non agli aumenti delle materie prime in fase di mera esecuzione dell’opera convenzionata come dalle tavole DA1 09 e DA1 10 e DA1 16.

- **b)** Viene richiesto inoltre di inserire in convenzione la possibilità di recuperare il calore prodotto dagli impianti attraverso la cessione del calore di scarto gratuitamente al comune di Cornaredo e la predisposizione di tutte le opere, le infrastrutture e le accortezze per un successivo collegamento alla futura rete.

L’OSSERVAZIONE E’ PARZIALMENTE ACCOLTA recependo la possibilità di valutare con l’operatore il recupero del calore prodotto dagli impianti attraverso una sua cessione gratuita al Comune di Cornaredo che sarà sviluppata nelle fasi successive di progettazione.

Nella convenzione viene inserito il seguente articolo:

“Articolo 3bis – Cessione del calore di scarto e impegni per eventuale futura rete di teleriscaldamento

*Il Soggetto Attuatore si impegna a **rendere disponibile al Comune di Cornaredo, a titolo gratuito, il calore di scarto** eventualmente recuperabile dagli impianti tecnologici previsti nell'intervento, qualora tale calore risulti tecnicamente ed economicamente utilizzabile ai fini del teleriscaldamento o di altre forme di recupero energetico di interesse pubblico.*

*Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a **valutare e consentire**, ove tecnicamente compatibile con gli impianti e con la sicurezza delle attività produttive, **la realizzazione delle opere e delle infrastrutture necessarie al collegamento** alla futura rete di teleriscaldamento comunale, **nel momento in cui il Comune disporrà di un progetto esecutivo** o comunque di un PFTE che definisca tracciati, caratteristiche tecniche, portate, temperature e modalità di interconnessione, purché tali opere e infrastrutture non comportino limitazioni al godimento e/o alla disponibilità degli immobili, né costi od oneri per il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa. Gli impegni di cui al presente articolo dovranno essere specificati nell'ambito di un'apposita convenzione.*

Decorsi 4 anni dalla stipula della presente convenzione, in caso di mancata approvazione, da parte del Comune del progetto esecutivo o comunque di un PFTE che definisca tracciati, caratteristiche tecniche, portate, temperature e modalità di interconnessione, gli obblighi di cui al presente articolo verranno definitivamente meno e decadranno automaticamente.”

- **c)** Viene richiesta la modifica del punto 5.2 della convenzione chiedendo la rimozione del richiamo alla norma del PGT per lasciare solo la citazione di quanto previsto dall'articolo medesimo.

OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto è importante all'interno della convenzione richiamare l'articolo delle norme del PGT per le quali è prevista l'applicazione della riduzione, rispetto alla mera citazione del contenuto dell'articolo medesimo; questo in quanto le norme del Piano di Governo del Territorio, nell'arco di validità della convenzione, potrebbero anche essere modificate.

Punto n. 5

Viene richiesto di valutare la riduzione delle interferenze degli ingressi e delle uscite lungo il tratto della nuova pista ciclabile, di predisporre isole salva-ciclista in particolar modo in coincidenza con l'ingresso e l'uscita del parcheggio dei mezzi pesanti.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto, come per ogni Piano Attuativo, la valutazione di tutti questi aspetti di dettaglio saranno affrontati in sede di istruttoria, valutazione e rilascio del Permesso di Costruire.

punto n. 5a

Per la realizzazione della pavimentazione della pista ciclabile propongono di sostituire “l’asfalto colato” con un materiale drenante

L’OSSERVAZIONE NON VIENE ACCOLTA in quanto si ritiene di mantenere la pavimentazione in “asfalto colato” in coerenza con le piste ciclabili esistenti.

punto n. 6

Viene richiesto di prevedere nel progetto della pista ciclabile l’inserimento nel cordolo di separazione delle carreggiate di una fascia alberata con la funzione di separazione e protezione utenti deboli e ombreggiamento del percorso durante le ore pomeridiane.

L’OSSERVAZIONE NON E’ ACCOLTA in quanto la pista ciclabile rispetta lo schema indicato nella scheda dell’ambito ARU 4 ex Alemagna

punto n. 7

Gli osservanti propongono la revisione del progetto del verde prevedendo al posto di un unico filare alberato una fascia arborea vegetata continua e pluristratificata.

L’OSSERVAZIONE NON E’ ACCOLTA in quanto la scheda dell’ambito ARU 4 ex Alemagna prevede tra i parametri urbanistici la realizzazione di un verde privato caratterizzato dalla presenza di “FILARI ALBERATI” che viene ribadito sia nelle “prescrizioni particolari per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti” e nella scheda viene dettagliato lo schema.

punto n. 8

Viene proposto di inserire in convenzione l’installazione di un pannello informativo che indica, in tempo reale, il funzionamento dalle centrali termiche nonché le emissioni prodotte dall’impianto.

L’OSSERVAZIONE VIENE ACCONTA e sarà previsto il posizionamento del pannello informativo.

Nella convenzione viene inserito il seguente articolo:

Articolo 3ter – installazione pannello informativo

Il Soggetto Attuatore si impegna ad installare un pannello informativo che indica, in tempo reale, il funzionamento delle centrali termiche nonché le emissioni prodotte dall’impianto, in fase esecutiva saranno definiti con l’amministrazione i dati che saranno comunicati.”

punto n. 9

Viene richiesto che venga svolta una precisa verifica circa gli effettivi impatti dell'insediamento di Data Center in ordine alle emissioni prodotte ed a valle della verifica quantificare il numero di alberi necessari per la compensazione di tali emissioni senza ricorrere alla monetizzazione.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto l'oggetto della richiesta non compete a questa fase di approvazione di una pianificazione attuativa ma sarà oggetto di approfondimento e di valutazione nel Procedimento Unico e nella V.I.A. relativa all'autorizzazione del Data Center.

punto n. 10

Viene richiesta la riduzione dei parcheggi privati in accordo con l'operatore per aumentare la superficie verde piantumabile.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto la superficie da destinare a parcheggio privato è un parametro stabilito dalla normativa e non è prevista, al momento, una riduzione e/o deroga per data center.

punto n. 11

viene richiesto di prevedere che tutte le superfici a parcheggio siano realizzate in materiale permeabile per garantire un'adeguata superficie a verde per mitigare l'effetto isola di calore.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA, quanto evidenziato è un argomento da Permesso di Costruire e in quella sede sarà valutata tale possibilità di intervento nel rispetto della normativa vigente.

punto n. 12

viene richiesto di spostare la seconda uscita lungo via Merendi opposta a via Edison verso sud, oppure la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza di tale uscita.

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto in sede di valutazione della pianificazione attuativa dell'ambito è stata richiesta la minimizzazione del numero di accessi del comparto verso via Merendi riducendoli ai minimi indispensabili. I dettagli verranno valutati in sede di permesso di costruire.

punto n. 13

viene richiesto di prevedere adeguati incontri aperti con la popolazione per la condivisione di questo e degli altri progetti di sviluppo nel territorio

L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA in quanto non è prevista dalla normativa regionale alcuna modalità di condivisione con la comunità in fase di approvazione della pianificazione attuativa,

conforme al P.G.T., in quanto questa tipologia di attività è stata assolta in occasione della redazione e approvazione del Piano di Governo del Territorio, che affronta nel complesso tutte le tematiche della pianificazione territoriale