

**2C Sviluppo Immobiliare S.p.A**

Via Niccolò Machiavelli, 9
20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo**Norme tecniche di attuazione del PA**

Realizzazione di complesso produttivo ad uso Data Center

Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A RT 02a Norme tecniche di attuazione del PA

Data

28/04/2026

Il Tecnico

Arch. Marco Amosso
Lombardini22 SpA



L22 è una divisione di:

Lombardini22 SpA

Via Lombardini 22 - 20143 Milano, Italia - T +39 02 365.962.00 - F +39 02 832.013.97 - www.lombardini22.com
Capitale Sociale: € 100.000 i.v. - C.f./Piva: 05505600964 - r.e.a. 1827099

Sistema di gestione qualità conforme alla UNI EN ISO 9001:2015 Certificato - Nr. 50 100 8319 da TÜV Italia

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1.	Contesto	4
2.2.	Inquadramento Catastale	6
3.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	7
3.1.	Norme tecniche di attuazione	9

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A RT 02a – Norme tecniche di attuazione del PA** è parte integrante della proposta di Piano Attuativo che prevede l'insediamento di un complesso produttivo ad uso data center nell'area situata in Cornaredo (MI), via dello Sport n.80 (già via Roma n.80).

Tale proposta è stata redatta da Lombardini 22 S.p.A, sita in via Lombardini 22 Milano, incaricata dal soggetto attuatore 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A, proprietario dell'area.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1. Contesto

L'area oggetto di intervento si situa nella parte centrale occidentale del comune di Cornaredo. L'area, che attualmente si estende per circa 65.000 mq attualmente occupata da edifici dismessi per una superficie coperta di circa 21.000 mq.

L'area confina con il complesso degli impianti sportivi comunali "Pertini" a nord, attività produttive e commerciali a est, con il cimitero di San Pietro all'Olmo a sud, una residenza privata a sud-ovest e con il Parco Agricolo Sud di Milano a nord e ovest.

L'accessibilità all'area è attuata tramite collegamento alla SP130 che si immette sulla SP 11 Padana Superiore e porta alla tangenziale di Milano e all'autostrada MI-TO.



Comune di Cornaredo e localizzazione area di intervento



Comune di Cornaredo e localizzazione area di intervento

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0001-G Stato di Fatto - Inquadramento Territoriale ed Urbanistico".

2.2. Inquadramento Catastale

L'area oggetto d'intervento, di proprietà della società proponente 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A., è identificata al Nuovo Catasto Terreni (NTC) come segue:

- Foglio 5 particelle 148, 150, 153, 155, 158, 165, 169, 171, 172, 175, 179, 182, 183, 184, 185, 186, 200 e 204.

Con una superficie catastale complessiva pari a 65.870 m².

SUPERFICIE da CATASTO TERRENI			
Foglio	Particella	Tipo	Superficie
5	148	ente urbano	40.154
5	150	ente urbano	17.847
5	153	ente urbano	1.330
5	155	ente urbano	130
5	158	ente urbano	380
5	165	ente urbano	20
5	169	ente urbano	50
5	171	ente urbano	1.530
5	172	ente urbano	70
5	175	ente urbano	770
5	179	ente urbano	500
5	182	ente urbano	340
5	183	ente urbano	1.580
5	184	ente urbano	80
5	185	ente urbano	120
5	186	ente urbano	940
5	200	ente urbano	8
5	204	ente urbano	21
		totale	65.870

Elenco delle particelle catastali dell'area di intervento

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0003-G Stato di Fatto - Inquadramento catastale".

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme e indicazioni da Delibera Comunale

L'area è stata oggetto di istanza per "Proposta progettuale in deroga per Area di Rigenerazione Urbana **"ARU 08 Ex -Icoma"** presentata in data 07/04/2025 prot. 9441 e integrazione in data 16/04/2025 prot. 10601.

In data 16 giugno 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la Delibera C.C. n 33 del 16-06-2025 per l'individuazione dell'immobile dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 e smi e applicazione deroga.

In calce stralcio della Delibera:

DELIBERA

di prendere atto e approvare quanto riportato nella premessa;

di riconoscere e individuare l'immobile di cui alla perizia asseverata giurata con documentazione di cui al comma 1 del soprarichiamato art. 40-bis, relativa all'immobile denominato ex Icoma, sito in via dello Sport 80, presentata con prot. 4549 e 4550 del 21/02/2024, quale immobile degradato e abbandonato nel Piano di Governo del Territorio e di attestare la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato ai sensi dell'art. 40-bis della LR 12/2005 e smi;

di concedere e approvare l'applicazione degli incentivi e della deroga ai sensi dell'art. 40-bis della LR 12/2005 e smi, relativa all'Aru 8 Ex Icoma, come da proposta di intervento e relativa scheda dei parametri urbanistici di cui all'istanza prot. n 9441 del 07/04/2025 e integrata con prot. 10601 del 16/04/2025;

di demandare alla Giunta comunale la definizione, l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, come sopra definito, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e smi.

Nell'Istanza si chiedeva al Consiglio Comunale quanto segue:

"- individui l'Area Ex Icoma nella sua intera estensione come "Area dismessa con criticità" ai sensi dell'art. 40 bis della LR 12/2005, recependo quanto già asseverato mediante Perizia Giurata di iniziativa privata sopra richiamata e pertanto attesti la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero degli edifici ivi presenti, descritti in dettaglio nella citata Perizia;

- avvalendosi delle facoltà di deroga urbanistica previste dallo stesso art. 40 bis, nonché dall'articolo 40 della medesima legge, riconosca all'intera Area Ex Icoma, come individuata in premessa, (i) la disciplina ed i parametri urbanisti disciplinati per gli ARU - Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) , di cui all'art. 63 NTA del vigente PGT, al fine di promuovere un progetto di rigenerazione urbana dell'Area Ex Icoma che consenta una rigenerazione urbana degli edifici produttivi ivi presente e (ii) l'applicazione della scheda urbanistica di seguito riportata, in sostituzione di quella prevista dal PGT:

PARAMETRI URBANISTICI secondo le definizioni delle NTA vigenti, art 10		STATO DI FATTO	DISCIPLINA ARU art. 63	NUOVE PRESCRIZIONI URBANISTICHE
Superficie Territoriale	mq	65.870	-	65.870
Superficie Fondiaria	mq	65.870	-	65.870
Superficie Lorda Pavimentata - SLP	mq	22.278,08 ¹	-	22.278,08 ¹
Incremento diritti edificatori art 40 bis, c.5 ²	mq			2.227,8
Incremento eventuale diritti edificatori art 40 bis, c.6 ³	mq			1.113,9
Superficie Coperta - SC	mq	21.829,23	35% ST	23.054
Altezza - H	m	14	-	16
Aree a Standard	mq	-	30% ST	19.761 (30% ST) ⁴
Verde Permeabile	mq	-	20 % ST	16.500 (25% ST) ⁵
Destinazione d'uso		Produttivo ⁶		Produttivo ⁶
Modalità attuative				Piano Attuativo

NOTE ESPLICATIVE:

1) Superficie Lorda Pavimento di 22.334,30mq risultante da Atto di Densità Edilizia (RG 82406 – RP 58661) trascritto in data 30/10/1990 a firma del Notaio Scotti, decurtata di 56,22mq di superfici non considerabili SLP dalle norme tecniche vigenti (locali tecnici di servizio) così come da allegato 3.

2) Incremento della SLP pari al 10% come da Delibera CC nr 62 del 20/12/2021 che ha recepito l'art 40 bis comma 5 della LR 12/2005.

3) Incremento della SLP pari al 5% come da art 40 bis comma 6 della LR 12/2005 per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento;

4) Dotazione territoriale da cedere in loco e/o monetizzare secondo le previsioni del vigente PGT.

5) Inclusa previsione di una fascia Verde di mitigazione di larghezza pari a 20 m lungo i confini nord e ovest dell'Area, come da vigente PGT;

6) Ivi inclusi:

- Attività industriali ad elevato contenuto tecnologico.
- Data center
- Hub di ricerca e sviluppo
- Spazi complementari a quanto sopra"

3.1. Norme tecniche di attuazione

Riassumendo, i criteri di intervento ed i valori per l'area desunti dalla Delibera sono i seguenti:

- Superficie territoriale (ST):	65.870 mq;
- Superficie Fondiaria (SF):	65.870 mq;
- Superficie lorda di pavimento (SLP):	22.278,08 mq;
- Incremento di diritti edificatori art. 40 bis, c.5:	2.227,8 mq
- Incremento eventuale diritti edificatori art. 40 bis, c.6:	1.113,9 mq
- Altezza Max (Hmax):	16 m
- Superficie coperta (SC – 35% ST):	23.054 mq
- Aree a Standard (30% ST):	19.761 mq
- Verde Permeabile (25% ST):	16.500 mq
- Destinazione d'uso:	Produttivo
- Modalità attuative:	Piano Attuativo

I valori finali post verifiche di dettaglio sull'area sono i seguenti:

- Area di proprietà:	65.870 mq;
- Superficie territoriale (ST):	64.163 mq;
- Superficie Fondiaria (SF):	63.900 mq;
- Superficie lorda di pavimento esistente (SLP):	22.278,08 mq;
- Incremento di diritti edificatori art. 40 bis, c.5:	2.227,8 mq
- Incremento eventuale diritti edificatori art. 40 bis, c.6:	1.113,9 mq
- Altezza (NTA PGT art. 10_H_b)	16 m
- Superficie coperta (SC – 35% ST):	22.457,05 mq
- Aree a Standard (30% ST):	19.248,90 mq
- Verde Permeabile (25% ST):	16.040,75 mq
- Destinazione d'uso:	Produttivo
- Modalità attuative:	Piano Attuativo