



2C Sviluppo Immobiliare S.p.A

Via Niccolò Machiavelli, 9
20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo

Relazione economica e programma attuativo

Realizzazione di complesso produttivo ad uso Data Center

Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A SI 04c Relazione economica e programma attuativo

Data

21/09/2026

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. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO ATTUATIVO	3
3. CONCORSO DELLE RISORSE FINANZIARIE	4
3.1. Concorso delle risorse private	4
3.2. Eventuale concorso di risorse pubbliche	4
3.3. Quadro economico indicativo (valori di massima)	5
Investimenti a carico del soggetto privato	5
Oneri di urbanizzazione e contributi	5
Eventuale apporto economico pubblico	6
4. GESTIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	6
5. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE	7
6. CONCLUSIONI	7

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A SI 04c – Relazione economica e programma attuativo** 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).

Il presente documento è finalizzato a:

- Dimostrare il concorso delle risorse private;
- Illustrare il programma temporale di attuazione degli interventi.

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. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo interessa un'area con superficie territoriale pari a circa 64.163 mq e prevede la realizzazione di un Data Center con le seguenti principali caratteristiche dimensionali:

- Superficie lorda di pavimento (SLP) Data Center: 25.614,60 mq;
- Aree a verde e mitigazione ambientale: circa 32.041,48 mq, organizzate a fasce perimetrali, aree di compensazione ecologica e sistemazioni paesaggistiche;
- Aree impermeabilizzate e infrastrutture interne: viabilità, piazzali tecnici e aree di sicurezza;
- Opere di urbanizzazione cedute al Comune: realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente all'area di intervento, con superficie di circa 350,00 mq.

L'intervento è promosso da soggetto privato attuatore e si configura come insediamento produttivo tecnologico ad elevata specializzazione impiantistica, con limitato carico urbanistico in termini di traffico e servizi.

3. CONCONSO DELLE RISORSE FINANZIARIE

3.1. Concorso delle risorse private

Il Piano Attuativo è sostenuto prevalentemente da capitali privati, messi a disposizione dal soggetto attuatore, che si fa carico di:

- acquisizione delle aree (già nella disponibilità);
- progettazione urbanistica, architettonica e impiantistica;
- realizzazione degli edifici del Data Center;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione in cessione al Comune;
- costi di gestione e manutenzione delle opere private e degli impianti tecnologici;
- opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Le risorse private garantiscono pertanto la piena sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento e la copertura integrale dei costi di realizzazione del comparto.

3.2. Eventuale concorso di risorse pubbliche

In linea generale, non si prevede un impegno finanziario diretto dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione del Data Center, fatta salva la possibilità di:

- presa in carico e gestione futura di opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto privato;
- utilizzo di contributi pubblici o sovracomunali qualora disponibili per interventi infrastrutturali strategici.

3.3. Quadro economico indicativo (valori di massima)

I valori riportati di seguito sono indicativi e finalizzati esclusivamente alla verifica di fattibilità economica del Piano Attuativo. Gli importi sono espressi in euro e potranno essere affinati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Investimenti a carico del soggetto privato

Di seguito i costi sono stimati tenendo conto della massima SLP del Data Center sviluppabile pari a 25.619,78 mq e di aree a verde per 32.041,48 mq, con standard qualitativi elevati tipici di infrastrutture digitali strategiche.

Si stima un totale investimento compreso tra i 500.000.000,00€ ed i 750.000.000,00€ comprensivi di:

- Acquisizione aree;
- Progettazione (urbanistica, edilizia, strutturale, impiantistica);
- Edificio Data Center – strutture ed involucro
- Impianti tecnologici Data Center (power, cooling, sicurezza, ridondanze)
- Opere di urbanizzazione interne e parcheggio pubblico
- Sistemazioni a verde e mitigazioni ambientali
- Spese generali, collaudi, imprevisti

Oneri di urbanizzazione e contributi

TARIFFA ONERI DI URBANIZZAZIONE			
PRODUTTIVO - ARTIGIANALE DI SERVIZIO – DEPOSITO MATERIALI – LOGISTICA (PdR)			
NUOVA COSTRUZIONE			
Voce	Prezzo unitario (€/mq)	Sviluppo (mq)	Risultato (€)
Oneri Urbanizzazione Primaria (UP)	27,19	25.619,78	696.601,82
Oneri Urbanizzazione Secondaria (US)	22,78	25.619,78	583.618,59
TOTALE			1.280.220,41
Smaltimento Rifiuti	8,39	25.619,78	214.949,95
TOTALE CONTRIBUTO COSTRUZIONE			1.495.170,36

MONETIZZAZIONE DEI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE NON CEDUTE (€/mq per le trasformazioni produttive)			
Voce	Prezzo unitario (€/mq)	Sviluppo (mq)	Risultato (€)
Aree non cedute e da monetizzare	100,00	18.898,90	1.889.890,00

N.B.:

Aree dovute da NTA del PGT vigente pari a 30% ST. mq 64.163,00 x 0,30 = mq 19.248,90

Aree individuate nel PA pari a mq 350,00 in cessione

Aree non reperite da monetizzare pari a mq 19.248,90 - mq 350,00 = mq 18.898,90

Eventuale apporto economico pubblico

Non è previsto un apporto finanziario diretto da parte dell'Amministrazione Comunale. Eventuali costi pubblici potranno riguardare esclusivamente:

- gestione e manutenzione futura delle opere cedute;
- adeguamenti di reti o infrastrutture sovracomunali non direttamente imputabili al comparto.

4. GESTIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Le opere di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 750 mq (di cui mq 350 in cessione a standard), localizzato in adiacenza all'area di intervento.

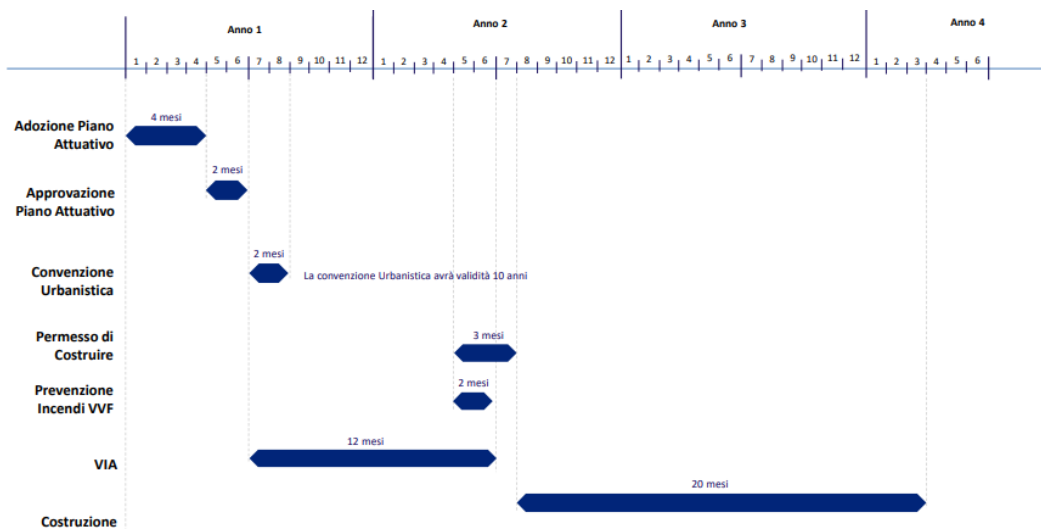
Si precisa che:

- il parcheggio è realizzato integralmente a cura e spese del soggetto attuatore;
- l'opera è ceduta gratuitamente al Comune, previa verifica di conformità e collaudo;
- non è prevista alcuna forma di scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- i costi di realizzazione dell'opera non generano riduzioni degli obblighi economici verso l'Amministrazione.

Le restanti infrastrutture e le estese aree a verde rimangono in gestione privata, in quanto funzionali all'attività del Data Center e alle esigenze di sicurezza e mitigazione ambientale del comparto.

5. PROGRAMMA TEMPORALE DI ATTUAZIONE

Si riporta di seguito un cronoprogramma estimativo di intervento, che può essere soggetto a variazione.



Sulla base delle considerazioni economiche e temporali sopra espone, il Piano Attuativo risulta:

- economicamente sostenibile, grazie al prevalente apporto di risorse private;
- compatibile con gli obiettivi di interesse pubblico, senza oneri significativi per la finanza comunale;
- attuabile per fasi, con riduzione del rischio finanziario e maggiore adattabilità alle esigenze del mercato.

6. CONCLUSIONI

La Relazione Economica dimostra la fattibilità del Piano Attuativo per Data Center nel Comune di Cornaredo, evidenziando un equilibrato rapporto tra investimento privato, interesse pubblico e sostenibilità temporale dell'intervento.