



2C Sviluppo Immobiliare S.p.A
Via Niccolò Machiavelli, 9
20096 Pioltello (MI)

Piano Attuativo

Relazione quadro delle compensazioni

Realizzazione di complesso produttivo ad uso Data Center
Cornaredo (MI)

Documento: 4306 ES A SI 11b Relazione quadro delle compensazioni

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

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1.	Contesto	4
3.	PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO	6
3.1.	Il progetto	6
3.2.	Riduzione superficie coperta	7
3.3.	Incremento superficie a verde permeabile	7
4.	COMPENSAZIONI ECONOMICHE	7
4.1.	Oneri di urbanizzazione	7
4.2.	Monetizzazione aree a standard	8
5.	RINUNCIA RIDUZIONE ONERI	8
6.	COMPENSAZIONI URBANISTICHE E PATRIMONIALI	8
6.1.	Parcheggio ad uso pubblico	8
7.	COMPENSAZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE	9
7.1.	Fascia albereta confine lotto	9
7.2.	Bonifica del sito	9
7.3.	Piantumazione Bosco urbano	10
8.	SINTESI DEL QUADRO COMPENSATIVO A FAVORE DEL COMUNE	11

1. PREMESSA

La presente relazione **4306 ES A SI 11a Relazione quadro delle compensazioni** 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 L22 S.p.A, sita in via Lombardini 22 Milano, incaricata dal soggetto attuatore 2C Sviluppo Immobiliare S.p.A, proprietario dell'area.

La presente relazione mette a sistema l'intero complesso di oneri, compensazioni e cessioni che l'operazione genera a favore del Comune di Cornaredo. Come si evince, il soggetto attuatore garantisce diverse compensazioni ulteriori rispetto agli oneri di legge, rinunciando inoltre a scomputi che sarebbero invece previsti dalla normativa vigente.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1. Contesto

L'area oggetto di intervento è posta nella zona ovest del Comune di Cornaredo e si estende su una superficie di circa 65.000 mq; attualmente è 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 avviene 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



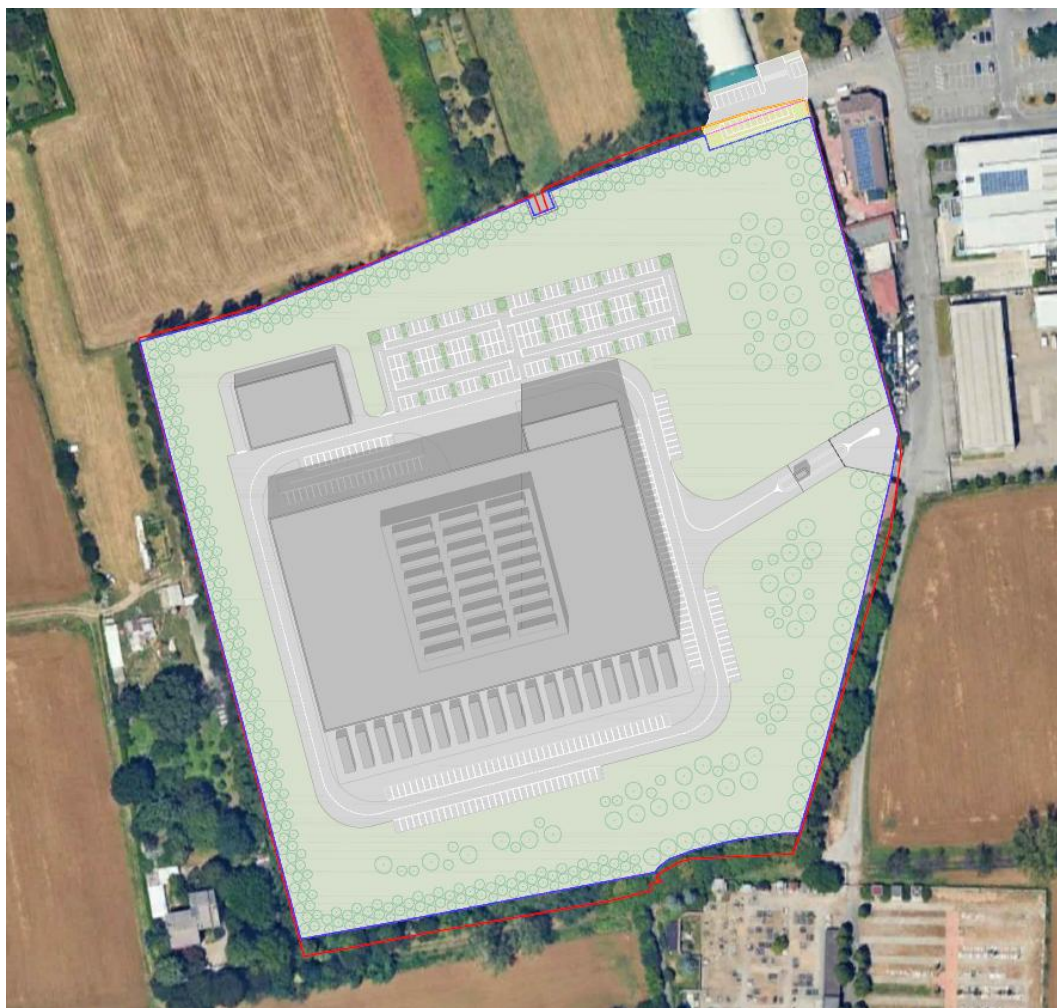
Comune di Cornaredo e localizzazione area di intervento

Per maggior dettaglio vedasi planimetria "4306_AC-0001_Inquadramento territoriale ed urbanistico".

3. PROPOSTA DI SVILUPPO INTERVENTO

3.1. Il progetto

L'intervento in oggetto è costituito da un edificio produttivo su due piani a destinazione Data Center, con altezza di 16 metri (calcolata come da NTA PGT vigente art. 10_H b), ed uno sviluppo a pianta rettangolare con lati di 141 x 84,5 metri. In adiacenza all'edificio sul fronte nord è annesso un blocco per la parte uffici a pianta rettangolare di circa m 38 x 10; nell'area verrà realizzata anche una sottostazione elettrica di trasformazione. I fronti nord e ovest affacceranno sui campi del Parco Agricolo Sud mentre il fronte est su via dello Sport e su altri edifici produttivi. Il fronte sud sarà rivolto in parte verso il cimitero di San Pietro all'Olmo ed in parte su campi agricoli.



Stato di Progetto – Planivolumetrico

3.2. Riduzione superficie coperta

L'intervento è stato concepito con l'obiettivo di ridurre l'area coperta rispetto alla configurazione attuale, favorendo una minore occupazione del suolo e una più equilibrata distribuzione degli spazi. In particolare, la superficie coperta complessiva passerà dagli attuali 21.000,00 m² circa ai previsti 14.320,10 m². Tale diminuzione contribuisce a limitare l'impatto dell'intervento e a incrementare la disponibilità di superfici libere e permeabili, migliorando nel complesso la qualità ambientale e paesaggistica dell'area.

3.3. Incremento superficie a verde permeabile

Inoltre, l'intervento prevede un significativo incremento delle aree destinate a verde permeabile, contribuendo al miglioramento della qualità ambientale e alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. Come si evince dalla Tavola 14b, la superficie a verde prevista dal Titolo Edilizio n. 406/1989 risulta pari a 12.055,84 m², mentre nella configurazione di progetto raggiungerà complessivamente 32.041,48 m². L'intervento determinerà pertanto un aumento delle superfici verdi permeabili pari a 19.985,64 m², con effetti positivi sulla capacità di assorbimento delle acque meteoriche, sulla mitigazione del microclima locale e, più in generale, sulla qualità paesaggistica e ambientale dell'area.

4. COMPENSAZIONI ECONOMICHE

4.1. Oneri di urbanizzazione

Nell'ambito dell'attuazione del Piano Attuativo, il progetto determina a favore del Comune di Cornaredo i seguenti contributi economici connessi agli oneri di urbanizzazione e alle ulteriori componenti previste per l'intervento:

- incidenza delle opere di urbanizzazione primaria: € 696.601,82;
- incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria: € 583.618,59;
- quota relativa al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché alle eventuali opere necessarie alla sistemazione dei luoghi interessati dall'insediamento: € 214.949,95.

L'importo complessivo dei contributi sopra richiamati ammonta pertanto a € 1.495.170,36.

Tali somme costituiscono una componente del quadro economico degli obblighi assunti dal soggetto attuatore a favore del Comune e sono da intendersi autonome rispetto a eventuali ulteriori prescrizioni, compensazioni o misure mitigative che dovessero essere richieste da enti terzi nelle successive fasi autorizzative e attuative.

4.2. Monetizzazione aree a standard

Il Piano Attuativo prevede una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche pari al 30% della Superficie Territoriale (ST), corrispondente a complessivi 19.248,90 mq.

Di tale dotazione:

- una quota parte, di 350mq, è reperita all'interno dell'ambito di intervento e destinata a parcheggio pubblico;
- la restante quota, pari a 18.898,90 mq, è oggetto di monetizzazione.

La monetizzazione è determinata applicando il valore unitario di € 100,00/mq, per un importo complessivo pari a: $18.898,90 \text{ mq} \times € 100,00/\text{mq} = € 1.889.890,00$

5. RINUNCIA RIDUZIONE ONERI

Si evidenzia che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a propria totale cura e spese, e senza accesso ai meccanismi di scomputo dal contributo di costruzione, le seguenti opere:

- il parcheggio pubblico previsto dal Piano Attuativo;

Inoltre, il Soggetto Attuatore rinuncia espressamente in maniera totalitaria:

- alla riduzione del contributo di costruzione prevista dall'articolo 64 delle NTA del PGT, in ragione dei costi sostenuti integralmente per il completamento della procedura di bonifica ambientale richiamata in premessa;
- ad eventuali misure analoghe di incentivazione connesse agli interventi di bonifica ambientale previste dalla L.R. 12/2005.

Le opere sopra indicate, unitamente alle rinunce economiche assunte dal Soggetto Attuatore, costituiscono a tutti gli effetti misure di minimizzazione, mitigazione e compensazione degli impatti urbanistici, ambientali e territoriali derivanti dall'attuazione dell'intervento.

Tali misure sono da considerarsi parte integrante del quadro degli obblighi assunti a favore del Comune e della collettività, e restano autonome rispetto ad eventuali ulteriori prescrizioni, mitigazioni o compensazioni che dovessero essere richieste da enti terzi nelle successive fasi autorizzative e attuative.

6. COMPENSAZIONI URBANISTICHE E PATRIMONIALI

6.1. Parcheggio ad uso pubblico

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di 19 posti auto, situato in via Giovanni Paolo XXIII nei pressi dell'ingresso al centro sportivo.

In particolare, verranno realizzate due file di parcheggi (7 posti auto sul lato nord di fronte al palazzetto sportivo e 10 posti auto sul lato a sud) servite da un nuovo tratto di carreggiata a doppio senso di marcia. La fila di parcheggi esistente di 10 posti auto verrà ampliata di ulteriori 2 posti.

A livello di sistemazione delle opere esterne verranno effettuati i seguenti interventi:

- Adeguamento aiuola verde e attraversamento pedonale con segnaletica orizzontale per il tratto di fronte all'ingresso del centro sportivo;
- Nuovi marciapiedi in continuità con quelli esistenti e che circondano i nuovi posti auto con nuovi cordoli;
- Nuova segnaletica orizzontale dei posti auto e stradale;
- Adeguamento delle aree verdi e semina di manto erboso.

A livello di opere impiantistiche verranno effettuati i seguenti interventi:

- Ampliamento e adeguamento della rete di illuminazione pubblica e installazione di nuovi lampioni;
- Ampliamento e adeguamento della rete di scarico e installazione di nuovi pozzetti di raccolta acque meteoriche

7. COMPENSAZIONI AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

7.1. Fascia albereta confine lotto

Le opere a verde di mitigazione consistono in due fasce di verde all'interno dell'area di proprietà, sul fronte nord e ovest così come descritte da Delibera "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".

Il dettaglio verrà opportunamente sviluppato nelle successive fasi di progettazione e in fase di autorizzazione esecutiva.

7.2. Bonifica del sito

Nell'ambito della prevista riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area dismessa "ex Icoma Industriale S.p.A.", si è reso necessario procedere all'esecuzione di interventi di bonifica, a seguito delle indagini condotte dalla precedente proprietà in contraddittorio con ARPA nel 2008. Le verifiche ambientali avevano infatti rilevato superamenti delle concentrazioni limite per zinco, nichel, rame, idrocarburi pesanti e idrocarburi leggeri in tre verticali di indagine, ubicate rispettivamente presso l'ex deposito pneumatici e nell'area interessata dallo scavo conseguente alla rimozione di serbatoi interrati.

Come anticipato precedentemente, ai sensi dell'articolo 64 delle NTA del Piano delle Regole, il Soggetto Attuatore avrebbe potuto beneficiare di una riduzione pari al 50% del contributo di costruzione, in ragione degli oneri sostenuti per gli interventi di bonifica, nonché delle ulteriori misure incentivanti previste dalla L.R. 12/2005 per analoghi interventi. Il Soggetto Attuatore ha tuttavia espressamente rinunciato ad avvalersi di tale beneficio.

7.3. Piantumazione Bosco urbano

Al fine di compensare gli effetti derivanti dalla realizzazione del data center, il Soggetto Attuatore, in accordo con l'Amministrazione comunale di Cornaredo, si impegna a provvedere, a propria totale cura e spese, alla piantumazione di una porzione del parco limitrofo all'area di intervento, individuato dall'amministrazione comunale nel comune di Cornaredo.

L'intervento sarà realizzato secondo modalità e tempistiche da concordare con gli uffici comunali competenti e avrà la finalità di incrementare la dotazione verde dell'area, contribuendo al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto urbano e mitigando la presenza del data center nel contesto urbano esistente.

Le relative spese, per un massimo di euro 200.000,00, saranno interamente sostenute dal Soggetto Attuatore e non formeranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, dal contributo di costruzione o da altri contributi comunque dovuti. Esse devono pertanto intendersi quale prestazione aggiuntiva, ulteriore rispetto agli obblighi di legge e agli impegni convenzionali ordinariamente previsti.

8. SINTESI DEL QUADRO COMPENSATIVO A FAVORE DEL COMUNE

Voce	Natura dell'obbligo	Importo/valore	Modalità
<i>Oneri urbanizzazione primaria</i>	Contributo economico	€ 696.601,82	Versamento
<i>Oneri urbanizzazione secondaria</i>	Contributo economico	€ 583.618,59	Versamento
<i>Quota smaltimento rifiuti</i>	Contributo economico	€ 214.949,95	Versamento
<i>Monetizzazione standard</i>	Contributo sostitutivo	€ 1.889.890,00	Versamento
<i>Parcheggio pubblico</i>	Opera pubblica	€ 81.690,99	Realizzazione diretta
<i>Fascia di mitigazione alberata</i>	Compensazione ambientale	-	A cura e spese del soggetto attuatore
<i>Bonifica ambientale</i>	Compensazione ambientale	-	A cura e spese del soggetto attuatore
<i>Rinuncia riduzione oneri</i>	Rinuncia economica	-	Rinuncia espressa
<i>Piantumazione parco</i>	Opera pubblica - Compensazione ambientale	€ 200.000,00	Realizzazione diretta

Il quadro sopra riportato costituisce il riferimento ricognitivo degli obblighi, delle compensazioni, delle opere e delle prestazioni assunte dal Soggetto Attuatore a favore del Comune di Cornaredo e della collettività. Eventuali ulteriori prescrizioni, misure mitigative, compensazioni o adeguamenti richiesti da enti terzi nelle successive fasi autorizzative e attuative dovranno intendersi aggiuntivi e non sostitutivi rispetto alle voci qui individuate, salvo diversa espressa determinazione del Comune.